



--- SENTENCIA NUMERO 211 (DOSCIENTOS ONCE).-----

- - - Altamira, Tamaulipas, a (11) once días del mes de Octubre del año dos mil veintiuno (2021).-----

- - - **V I S T O S** para resolver los autos del expediente 00413/2020 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, **promovido por la**

***** , **en contra de**

***** e ***** .

R E S U L T A N D O

- - - **PRIMERO.** Por escrito presentado el trece de Octubre de dos mil veinte, compareció ante este Juzgado la

***** , promoviendo Juicio Sumario Civil

sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, en contra de

***** e ***** , de

quienes reclama las siguientes prestaciones: **A)** La Declaración Judicial de la Terminación del Contrato de Arrendamiento por haberse cumplido el plazo fijado en el acuerdo de voluntades. **B)** El pago de las rentas causadas y no pagadas, y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento. **C)** El pago del 100% (cien por ciento) del incremento de las rentas vencidas y no pagadas a partir de la fecha del vencimiento del contrato de arrendamiento y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega

total del inmueble dado en arrendamiento. **D)** El pago del 2% (dos por ciento) por falta de pago oportuno de las rentas en el plazo señalado en el contrato de arrendamiento, por cada renta vencida y no pagada; y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento. **E)** El requerimiento, devolución y entrega material del inmueble materia del contrato de arrendamiento identificado como casa-habitación ubicada en

*****. **F)** El pago de los servicios de luz, gas, teléfono y agua que se adeuden hasta la entrega del inmueble. **G)** Pago de la pena convencional equivalente al importe de dos rentas vencidas. **H)** El pago de los daños y perjuicios causados al inmueble de mi poderdante. **I)** El pago de los intereses moratorios de las rentas vencidas y no pagadas de conformidad con el interés establecido en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas; fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo los documentos base de su acción.

- - - **SEGUNDO.** Este Juzgado por auto de fecha dieciséis de Octubre de dos mil veinte, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose formar expediente y su registro en el Libro de Gobierno respectivo, y con las copias simples de la demanda y documentos anexos se mandó a emplazar y correr traslado al demandado, haciéndole saber que se le concede el

término de diez días para que produjera su contestación si para ello tuvieran excepciones legales que hacer valer. Consta en autos que en fecha uno de Diciembre de dos mil veinte, se emplazó de manera personal a la demandada ***** , con los resultados visibles en autos.-

Por auto de fecha dieciocho de Diciembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la C. ***** dando contestación a la demanda ejercitada en su contra y por opuestas las excepciones legales que hace valer, con dicha contestación se da vista a la contraria por el término de tres días para que se manifieste al respecto.- Por auto de fecha trece de Enero de dos mil veintiuno, se tiene por presentada a la parte actora, desahogando la vista ordenada en relación con la contestación de demanda.- Con fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, la parte actora se desiste de la demanda intentada en contra de *****.- Por auto de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, se abre el juicio a prueba por el termino de veinte días comunes a las partes, divididos en dos periodos de diez días cada uno, asentándose el computo respectivo por la Secretaria de Acuerdos de este juzgado.- Dentro del período probatorio, solo la parte actora ofrece las de su intención, las que se analizarán en el momento procesal oportuno.- Por auto de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno la parte actora formula sus alegatos, y en fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, queda el expediente a la vista para dictar sentencia, y a ello se procede en los términos siguientes:

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

- - - **PRIMERO.** Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO SUMARIO CIVIL en nombre de la ley, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

- - - **SEGUNDO.** La vía Sumaria Civil elegida por el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva de rescisión de contratos así como accesorios legales, es la correcta de acuerdo, a lo establecido por el Artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

- - - **TERCERO.** En el presente caso la parte actora

*****, promueve Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, en contra de ***** e *****, de quienes reclama las prestaciones que se precisaron en el resultando primero de este fallo, fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertase; personalidad que acredita con copia certificada por Notario Público número **** y del Patrimonio Inmueble Federal Licenciado *****, de acta número 24142, volumen 572, folio 21, de fecha catorce de Noviembre de dos mil

diecinueve, que contiene poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado a su favor por el C. ***** , ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público numero * , y del Patrimonio Federal, con ejercicio en Tampico, Tamaulipas.

- - - Por su parte la demandada C. ***** , al producir su contestación niega la procedencia de las prestaciones reclamadas, fundándose en los hechos que refieren y que por economía procesal se tienen por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran, oponiendo las siguientes excepciones: **1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDAR.**

Dicha excepción encuentra su fundamento en el artículo 242 fracción IX en concatenación con los numerales 227 y 237, todos del código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad y consistente en lo siguiente: Para el ejercicio de una acción, se requiere como presupuesto lógico jurídico, la existencia de un derecho y la inmediata violación de éste, o bien, el desconocimiento, de una obligación, lo cual no se da en el presente contradictorio, ya que como ha quedado plenamente determinado, el arrendamiento derivado del documento fundatorio de la acción intentada, se encuentra concluido por haberse cumplido con el término del uso o goce temporal fijado en su CLAUSULA DÉCIMA TERCERA, y por ende, que la suscrita no adeude a la actora alguna cantidad, por no haber incumplido con las obligaciones a mi cargo, instituidas en las estipulaciones contractuales del

referido instrumento, lo que implica que nunca he dado motivo a que se me demande en la vía y forma propuesta, pues no existe violación de algún derecho de la activa procesal ni obligación que le haya sido incumplida en el citado contrato, ya que la responsabilidad de la suscrita feneció con la vigencia del contrato exhibido, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1768 y 1811 de la Legislación Sustantiva Civil en vigor para el Estado, los cuales establecen que la duración de todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, es de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, y que es prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, y que para que se produzca la prorroga, bastara que el inquilino dentro de los treinta días anteriores al vencimiento del contrato, manifieste al arrendador en jurisdicción voluntaria o ante notario o ante dos testigos, su voluntad de que se prorrogue el contrato, razones por las que, para que pudiera considerarse que continua vigente el contrato de arrendamiento exhibido por la actora, necesariamente debió haberse exhibido conjuntamente con el documento base de la acción, la documentación que acreditase que la inquilina hubiere manifestado al arrendador su voluntad de prorrogar el citado contrato, y al no haberlo hecho así, resulta indiscutible que el arrendamiento propalado mediante el precitado contrato, concluyo en el día prefijado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1806 en concordancia con la fracción I del numeral 1805, ambos

de la Legislación en cita, lo que convierte en infundada e improcedente la acción de terminación de contrato ejercitada por la actora, así como la reclamación del pago de las cantidades de dinero que refiere en la demanda que se contesta. **2.**

EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD DE LA DEMANDA. Hago consistir dicha excepción en que la actora no es clara ni precisa en lo que pretende acreditar con los hechos que establece en su promoción inicial, pues de ellos se infiere que manifestó haber celebrado con la C. ***** *****, el contrato de arrendamiento que acompaña a su demanda, respecto del inmueble que describe en este punto; sin embargo, de la lectura del instrumento de referencia se advierte claramente que el contrato que cita lo propaló con la C. ***** *****, así como también establece que la C. *****, desde el mes de Septiembre del 2019, le dejó de pagar las mensualidades a que se obligó, sin embargo, no acompaña ninguno de los recibos de renta que dice adeuda, lo que ocasiona que estos no puedan ser relacionados con los hechos en que la actora basa su demanda, ya que obvio resulta, lo que genera que la reclamación sea ambigua y obscura. **3. EXCEPCIÓN DE ACCESORIEDAD.**

Esta excepción se funda en que la parte actora reclama el pago de gastos y costas, deducidos de una absurda e improcedente pretensión, tomando en consideración que, si carece de derecho para reclamar una acción principal, es evidente que no tiene facultad para reclamar algo accesorio como es el pago de gastos y costas. **4. EXCEPCIÓN DE PRORROGA.** Esta excepción se funda en que el C. *****, mi esposo

******, unas amistades y la suscrita a principios del mes de Marzo del 2020 nos reunimos en el inmueble dado en arrendamiento, para los efectos de dialogar lo relativo a la pandemia del Corona vid que esta causando demasiados problemas a nivel mundial y como consecuencia de lo anterior la economía del país se encuentra bastante precaria cerrando innumerables empresas y deteniéndose la economía del país, así como cancelando obras de construcción lo que ha causado un demerito económico a las familias de la localidad, lo anterior obedece a que el mayor ingreso de mi esposo es la construcción y al detenerse lo relativo a este rubro comenzamos a tener falta de liquidez y como consecuencia de esto nos reunimos con el arrendador y este ante la presencia de las personas que estábamos reunidos en mi domicilio se comprometió a concedernos una prórroga en el pago de la renta del inmueble a partir del mes de abril del 2020 hasta que se levante la pandemia y se establezca la economía en el país. 5.*

TODAS AQUELLAS EXCEPCIONES, *que se deriven del escrito de contestación de demanda, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.*

- - - **CUARTO.** El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que “al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas

aportadas por las partes”.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que “el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos”.

A efecto de cumplir con los extremos de la disposición antes aludida, la parte actora ofreció de su intención las siguientes

probanzas: **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia certificada por Notario Público número **** y del Patrimonio Inmueble Federal Licenciado *****, de contrato de arrendamiento de la casa ubicada en

*****, celebrado en fecha uno de Septiembre de dos mil diecinueve, por una parte el señor *****

“el arrendador”, y por otra parte ***** “el arrendatario”, e ***** “el fiador”.

Documental que merece valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza, la relación contractual que establecida entre las partes, así como las condiciones en que se obligaron.-

DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en copia certificada por Notario Público número **** y del Patrimonio Inmueble Federal Licenciado *****, de testimonio de escritura 3,606, volumen 131 de fecha dieciocho de julio de mil

agosto de dos mil veinte, que SÍ es cierto que el día veintidós de noviembre de dos mil diecinueve pagó mediante transferencia bancaria la cantidad de \$8,250.00 (ocho mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n. Como abono al precio de la renta correspondiente al mes de Noviembre del año dos mil diecinueve, que SÍ es cierto que el día diez de abril de dos mil veinte pago mediante transferencia bancaria la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.) como abono al precio de la renta, que SÍ es cierto que el día dos de junio del año dos mil veinte pago mediante transferencia bancaria la cantidad de \$6,000.00 (seis mil pesos m.n.) como abono pendiente correspondiente a las rentas de los meses marzo y abril del año dos mil veinte, que SÍ es cierto el día dos de junio del año dos mil veinte usted pago mediante transferencia bancaria la cantidad de \$16,500.00 (dieciséis mil quinientos pesos 00/100 m.n.) como abono pendiente correspondiente a las rentas de los meses marzo y abril del año dos mil veinte, que SÍ es cierto que habita el inmueble objeto del arrendamiento, que SÍ es cierto que se obligó a pagar los gastos por concepto de agua, luz, gas, teléfono e internet, y que SÍ es cierto que dejo de pagar el precio de la renta pactada en el contrato de arrendamiento. Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 306, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-

II.- CONFESIONAL EXPRESA.- Consistente en el escrito de contestación a la demanda de la C. *****. Probanza de la que se desprende, que en su escrito de contestación

no objeta, y tácitamente acepta los hechos mencionados en la demanda como I, II, III, XI. Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 306, 392, 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie a sus intereses. **III.- DECLARACIÓN DE PARTE.-** A cargo de la C. ***** , señalada para su desahogo el día veintisiete de mayo de dos mil veintiuno. La cual no se desahoga en virtud de la incomparecencia de la absolvente, resultando irrelevante. **IV.- DOCUMENTALES PRIVADAS.** Las que hago consistir en cuatro recibos de transferencias de la cuenta bancaria propiedad de la demandada ***** . Las cuales no se admiten, en virtud de haber sido exhibidas en forma extemporánea. **V.- INFORME DE AUTORIDAD.-** A cargo del Representante Legal de la Institución Bancaria BANCO NACIONAL DE MÉXICO S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, recibido por auto de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, y donde se informa únicamente el número de cuenta de la cual es titular la demandada ***** en dicha institución.- Documental que merece valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 382, 384, 412 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto a los intereses del oferente convenga. **VI.- INFORME DE TERCEROS.-** A cargo del Representante Legal de COMAPA Tampico. Probanza que resulta irrelevante, en virtud de no haber sido perfeccionada por su oferente. **VII.- INFORME DE TERCEROS.-** A cargo del Representante Legal de Teléfonos de

México S.A.B. DE C.V.. Probanza que resulta irrelevante, en virtud de no haber sido admitida.- **VIII.- INFORME DE**

TERCEROS.- A cargo del Representante Legal de Comisión

Federal de Electricidad, recibido por auto de fecha nueve de

agosto de dos mil veintiuno mediante oficio SSB/DU-

10/0907/2021, y donde se informa que no se encontró

adeudo pendiente de liquidar por la demandada

***** respecto al servicio de energía

eléctrica en el domicilio motivo de arrendamiento.- Documental

que merece valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por

los artículos 382, 384, 412 del Código de Procedimientos Civiles

en vigor, en cuanto a los intereses del oferente convenga. **IX.-**

INSPECCIÓN DEL LUGAR.- Señalándose para su desahogo

las diecisiete horas del día once de mayo de dos mil

veintiuno, en el bien inmueble ubicado en

*****. Probanza que es

irrelevante, toda vez que no se llevó a cabo por causas

imputables al oferente. **X.- PRESUNCIONAL HUMANA.-**

Consistente en la conjunción de los elementos que constituyen mi

acción, para que basándose en la valorización discrecional y

potestativa que la ley le concede a Usted C. Juez, se analicen las

probanzas enunciadas y se dicte resolución que me beneficie.

Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de

los artículos 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en

vigor, con la que se acredita lo vertido e las mismas en cuanto

beneficie a sus intereses. **XI.- INSTRUMENTAL DE**

ACTUACIONES.- Consistente en todas las actuaciones que conforman el presente expediente en cuanto me beneficien. Probanzas a las que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, con la que se acredita lo vertido en las mismas en cuanto beneficie a sus intereses.

- - - Por su parte la demandada ***** , no ofrece medio probatorio alguno.

- - - **QUINTO.** A efecto de desvirtuar la acción que reclama el actor, la C. ***** opuso las siguientes

excepciones: **1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE**

DERECHO PARA DEMANDAR. Argumentando que el actor

carece de derecho para reclamar las prestaciones a que se

contrae en su demanda, pues refiere que ha quedado

plenamente determinado, que el arrendamiento derivado del

documento fundatorio de la acción se encuentra concluido por

haberse cumplido con el término del uso o goce temporal

fijado en su clausula décima tercera, manifestando que por

ende, no adeude a la actora alguna cantidad, por no

haber incumplido con las obligaciones a su cargo, instituidas

en las estipulaciones contractuales del referido instrumento, lo

que implica que nunca ha dado motivo a que se le

demande, sin embargo no ofreció medio probatorio que

acredite las manifestaciones vertidas, y que demuestre la

inexistencia de los hechos manifestados por el actor, por

consiguiente, es claro que le asiste acción y derecho a la actora,

para demandar la declaración de terminación del contrato de arrendamiento.- **2. EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD DE LA DEMANDA.** Esta se estima improcedente en virtud de que ha quedado probado por el actor, que la demandada no cumplió debidamente con el pago de las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento, y contrario a ello, la demandada no ofrece prueba que demuestre la existencia del pago de la renta en la forma y tiempo convenido en el contrato de arrendamiento, aunado a que a la fecha de presentación de la demanda, ya se encuentra terminado el contrato referido. **3. EXCEPCIÓN DE ACCESORIEDAD.** Esta se estima improcedente, en virtud de que la demandada no acredita sus excepciones de forma fehaciente, y por ende, se encuentran justificadas las pretensiones del actor, por lo tanto en virtud de haber forzado a su contraparte a acudir a las autoridades jurisdiccionales para el trámite del presente juicio, con fundamento en la disposiciones legales de la Ley Adjetiva Civil, procede la condenación al pago de los Gastos y Costas.- **4. EXCEPCIÓN DE PRORROGA.** Esta se estima improcedente, en virtud de que no obstante que refiere que el actor se comprometió en forma verbal a concederle una prórroga en el pago de la renta del inmueble a partir del mes de abril del dos mil veinte, hasta que se levante la pandemia y se establezca la economía en el país, en autos no se encuentra justificado el trato verbal verbal que refiere celebró con el arrendador.- **5. TODAS AQUELLAS EXCEPCIONES,** *que se deriven del escrito de contestación*

de demanda, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal.

- - - **SEXTO.** Ahora bien, refiere el artículo 1805 del Código Civil en vigor que: "**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; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción del bien arrendado, debido a caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación del bien arrendado hecha por causa de utilidad pública; VIII.- Por evicción del bien dado en arrendamiento. Por otra parte el artículo 1806 del mismo ordenamiento legal invocado, establece que: **Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio.....** Así refiere también el artículo 1737 del ordenamiento Legal antes invocado que: **El arrendatario está obligado:** I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios o personas que lo visiten; III.- A servirse del bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de él; IV.- A restituir el bien al terminar el contrato. Así las cosas, la parte actora reclama las prestaciones que han quedado enunciadas en el resultando primero del presente fallo, prestaciones éstas que en concepto de quién resuelve son parcialmente procedentes, y ello es así, en virtud de que la parte actora justificó que con fecha uno de septiembre de dos mil diecinueve celebró

contrato de arrendamiento con la C.
***** en su calidad de “arrendatario”,
respecto del bien inmueble ubicado en

*****, con vigencia al treinta y uno de agosto
de dos mil veinte, y cuyo costo sería de \$8,250.00 (ocho
mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.) más el impuesto
al valor agregado por concepto de renta mensual, así como
la parte demandada acepta haber celebrado el mismo en su
escrito de contestación de demanda, consecuentemente, al
haber expirado el plazo señalado en el contrato para la
terminación del mismo a la presentación de la presente
demanda tal y como se aprecia del sello que se contiene en
la misma, es claro que procede la declaración de terminación
del contrato de arrendamiento, por cumplirse el supuesto
contemplado en la fracción primera del artículo 1805 de la Ley
Sustantiva Civil vigente en la Entidad, sustentándose
además en el siguiente criterio: **ARRENDAMIENTO,
CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA
RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA**¹. Si se demandó la
terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y
durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las
presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el
demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido
considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto

¹Registro digital: 220449

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Febrero de 1992, página 136

Tipo: Aislada

la relación de arrendamiento como su terminación. Como consecuencia de dicha declaración, también procede ordenar la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en

***** , por lo que se condena a la demandada ***** a la desocupación y entrega material de dicho inmueble que tiene en arrendamiento, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, apercibida que de no hacerlo, se procederá al lanzamiento en su contra.

- - - Por lo que hace al pago de las rentas causadas y no pagadas, y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, corresponde demostrar al obligado el cumplimiento de dicha prestación, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación procesalmente inadmisibles.- Lo anterior con sustento en lo que al respecto establece el siguiente criterio jurisprudencia bajo el rubro de: **ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. PRESUNCIÓN DE PAGO DE RENTAS POR FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2,428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A PARTIR DEL 17 DE ENERO DE 2003).**² El artículo 2,448-E del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente 2,428-E debido a la imprecisión del numeral en la reforma publicada en la Gaceta Oficial del

2 Registro digital: 173843
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 83/2006
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Diciembre de 2006, página 32
Tipo: Jurisprudencia

Distrito Federal el 16 de enero de 2003, establece la obligación para el arrendador de entregar un recibo por cada mensualidad que le sea pagada, la cual es correlativa con el deber del arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, siendo que el pago o cumplimiento de esa obligación corresponde demostrarlo al obligado, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación procesalmente inadmisibile; sin embargo, el citado artículo contiene una excepción a dicha regla general e impone al arrendador, cuando reclama el pago de más de tres meses de rentas, la carga de probar que hizo el requerimiento correspondiente, ya que si no lo hace, opera la presunción de pago a favor del arrendatario, en tanto que la porción normativa señala que "a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma". Por otro lado, dicha excepción no se actualiza cuando sólo se reclama el pago de rentas por menos de tres meses, pues se estaría bajo la regla general de la primera parte del segundo párrafo del referido artículo 2,428-E, que obliga al arrendatario a probar el pago de las rentas; de ahí que el arrendador no sólo deba otorgar el recibo de pago de las rentas, sino también demandar el pago de no más de dos rentas mensuales vencidas, para evitar que se actualice el supuesto de excepción que le impondría la carga de probar el requerimiento en tiempo y forma de pago de rentas por más de tres meses, so pena de que se presuman pagadas. Esta interpretación es congruente con la intención del legislador de proteger al inquilino de fincas urbanas destinadas a la habitación, con el fin de evitar abusos del arrendador e impedir que éste pueda demandar sin límite el pago de las rentas; siendo también esas las razones por las cuales todas las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, irrenunciables y, por tanto, cualquier estipulación en contrario se tiene por no puesta. Consecuentemente, cuando el arrendador pretende el cobro de rentas por un lapso mayor de tres meses, debe demostrar haber

requerido al inquilino antes de que culmine ese término, de lo contrario se entenderán pagadas, ante la falta de interpelación, dada la presunción legal que establece en su favor el artículo en comento, sin que importe el señalamiento en el contrato sobre el lugar de pago de las rentas, esto es, en el domicilio del arrendador o en el del arrendatario, ello en atención al principio general de derecho que establece que en donde el legislador no distingue, el juzgador no debe hacerlo. Aunado a lo anterior, se desprende la confesión tácita del arrendatario al no probar fehacientemente sus pretensiones, y al afirmar expresamente y parcialmente las prestaciones reclamadas por el actor, consecuentemente, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1814 del Código Civil del Estado³, procede condenar a la demandada al pago de las rentas causadas y no pagadas, y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, y tomando en consideración las cláusulas DÉCIMA CUARTA, SEXTA, TRIGÉSIMA y CUADRAGÉSIMA TERCERA del contrato de arrendamiento, resulta procedente la condena: al pago del 100% (cien por ciento) del incremento de las rentas vencidas y no pagadas a partir de la fecha del vencimiento del contrato de arrendamiento y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, al pago del 2% (dos por ciento) por falta de pago oportuno de las rentas en el plazo señalado en el contrato de arrendamiento, por cada renta vencida y no pagada, y las que se sigan generando

³ **ARTÍCULO 1814.-** Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la renta que pagaba.

hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, al pago de los servicios de luz, gas, teléfono y agua que se adeuden hasta la entrega del inmueble, y al pago de la pena convencional equivalente al importe de dos rentas vencidas. Por cuanto hace al pago de los daños y perjuicios que reclama en su patrimonio, el promovente no allegó a los autos, pruebas suficientes que justifiquen dicha petición, por lo que no ha lugar a condenar al demandado al pago de los daños y perjuicios. Por lo que refiere al pago de los intereses moratorios de las rentas vencidas y no pagadas de conformidad con el interés establecido en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas, del contrato de arrendamiento no se aprecia clausula alguna donde se haya pactado dicho interés, por ende no ha lugar autorizar su cobro.

- - - **SEXTO.** La parte actora justifica parcialmente los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada no justifica sus excepciones, ni realizó la desocupación del inmueble arrendado, por lo que en concepto de quién esto resuelve, ha procedido parcialmente el presente Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, **promovido por la**

*****,
*****,
judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de Septiembre de dos mil diecinueve, entre el C. *****,
de “arrendador” y la C. *****,

calidad de "arrendatario", respecto de la casa ubicada en

*****), por los motivos que se expusieron con antelación;

consecuentemente, se condena a la C.

***** a la desocupación y entrega material

de dicho inmueble que tiene en arrendamiento, una vez que la

presente sentencia cause ejecutoria, apercibida que de no

hacerlo, se procederá al lanzamiento en su contra.- Así mismo y

toda vez que quedó acreditada la falta de pago proporcional

a la renta de septiembre de dos mil diecinueve, octubre dos

mil diecinueve, mayo, junio, julio, y agosto dos mil veinte,

así como las correspondientes a los subsecuentes meses que

la arrendataria ha continuado con el goce y uso del inmueble

arrendado, se condena a la demandada al pago de las

rentas causadas y no pagadas, y las que se sigan

generando hasta la desocupación y entrega total del

inmueble dado en arrendamiento, asimismo y conforme a

las cláusulas DÉCIMA CUARTA, SEXTA, TRIGÉSIMA y

CUADRAGÉSIMA TERCERA del contrato de arrendamiento,

se le condena además: al pago del 100% (cien por ciento)

del incremento de las rentas vencidas y no pagadas a partir

de la fecha del vencimiento del contrato de arrendamiento y

las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega

total del inmueble dado en arrendamiento, al pago del 2%

(dos por ciento) por falta de pago oportuno de las rentas en

el plazo señalado en el contrato de arrendamiento, por cada

renta vencida y no pagada, y las que se sigan generando

hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, al pago de los servicios de luz, gas, teléfono y agua que se adeuden hasta la entrega del inmueble, y al pago de la pena convencional equivalente al importe de dos rentas vencidas.

- - - Por cuanto hace al pago de los daños y perjuicios que reclama en su patrimonio, el promovente no allegó a los autos, pruebas suficientes que justifiquen dicha petición, por lo que no ha lugar a condenar al demandado al pago de los daños y perjuicios.

- - - Por lo que refiere al pago de los intereses moratorios de las rentas vencidas y no pagadas de conformidad con el interés establecido en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas, del contrato de arrendamiento no se aprecia clausula alguna donde se haya pactado dicho interés, por ende no ha lugar autorizar su cobro.

- - - Toda vez que la sentencia le resulto adversa a la demandada ***** , ha lugar a condenarle al pago de los gastos y costa del juicio, atendiendo a lo dispuesto por el articulo 129 del Código de Procedimientos Civiles del estado que a la letra dice: *Durante el juicio, cada parte sera inmediatamente responsable de los gastos que origine las diligencias que promueva. La parte condenada indemnizara a la otra de todos los gastos y costas que hubiere hecho o debiera pagar, si son de los mencionados en el articulo anterior;* debiéndose de establecer los montos líquidos de dichos conceptos en liquidación de sentencia.

- - - Por lo anteriormente expuesto, fundado, y con apoyo además en los artículos 4º, 30, 68, 105, 109, 112, 115, 470 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y 1712, 1737, 1739, 1741, 1770, 1805, 1806, 1814, y relativos del Código Civil en vigor, se resuelve:

- - - **PRIMERO.** La parte actora justifica parcialmente los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada no justifica sus excepciones, ni realizó la desocupación del inmueble arrendado, en consecuencia:

- - - **SEGUNDO.** Ha procedido parcialmente el presente Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por la

*****, en contra de
*****.

- - - **TERCERO.** Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de Septiembre de dos mil diecinueve, entre el C. ***** , en su calidad de “arrendador” y la C. ***** , en su calidad de “arrendatario”, respecto de la casa ubicada en

*****, por los motivos que se expusieron con antelación;

- - - **CUARTO.** Se condena a la C. ***** a la desocupación y entrega material de dicho inmueble que tiene en arrendamiento, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, apercibida que de no hacerlo, se procederá al

lanzamiento en su contra.

- - - **QUINTO.** Se condena a la demandada al pago de las rentas causadas y no pagadas, y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, asimismo y conforme a las cláusulas DÉCIMA CUARTA, SEXTA, TRIGÉSIMA y CUADRAGÉSIMA TERCERA del contrato de arrendamiento, se le condena además: al pago del 100% (cien por ciento) del incremento de las rentas vencidas y no pagadas a partir de la fecha del vencimiento del contrato de arrendamiento y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, al pago del 2% (dos por ciento) por falta de pago oportuno de las rentas en el plazo señalado en el contrato de arrendamiento, por cada renta vencida y no pagada, y las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega total del inmueble dado en arrendamiento, al pago de los servicios de luz, gas, teléfono y agua que se adeuden hasta la entrega del inmueble, y al pago de la pena convencional equivalente al importe de dos rentas vencidas.

- - - **SEXTO.** Por cuanto hace al pago de los daños y perjuicios que reclama en su patrimonio, el promovente no allegó a los autos, pruebas suficientes que justifiquen dicha petición, por lo que no ha lugar a condenar al demandado al pago de los daños y perjuicios.

- - - **SÉPTIMO.** Por lo que refiere al pago de los intereses moratorios de las rentas vencidas y no pagadas de

conformidad con el interés establecido en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas, del contrato de arrendamiento no se aprecia clausula alguna donde se haya pactado dicho interés, por ende no ha lugar autorizar su cobro.

- - - **OCTAVO.** Toda vez que la sentencia le resulto adversa a la demandada ***** , ha lugar a condenarle al pago de los gastos y costa del juicio, atendiendo a lo dispuesto por el articulo 129 del Código de Procedimientos Civiles del estado que a la letra dice: *Durante el juicio, cada parte sera inmediatamente responsable de los gastos que origine las diligencias que promueva. La parte condenada indemnizara a la otra de todos los gastos y costas que hubiere hecho o debiera pagar, si son de los mencionados en el articulo anterior;* debiéndose de establecer los montos líquidos de dichos conceptos en liquidación de sentencia.

- - - **NOVENO.** 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.

- - - **DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma el C. LICENCIADO CUAUHTÉMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundos Distrito Judicial del Estado, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- - - - -

C. LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Segundo de lo Civil.

C. LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA
ALMAGUER.

Secretaria de Acuerdos.

- - - En su fecha se hace la publicación de Ley.- Conste.-----

MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (211) dictada el (LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de (27) 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, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.