



SENTENCIA NÚMERO (260)

En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas, a los dos día del mes de Octubre del año dos mil diecinueve.

V I S T O para resolver el expediente número **00590/2019**, relativo al **Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento**, promovido por ***** por su propio derecho, en contra de ***** ***** ***** , y;-

RESULTANDO:

PRIMERO:- Mediante promoción del día once de junio del año dos mil diecinueve, compareció ante este Juzgado e ***** promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento en contra de ***** ***** ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones: **“A).- La terminación del contrato de arrendamiento que celebramos el suscrito promovente en mi carácter de arrendador y el demandado en su calidad de arrendatario respecto de una casa habitación, ubicada en CA *******

***** **B).- El pago de la cantidad de \$94,500.00 (NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas insolutas correspondientes que comprenden los meses de MARZO a DICIEMBRE del 2017, de ENERO a DICIEMBRE 2018, de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO del año en curso, así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la casa habitación arrendada. C).- El pago de los servicios de luz y agua que**

adeuda por la cantidad de \$28,500 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), así como la entrega de los referidos recibos de pago que se efectúen de los mismos. D).- El pago de los gastos y costas que se originen por la tentación del presente juicio.- Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.-

SEGUNDO.- Por auto de fecha del día dieciocho de junio del año dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar al demandado para que en el término de diez días produjera contestación a la demanda; mediante diligencia actuarial del día ocho de julio del año dos mil diecinueve, se llevó a efecto el emplazamiento al demandado en los términos que aparecen en el acta que para tal efecto se levantó; por auto del día dieciséis de agosto del año en curso, se le declaró en rebeldía al no dar contestación a la demanda instaurada en su contra en el término establecido; asimismo se procedió a la apertura del periodo probatorio por el término de veinte días comunes a las partes, divididos de dos periodos de diez cada uno, sirviendo el primero para ofrecer y el segundo para el desahogo de las que se hubieren admitido, concluido dicho lapso y el de alegatos, el día veinticuatro del mes de septiembre del año en curso, se citó a las partes a oír sentencia, y:-

C O N S I D E R A N D O :

PRIMERO:- Este Juzgado es competente para conocer y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 172, 173,



182, 184, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-

SEGUNDO:- La vía elegida es la correcta de acuerdo a lo que establece el artículo 470 de la Ley Adjetiva Civil que establece: “Se ventilarán en juicio sumario: I.- Las demandas que versen sobre contratos de arrendamiento o alquiler, depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedajes...”.-

TERCERO:- La actora refiere como hechos de su demanda, medularmente que en fecha nueve de marzo del año dos mil quince, celebró un contrato de arrendamiento con el demandado, respecto de la casa ubicada en

***** , que dicho contrato fue por el término de seis meses, que el precio de la renta que convinieron inicialmente fue por la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 MN) pagaderos en mensualidades adelantadas , renta que se incremento a la cantidad de \$3,500.00 (TRES MI QUINIENTOS PESOS 00/100 MN) mensuales, en el mes de enero del año dos mil dieciséis, que a partir del mes de marzo del año dos mil diecisiete, hasta el mes de mayo del presente año, el arrendatario dejo de cumplir con su obligación de pagar la renta convenida, adeudando actualmente la cantidad de \$94,500.00 (NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MN) por concepto de rentas insolutas, así mismo también ha incumplido con su obligación de cubrir lo relativo al costo de los servicios de luz y agua adeudando la cantidad de \$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL

QUINIENTOS PESOS 00/100 MN) por concepto de dichos servicios

Por su parte **el demandado no dio contestación** a la demanda instaurada en su contra.-

CUARTO.- El que afirma está obligado a probar; en consecuencia, el actor debe probar su acción, y el reo sus excepciones, según los términos del artículo 273 del código de procedimientos civiles en el Estado.- Para tal fin la parte actora desahogo los siguientes elementos de prueba que fueron ofrecidos de su intención. **1.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en las copia certificadas del expediente 108/2018 relativo a los Medios Preparatorios a reconocimiento de contrato de arrendamiento, promovidos por ***** , a cargo de ***** , expedidas por la secretaria de Acuerdos del Juzgado Tercero de lo Civil del Segundo Distrito Judicial.- - Prueba a la cual se concede valor probatorio conformeidad a lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en las copias certificadas del expediente 930/2018 relativas a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovida por ***** , a fin de notificar judicialmente a ***** , expedidas por la Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero Civil, del Segundo Distrito Judicial.- Prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **3- DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistente en treinta recibos de pago de renta, a cargo de ***** , por la cantidad de \$3500.00 (tres mil



quinientos pesos cada uno) respecto del inmueble ubicado en

*****., y que van desde el mes de marzo del año dos mil diecisiete al mes de agosto del año dos mil diecinueve. - A las que se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles. **4.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en todo lo que se derive de lo actuado en el presente juicio.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 411 del Código de Procedimientos Civiles

Por su parte **el demandado no dio contestación** a la demanda instaurada en su contra.

QUINTO.- En el presente caso tenemos que ***** promueve Juicio Sumario Civil sobre Terminación de contrato de arrendamiento en contra de ***** *****, y una vez que fueron analizadas las constancias que integran el presente contradictorio se declara **procedente.-**

Lo anterior es así, toda vez que, en el presente caso tenemos que ***** , promueve juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento en contra de ***** *****, en su calidad de arrendatario, por haberse cumplido el plazo convenido en el contrato celebrado entre ambas partes el nueve de marzo del año dos mil quince; y en efecto tenemos que los artículos 1805 y 1806 del Código Civil en el Estado disponen: **“El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que el bien**

fue arrendado...”; y “Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio...”. Por lo que analizadas y valoradas que han sido las pruebas desahogadas en el presente contradictorio encontramos que se encuentran debidamente acreditados los supuestos señalados por los preceptos en comento, ya que del acuerdo de voluntades base de la acción, celebrado el nueve de marzo del año dos mil quince, el cual se acreditó con los medios preparatorios a reconocimiento de contrato, llevados a cabo ante el Juzgado Tercero de lo Civil de este Segundo Distrito Judicial, en el que se tuvo por confeso al demandado ***** de haber celebrado el contrato de arrendamiento, en consecuencia se tiene por reconocido este y se tiene por probado que el día nueve de marzo del año dos mil quince se celebró contrato de arrendamiento . entre ***** como arrendador y ***** , como arrendatario respecto del inmueble ubicado en C***** S, cuyo término fue de seis meses , el que empezó a correr desde el día nueve de marzo del año dos mil quince, por lo que ha concluido desde el día nueve de septiembre del año dos mil quince; de ahí que si el demandado no acreditó que exista un nuevo convenio en el sentido de que se prorrogue el arrendamiento, éste se encuentra concluido desde el día prefijado.- Máxime que en nuestro Estado, no existe la figura jurídica de la tácita reconducción, si no que por el contrario la prohíbe de manera expresa, al establecerse que ya no se entenderá



prorrogado el arrendamiento cuando el arrendatario continúe en el uso y goce del bien a pesar de estar terminado el contrato; por tanto, como lo prevé el artículo 1806 del código civil en Tamaulipas, el arrendamiento se tienen por concluido en la fecha indicada sin necesidad de desahucio, razón por la cual se tiene como totalmente concluida la relación contractual.- Sirviendo de apoyo legal a lo anterior la tesis que en seguida se transcribe.-

“Registro No. 185820, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Octubre de 2002, Página: 1334, Tesis: XIX.2o.38 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil. **ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. NO LA CONTEMPLA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS. Del texto de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, se observa que este ordenamiento no recoge la figura jurídica denominada "tácita reconducción". Por el contrario, esas disposiciones y, en especial, la segunda de ellas la prohíben de manera expresa, esta última al establecer que ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento cuando el arrendatario continúe en el uso y goce del bien a pesar de estar terminado el contrato. No obsta a lo anterior el hecho de que el invocado numeral 1814 del citado ordenamiento legal omite hacer referencia expresa a la prohibición de la figura jurídica de la tácita reconducción (sobre la cual los ordenamientos jurídicos que sí la contemplan tampoco la mencionan expresamente por su nombre, pues solamente estatuyen los requisitos y las condiciones para que tal figura se actualice), sino porque no hay en el referido precepto jurídico, ni en algún**

otro perteneciente a dicho cuerpo normativo, prevención legal alguna en la cual se estatuya que tratándose de un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, al concluir el tiempo fijado como duración del mismo, de no haber oposición por parte del arrendador a que continúe el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado, una vez terminado el contrato, se entenderá prorrogada dicha operación jurídica, convirtiéndose la duración de ésta, en de tiempo indefinido.”.-

Atento a lo anterior, se declara **procedente** el juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento promovido por ***** , en contra de ***** ***** en consecuencia, por lo que se declara terminado el contrato de Arrendamiento celebrado por las partes del juicio el nueve de marzo del año dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en C*****

**** por lo que se condena al demandado a la desocupación y entrega jurídica y material del inmueble dado en arrendamiento.- Asimismo, se condena al demandado al pago de la cantidad de \$94,500.00 (noventa y cuatro mil quinientos pesos 00/100 MN) por concepto de rentas insolutas que comprende los meses de marzo a diciembre del dos mil diecisiete, de enero a diciembre del dos mil dieciocho y de enero, febrero marzo, abril y mayo del año en curso, así como al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la casa arrendada; se le condena al pago de la cantidad de \$28,500.00 (veintiocho mil quinientos pesos 00/100 MN) por concepto de pago de servicios de agua y



luz, así como a la entrega de los recibos correspondientes a dichos servicios, lo anterior es así en atención a que de las copias certificadas del expediente 108/2018 relativo a los Medios Preparatorios sobre reconocimiento de contrato, promovidos ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil, se le tuvo por confeso al demandado ***** , que debe la cantidad de \$28,500.00 (veintiocho mil quinientos pesos 00/100 MN) por concepto de los servicios de agua y luz de la finca arrendada.

Por último se condena al demandado al pago de las costas del juicio, al ser la presente resolución declarativa con efectos de condena, y ser adversa a sus intereses de conformidad con lo dispuesto por los artículos 130 y 131 del código de procedimientos civiles en el Estado. Sustenta lo anterior la tesis que enseguida se transcribe: **Registro No. 202044, Localización:** Novena Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito, **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, Junio de 1996, **Página:** 810, **Tesis:** XIX.2o.12 C, **Tesis Aislada,** **Materia(s):** Civil, de rubro y texto: "**COSTAS JUDICIALES. PROCEDE CONDENAR A LA PARTE A QUIEN LA SENTENCIA RESULTE ADVERSA, CUANDO SE EJERCITEN ACCIONES DE CONDENAS. ARTICULO 130 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.** Al pronunciarse una sentencia en primera o en segunda instancia, en juicios que versan sobre "acciones de condena", y ella resulte adversa para cualquiera de las partes, tal circunstancia es suficiente para fincar también condena al pago de gastos y costas. Lo que no ocurre tratándose de acciones

declarativas y constitutivas, que se rigen por normas diversas.”.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los numerales 105, 109, 112, 113 y 115 del Ordenamiento Legal en consulta, es de resolverse y se:-

RESUELVE:

PRIMERO:- La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, y el demandado fue rebelde, en consecuencia.-

SEGUNDO.- Ha **procedido** el Juicio Sumario Civil sobre Terminación de contrato de arrendamiento promovido por ***** , en contra de ***** , en consecuencia:-

TERCERO.- Se declara terminado el contrato de Arrendamiento celebrado por las partes del juicio el nueve de marzo del año dos mil quince, respecto de la casa habitación ubicada en C*****

****; por lo que se condena al demandado a la desocupación y entrega jurídica y material del inmueble dado en arrendamiento.- Asimismo, se condena al demandado al pago de la cantidad de \$94,500.00 (noventa y cuatro mil quinientos pesos 00/100 MN) por concepto de rentas insolutas a, que comprende los meses de marzo a diciembre del dos mil diecisiete, de enero a diciembre del dos mil dieciocho y de enero, febrero marzo, abril y mayo del año en curso, así como al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la casa arrendado; se le condena al pago de la cantidad de \$28,500.00 (veintiocho



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

mil quinientos pesos 00/100 MN) por concepto de pago de servicios de agua y luz, así como a la entrega de los recibos correspondientes a dichos servicios

CUARTO.- Se condena al demandado al pago de las costas originadas por la tramitación del presente juicio, como se estableció en la parte considerativa de esta resolución.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Licenciado Gilberto Barrón Carmona, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez, Secretaria de Acuerdos que autoriza. Doy fe.-

Licenciado Gilberto Barrón Carmona
Juez Primero Civil

Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en lista de acuerdos.- Conste.-

L´GBC/L´nege

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

L´GBC / L´MGM / NGE

La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Projectista, adscrita al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 260 dictada el MIÉRCOLES, 2 DE OCTUBRE DE 2019 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, , constante de once fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021