

-----NÚMERO: 70 SETENTA. -----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas, 16 dieciséis de marzo de 2022 dos mil veintidós. -----

-----V I S T O para resolver el Toca número 89/2022, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número 545/2020, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por***** , en contra de ***** y ***** , ante el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y, -----

----- R E S U L T A N D O : -----

-----PRIMERO.- Por escrito recibido en fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte, la actora ocurrió ante el *A quo* a demandar en la vía Ordinaria Civil lo siguiente: -----

*A).- Por resolución judicial se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de Marzo del 2019, celebrado entre la suscrita y el demandado Señor ***** , respecto de la casa habitación ubicada en Calle ***** , de la Ciudad de Tampico, Tamaulipas, C.P. *****; por el*

término de un año, por haber llegado la fecha de su terminación.

B).- Derivado de la declaratoria Judicial de Terminación de Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de Marzo del 2019, se condene al SR. ***
a la desocupación y entrega material de la casa habitación ubicada en la calle *****

***** C.P. *****;
a favor de la suscrita *****
incluyendo el siguiente inmobiliario: --- 1).- Cocina integral con estufa y tarja en buen estado.- ---2).- 3 (tres) baños completos, incluyendo lavabo, tasa de baño, y regaderas.- ---3).- accesorios de baños marca Helvex.- ---4).- calentador de agua, gas natural, lavadero.- ---5).- 1 (un) aire acondicioanado.- ---6).- 1 (una) Escalera y barandal.- ---7).- 2 (dos) escaleras de caracol de herrería.- ---8).- Puerta de madera en todos los cuartos, así como en el acceso al inmueble. ---9).- Reja de acceso principal.- ---10).- 3 (tres) closets de madera.- --- 11).- Puerta de herrería.- --- 12).- Portón de herrería. Mismos que forman parte del nexo A) del contrato de arrendamiento base de la presente acción.-**

C).- Se condene al Demandado SR. *** por el pago de la cantidad de *******

*** por concepto de las rentas vencidas correspondiente a los meses de Septiembre, y Octubre del 2020, a razón de *******

mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material de la casa habitación ubicada en Calle *****

***** C.P.

D).- se condene al Demandado por el pago del consumo de los servicios de agua potable y alcantarillado; energía eléctrica y gas natural, previstos en la Cláusula Décima del Contrato de Arrendamiento que se exhibe a la presente.

*E).- El pago de la cantidad de

 *** por concepto de PENA CONVENCIONAL, pactada en
 la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Arrendamiento
 base de la acción, es decir, por haber seguido ocupando la
 finca después de haber llegado a su término forzoso y las
 que se sigan causando hasta la total solución de este juicio.
 F).- Por declaratoria Judicial se condene al SR: *****
 ***** ***** por el Pago de los Gastos y Costas de éste
 Juicio, a razón del 20% (veinte por ciento) calculado sobre
 las prestaciones principales y accesorias, o bien la
 cantidad que determine éste Tribunal a Juicio de Peritos en
 la oportunidad procesal respectiva, al momento de la
 plantilla de liquidación correspondiente.*

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día veinte de
 octubre de dos mil veinte, dio entrada a la demanda en la vía y
 forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó
 emplazar a la parte demandada *****
 y ***** para que la contestara
 dentro del término de ley, lo cual hizo mediante escrito de fecha
 dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, oponiendo las defensas
 y excepciones que consideraron pertinentes.

 -----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del
 juicio por sus demás trámites legales y, con fecha diecisiete de
 junio de dos mil veintiuno, el Juez de Primera Instancia dictó la
 sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los
 siguientes puntos resolutivos: -----

----- **PRIMERO.** La parte actora, acreditó los hechos constitutivos de su acción, y el demandado no acreditó sus excepciones; consecuentemente:-----

----- **SEGUNDO.** Ha PROCEDIDO el Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento promovido por la C.***** en contra de los CC. ***** Y *****;-----

----- **TERCERO.** Declarándose la terminación del Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de Marzo del 2019, celebrado entre la C.***** y los demandados, respecto de la casa habitación ubicada en Calle

, de la Ciudad de Tampico, Tamaulipas, *****; por el término de un año, por haber llegado a la fecha de su terminación.-----

----- **CUARTO.** se condena a los demandados al pago de la cantidad de *****
* por concepto de las rentas vencidas correspondientes a los meses de Septiembre y Octubre del 2020, a razón de *****)

mensuales; así mismo al pago del consumo de los servicios de agua potable y alcantarillado; energía eléctrica y gas natural, previstos en la Clausula Décima del Contrato de Arrendamiento, así también al pago de la cantidad de *****
*** por concepto de PENA CONVENCIONAL, pacta de la Clausula Décima Cuarta del Contrato de Arrendamiento base de la acción, por haber seguido ocupando la finca después de haber llegado a su término forzoso y las que se sigan causando hasta la total solución de este juicio.-----

----- **QUINTO.** Al actualizarse la hipótesis del numeral 130 del Código de Procedimientos Civiles, al resultarle a la demanda adversa esta sentencia, se le condena al pago de los gastos y costas judiciales erogados con motivo de la tramitación de éste procedimiento, previa su regulación procesal en vía incidental. -----

----- *SEXTO. Hágase saber 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. -----*
---- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** -----

-----Inconforme con la sentencia anterior, la parte demandada interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del nueve de agosto de dos mil veintiuno, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha dos de marzo del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. -----

-----**SEGUNDO.-** La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de nueve hojas, recibido en fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno, que obra agregado a los autos del presente Toca, en la foja 6 a la 14, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado. -----

-----La parte actora contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto, mediante promoción electrónica presentada en fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno; y, -----

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

-----**PRIMERO.**- Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones II, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106 fracción I de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**SEGUNDO.**- Los conceptos de agravio expresados por la apelante ***** ***, consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

PRIMER AGRAVIO.- *El auto y/o resolución impugnada carece de fundamentación y motivación, ya que las prestaciones reclamadas por la parte actora en su escrito de Demanda son improcedentes, y así deberá de declararlo su Señoría al momento de dictar Sentencia pues los suscritos jamás hemos incurrido en ninguna falta sobre el contrato de arrendamiento base de la acción del presente Juicio, toda vez que se da la lectura del contrato se desprende que no hay lugar a la misma ya que si bien es cierto que el contrato se firmó a un año no se dio por terminado ya que ni la Arrendadora ni el Arrendatario dieron aviso para la terminación del mismo y por lo*

anterior el contrato se convirtió en un contrato de tiempo indefinido ya que el terminó del mismo arrendador e inquilino continuaron con el arrendamiento respectivo din realizar la firma de un nuevo contrato. Esto significa que el contrato continúa con la misma fuerza legal, sin embargo ahora es un contrato de arrendamiento con una duración indefinida, no se está ahora ante la existencia de dos contratos distintos, sino que se trata de una sola relación contractual que se modificó sólo en cuanto a su vigencia. Como consecuencia de lo anterior resulta también improcedentes las demás prestaciones reclamadas por la actora, tal y como planteamos en nuestras excepciones y defensas.

Sirve de apoyo en lo conducente, la jurisprudencia 1º/J 139/2005, de la Primera Sala de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXII, diciembre de 2005, página 162, que dice:

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, (se transcribe)

SEGUNDO AGRAVIO.- *El acuerdo impugnado incumple con la garantía de legalidad, pues el Juez para arribar a la conclusión establecida en su resolución no tomó en consideración la naturaleza del asunto planteado, ni las prestaciones reclamadas en la demanda inicial, ya que nunca se me notificó por escrito ni verbalmente que entregara el inmueble arrendado al llegar el plazo convenido, y en virtud de lo anterior tácticamente por ambas partes aceptamos que el contrato continuó sólo que ahora como un contrato por tiempo indefinido denominándose lo anterior como “TÁCITA RECONDUCCIÓN”, la tácita reconducción no tiene que demostrarla el arrendatario; simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continué en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser de tiempo indefinido, pero quedando vigente los demás pactos del contrato.*

TERCER AGRAVIO.- Lo anterior en virtud de que al momento de entregar el inmueble arrendado, le faltan varias cosas que acordamos que yo las hiciera a cuenta de las rentas y otras que fueron ACEPTADAS dichas disposiciones por parte de la C.***** , quien estuvo de acuerdo en que se cubriera y que me las tomaría a cuenta de rentas, tal como le fue, la deuda que se tenía en la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado ***** por la cantidad de ***** tal como quedo demostrado en el recibo expedida por dicha dependencia, que corre agregado a los autos. Así mismo como la instalación de una ventana de aluminio en el cuarto de lavado, por un costo de ***** , la reparación de una fuga de agua en la cocina del inmueble arrendado por corrosión de la línea, como consecuencia de ello se dañaron la mesa y las sillas del comedor resultando por la reparación de dichos bienes muebles la cantidad de \$4,000.00 /Cuatro Mil Pesos 00/100 M.N.), el arreglo del baño y la instalación del piso delo mismo por la cantidad de \$3,623.25 (Seis Mil Seiscientos Veintitrés Pesos 25/100 M:N), La instalación de rejas protectoras por un costo de \$450.00 (Cuatrocientos Cincuenta Pesos 00/100 M.N.), el cambio de una pieza del medidor de luz por \$750.00 (Setecientos Cincuenta Pesos 00/100 M.N.); la compra e instalación de la llave mezcladora del fregadero por \$950.00 (Novecientos Cincuenta Pesos 00/100 M.N.), y el mantenimiento de lavado de tinaco de agua con un costo de \$1,000.00 (Mil pesos 00/100 M.N), se adjuntaron al expediente los recibos correspondientes en donde consta lo erogado por los suscritos, manifestando que todas las mejoras fueron autorizadas por la propietaria, adjuntamos también fotografías de dichas mejoras que ya obran en autos. También es importante mencionar a su Señoría, que en el mes del vecino contiguo al inmueble arrendado, con el permiso de la C.***** , llevo a cabo una fumigación en su propiedad, afectando al suscrito como a mi familia, en especial a la C. ***** , quien es mi madre fiadora y codemandada dentro del presente Juicio, teniendo

*que acudir al médico quien dictamino una intoxicación por la fumigación realizada por el vecino de la cual no fuimos enterados por la actora, para tomar precauciones e incluso salirnos de nuestro hogar, teniendo que pagar la suma de **\$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.)**, por la atención entre recetas recetas médicas y medicamentos, tal y como lo justifico con los documentales que corren agregadas a los autos.*

En resumidas cuentas los gastos erogados y autorizados por la Actora suman la cantidad de \$38,803.54 (Treinta y Ocho Mil Ochocientos Tres Pesos 54/100 M.N) por lo que como se puede dar cuenta su Señoría no se le debe cantidad alguna a la demandada careciendo de toda Acción y Derecho para demandarnos. Adjunto tabla de referencia para facilitar su mayor comprensión. (se transcribe)

CCONCEPTO	CANTIDAD
COMAPA	\$19,080.00
VENTANA DE ALUNINIO (CUARTO DE LAVADO)	\$1,950.00
DAÑOS OCASIONADOS POR FUGA EN COMEDOR	\$4,000.00
ARREGLO DE BAÑO E INSTALACIÓN DE PISO	\$4,023.00
INSTALACIÓN DE REJAS PROTECTORAS	\$450.00
COMPRA E INSTALACIÓN DE LLAVE MEZCLADORA DEL FREGADER	\$900.00
MANTENIMIENTO DELLAVADO DEL TINACO DE AGUA	\$1,000.00
GASTOS MÉDICOS Y MEDICAMENTOS POR INTOXICACIÓN	\$10,000.00
	\$41,403.00

CUARTO AGRAVIO.- *El contrato de arrendamiento se firmó por un año y al término del mismo ambas partes aceptamos tácitamente la continuidad, por lo que por principio de Derechos se convirtió en un contrato por tiempo indefinido, y cualquiera de las partes en dicho contrato que quisiera darlo por terminado, tendría como obligación de dar un aviso de 30 días antes para informar su deseo de darlo por terminado. Pues como lo menciona mi contraria en el último párrafo de este punto 3 de su demanda, cito: **“El contrato de arrendamiento referido llego a su término sin que haya celebrado uno nuevo, por lo que siguen prevaleciendo las obligaciones contraídas...”** por ende debe de cumplir con el aviso referido, no habiendo pena de exigir.*

En consecuencia de lo anterior no he faltado a ninguna pena, ni incurrido en violación alguna del contrato arrendado, por lo que con lo anterior se confirma lo manifestado por el suscrito en la respuesta a las prestaciones reclamadas de que son totalmente improcedentes., y solicito que este tribunal de alzada, analice y declare fundado este agravio, en el sentido de que el juez primario no observo que en el contrato no se dio cumplimiento a ese aviso previo, para efecto de que se rescindiera el contrato materia de este controvertido.

QUINTO AGRAVIO.- En virtud de lo anterior, considero que este Tribunal de alzada deberá de declarar fundada todos y cada uno de los agravios hechos valer en este escrito, y declarar procedentes mis excepciones y defensa que a continuación se citan:

I.- La defensa genética de sine **Actione Agis**, para el efecto de negarle la acción y derecho para demandar el pago de las prestaciones reclamadas en su escrito de Demanda por los agravios hechos valer en esta demanda.

II.-FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- *La que hago consistir en que, en que el referido contrato de arrendamiento, no ha fenecido pues el mismo paso de ser un contrato con vigencia de 1 año a ser un contrato por tiempo indeterminado es decir si al terminar el contrato el inquilino o el arrendatario permanece disfrutando del uso del inmueble arrendando por omisión o consentimiento del arrendador, entonces se entiende que el contrato se renueva tácitamente, a esto se le denomina como “**TÁCITA RECONDUCCIÓN**”, la tácita reconducción no tiene que demostraría el arrendamiento; simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato.*

En tal circunstancia y en virtud de que se siguen cumpliendo las obligaciones adquiridas dentro del contrato, son improcedentes las prestaciones reclamadas por el actor ya que en su caso debe de promover el aviso de que ya no desea continuar con el contrato y a dar un término prudente para la terminación delo mismo. A mayor abundamiento me permito transcribir la siguiente tesis jurisprudencial.

TÁCITA RECONDUCCIÓN. ESTÁ PREVISTA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO PUBLICADO EN LA GACETA DEL GOBIERNO EDE ESA ENTIDAD EL 7 DE JUNIO DE 2002. (se transcribe)

III. FALTA DE ACCION Y DERECHO.- *La parte actora carece de acción para demandarme las prestaciones reclamadas, ya que como lo hemos dejado de manifiesto, nunca se ha dado lugar a que se nos demande, pues la misma actora otorgo su consentimiento para que se realizaran las mejoras al inmueble arrendado, a cuenta de renta, pues sin ellas estaría sin poder ser habitable, por lo que al realizar dichas mejoras y erogar los gastos para la reparación de las mismas, el suscrito en mi carácter de arrendatario estoy en pleno Derecho de que dichos gasto se tomen en cuenta como pago de renta tal como se acordó con la actora del presente juicio.*

Así mismo, también es justo que lo erogado por el suscrito en cuantos a los pagos y medicamentos derivados de los efectos de la fumigación realizada por el vecino sean también tomados en cuenta como rentas ya que la actora nunca nos notificó ni dio aviso de que se llevaría acabo dicha fumigación, no obstante de que ella si tenía conocimiento de lo anterior por lo que carece de Acción y Derecho para reclamar las prestaciones a que hace mención en su escrito de Demanda.

IV. FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. *La parte actor carece de derecho para demandarnos ya que como lo hemos venido manifestando, nunca se ha dejado de cumplir con nuestras obligaciones adquiridas con el contrato de arrendamiento base de la acción del presente controvertido, por el contrario a la fecha y haciendo cuentas de los gastos erogados por el suscrito es la actora quien todavía nos debe una parte de los mismos.*

V. EXCEPCION DE PAGO. *Misma que hago consistir en que tal y como le he venido mencionando la C. GRACIELA ALEJADRA GUERRA CASTAÑEDA, pacto con el suscrito que llevara acabo todas las mejoras que requería el inmueble para ser habitado así como sabia de cada uno de los pagos erogados por dichas reparaciones y arreglos, por lo que estaba enterada de los pagos y que los mismos eran*

a cuenta de las rentas como ella misma lo acepto además de que constato la realización de todos y cada uno de los trabajos ya descritos, y por ultimo aceptó los gastos médicos derivados de una fumigación realizada por el vecino contiguo quien ella autorizo a fumigar sin avisarnos por lo que también se incluyen dichos pagos consistiendo en: (se transcribe)

CCONCEPTO	CANTIDAD
COMAPA	\$19,080.00
VENTANA DE ALUNINIO (CUARTO DE LAVADO)	\$1,950.00
DAÑOS OCASIONADOS POR FUGA EN COMEDOR	\$4,000.00
ARREGLO DE BAÑO E INSTALACIÓN DE PISO	\$4,023.00
INSTALACIÓN DE REJAS PROTECTORAS	\$450.00
COMPRA E INSTALACIÓN DE LLAVE MEZCLADORA DEL FREGADER	\$900.00
MANTENIMIENTO DELLAVADO DEL TINACO DE AGUA	\$1,000.00
GASTOS MÉDICOS Y MEDICAMENTOS POR INTOXICACIÓN	\$10,000.00
	\$41,403.00

Y dicha sentencia combatida no aborda estos puntos de agravio, ni analiza el material probatorio y ni las excepciones ofertadas, por ese motivo es que solicito se sirva declarar procedente los agravios vertidos en ese escrito y se ORDENE LA REVOCACIÓN DE LA SENTENCIA, la cual debe ser ABSOLUTORIA en las prestaciones a que fui condenado.

-----**TERCERO.-** Enseguida procede el estudio de los conceptos de agravio expuestos por la parte apelante de conformidad con la consideraciones jurídicas que enseguida se precisan. -----

----- En la primera parte del **primer agravio** los apelantes afirmaron que la resolución carece de fundamento y motivación; lo que se considera **infundado**, por lo siguiente. -----

----- Consta en la resolución apelada que el juez de primera instancia le concedió valor probatorio al contrato de arrendamiento y a los recibos de rentas insolutas, correspondientes a los meses de agosto septiembre y octubre de dos mil veinte, citó como fundamento de su determinación los artículos 324, 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles; de igual forma le concedió valor probatorio a la instrumental de actuaciones y a la presuncional legal y humana, citando para ello el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles. -----

----- En relación a las pruebas documentales ofrecidas por los demandados el juez consideró no otorgarles valor probatorio conforme a los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles; en relación a las placas fotográficas tampoco les concedió valor, pues afirmó que no cumplen con los requisitos previstos en el artículo 410 segundo párrafo de dicho código. -----

----- En relación al estudio de la acción el juez se pronunció en el sentido de que existe certeza respecto a la celebración del contrato de arrendamiento y acerca de que se encuentra vencido, que conforme a los artículos 1805 fracción I, 1806 y 1814 del Código Civil, el contrato no puede ser prorrogado por el hecho de

que el arrendatario siga ocupando el inmueble arrendado, sino que termina el día fijado, sin necesidad de desahucio, por lo que se encuentra obligado al pago de las rentas y demás consecuencias legales contraídas. -----

----- En cuanto a las excepciones, la denominada de sine actione agis, la declaró improcedente conforme al artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles; la falta de acción y de derecho la declaró improcedente porque consideró que los demandados no acreditaron que el contrato se convirtió en un contrato indefinido con el consentimiento de la actora, que tampoco demostraron el cumplimiento de las obligaciones convenidas; en cuanto a la excepción de pago, el juez consideró que los demandados no demostraron el acuerdo de voluntades respecto a la realización de las mejoras en el bien inmueble. -----

----- Lo anterior pone de manifiesto que el juez si refirió en el fallo el fundamento legal y las consideraciones de derecho conforme a las cuales consideró procedente la acción intentada por los apelantes, por lo que la resolución impugnada cumple con los requisitos de fundamento y motivación. -----

----- En la **segunda parte del primer agravio** los apelantes refirieron que las prestaciones reclamadas son improcedentes, porque no ocurrieron en ninguna falta en relación al contrato de

arrendamiento, que si bien el contrato se firmó por un año no se dio por terminado ya que ninguna de las partes dieron aviso para ello y por lo anterior se convirtió en un contrato de tiempo indefinido, que continuaron con el arrendamiento sin realizar la firma de un nuevo contrato, por lo que el suscrito continúa con la misma fuerza legal. -----

----- A través del **segundo agravio** los apelantes refirieron que el juez no tomó en consideración la naturaleza del asunto planteado, ni las prestaciones reclamadas, que nunca se le notificó que entregara el inmueble al llegar al plazo convenido, por lo que tácitamente las partes aceptaron que el contrato continuó, pero ahora como un contrato por tiempo indefinido, que no le corresponde la carga de la prueba en relación a la tácita reconducción, que se realiza por tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada. -----

----- Mediante el **cuarto agravio aducen que** el contrato se firmó por un año y que ambas partes aceptaron tácitamente la continuidad por lo que se convirtió en un contrato por tiempo indefinido y cualquiera de las partes que quisiera darlo por terminado tendría la obligación de dar aviso treinta días antes, que no ha faltado a ninguna pena ni incurrido en violación al mismo .-----

----- Los anteriores agravios se consideran **infundados** por lo siguiente. -----

----- En la especie, en las cláusulas segunda y décima segunda del contrato las partes pactaron lo siguiente: -----

SEGUNDA.- *EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERA DE DOCE (12) DOCE MESES FORZOSOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.*

....

“DECIMO SEGUNDA.- *VENCIDO ESTE CONTRATO, LA ARRENDADORA NO QUEDARA OBLIGADA A PRORROGARLO POR NINGUN ESPACIO DE TIEMPO AUN CUANO EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS. PARA EL CUAL EL ARRENDATARIO RENUNCIA AL DERECHO QUE LE CONCEDE EL ARTICULO 1768 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS (EN LO SUCESIVO EL “CÓDIGO CIVIL”)*

----- Conforme a lo anterior, es que se considera que el arrendamiento no se celebró por tiempo indeterminado pues las partes pactaron expresamente la duración de un año; además que contiene la renuncia a la prórroga del mismo por parte del arrendatario, por lo que no era necesario realizar el aviso que refieren los apelantes, porque en el contrato el arrendatario renunció a la prórroga, sin que pueda considerarse que dicha cláusula implique infracción al orden público y al interés social, dado que lo así pactado en todo caso solo afecta al interés del

inquilino y, por tanto, en nada se perjudica el interés de la colectividad. -----

----- Además el artículo 1814 del Código Civil establece que: -----

***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 del contrato con arreglo a la renta que pagaba.*

----- Conforme a este precepto, cuando el contrato de arrendamiento haya terminado y, aun sin oposición en el goce y uso del predio, el contrato ya no se entenderá prorrogado, pero a pesar de ello, el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo excedente del contrato, de acuerdo con la renta que pagaba. -----

----- En cuanto a la tácita reconducción, se actualiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el goce y uso del inmueble arrendado, actualizando una prolongación del contrato, con la modificación conforme a la ley de ser por tiempo indefinido, la tácita reconducción se da una vez que el contrato de arrendamiento concluyó, pues de otra forma el arrendador no tendría ocasión de tolerar un contrato que no ha fenecido, pues su obligación es cumplirlo hasta su término. -----

----- Ahora, en razón de que el artículo 1814 del Código Civil dispone que si después de terminado el contrato de arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, resulta la prohibición a la tácita reconducción, pues la premisa es que el inquilino continúe en el inmueble, sin oposición a su uso, después de terminado el contrato de arrendamiento. -----

Sirve de apoyo a las anteriores consideraciones la tesis XIX.2o.38 C, del segundo Segundo Tribunal Colegiado del Decimonoveno Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVI, octubre de 2002, página 1334, registro digital: 185820, cuyo contenido es el siguiente: ---

“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 omita 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.

----- Como **tercer agravio** los apelantes aducen que al entregar el inmueble faltaron “cosas” que acordaron la realización por parte de los arrendatarios a cuenta de rentas y que otras fueron aceptadas por la actora, que tales pagos son el adeudo con la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, instalación de una ventana, reparación de una fuga de agua en la cocina que daño la mesa y las sillas del comedor, arreglo del baño e instalación de piso, instalación de rejas protectoras, cambio de una pieza del medidor de luz, compra e instalación de llave mezcladora, mantenimiento del tinaco, que adjuntó al expediente los recibos en los que constan los gastos realizados y que todas la mejoras fueron autorizadas por la propietaria de bien; que el vecino contiguo realizó una fumigación en su propiedad y ello afectó a la señora ***** , por lo que acudió al médico por intoxicación por la fumigación realizada y

se vieron obligados a pagar la suma de \$10,000.00 diez mil pesos 00/100 moneda nacional; que el total de los gastos es de \$38,803.54 por lo que no se le deba cantidad alguna a la demandada. -----

----- El anterior agravio debe declararse **inoperante**, porque al respecto consta en la resolución apelada que el juez de primera instancia le negó valor probatorio a las documentales que ofrecieron los demandados a fin de acreditar los gastos que refieren en su agravio y al realizar el estudio de la excepción denominada de pago, consideró su improcedencia porque afirmó que no se demostró el acuerdo de voluntades respecto a la realización de las mejoras en el bien inmueble, por tanto si los apelantes no controvierten lo resuelto por el juez de primera instancia en relación a las mejoras en el inmueble y solo se limitan reiterar lo expuesto en su contestación, el agravio debe ser desestimado por **inoperante**. -----

----- Mediante la **quinta inconformidad** afirmó que sus agravios se deben declarar fundados y declarar procedentes las excepciones que hizo valer ante ente juez de primera instancia consistentes en la falta de acción y de derecho, y la excepción de pago; lo anterior se considera **inoperante**. -----

----- Lo anterior porque en relación a las excepciones el juez de primera instancia en la resolución impugnada consideró lo siguiente: -----

“Asimismo la demandada opuso como excepciones las siguientes: SINE ACTIONE AGIS, excepcion improcedente conforme al articulo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente; FALTA DE ACCION Y DE DERECHO, la que hace consistir en lo siguiente: primero que el contrato no ha fenecido pues el mismo paso de ser un contrato con vigencia de un año a un contrato por tiempo indeterminado; segundo al manifestar que la actora carece de acción para demandar toda vez que otorgo su consentimiento para la realización de mejoras en el bien inmueble motivo del presente juicio, y por ultimo la hace al manifestar que nunca se ha dejado de cumplir con las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento, excepcion que se declara improcedente al no haberse acreditado con las pruebas correspondientes que dicho contrato se haya convertido en un contrato indefinido con el consentimiento de la actora, contrario a lo establecido en el contrato de arrendamiento exhibido, de igual forma tampoco se acedito el cumplimiento de todas las obligaciones convenidas en el referido contrato EXCEPCION DE PAGO, excepcion improcedente al no haberse acreditado el acuerdo de voluntades respecto a la realización de las mejoras en el bien inmueble.”

-----Por tanto, si los apelantes solo refieren que las excepciones deben declararse procedentes, pero sin controvertir lo resuelto por el juez al realizar el estudio relativo, el agravio debe ser desestimado por **inoperante**. -----

-----En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundados e inoperantes los agravios expresados por los apelantes, consecuentemente, se deberá confirmar la sentencia que da materia al recurso. -----

-----**CUARTO.-** En cuanto a la condena en costas de esta Segunda Instancia, se actualiza el primer supuesto del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, ya que le han recaído a los apelantes dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, por lo que se le condena al pago de las costas erogadas por su contraria ante ésta Segunda Instancia, liquidables en la vía incidental. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: -----

----- **RESUELVE:** -----

-----**PRIMERO.-** Han resultado infundados e inoperantes los agravios expresados por el apelante en contra de la sentencia de

fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número 545/2020, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por***** , en contra de ***** y ***** , ante el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.

-----**SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia que es materia del presente recurso. -----

-----**TERCERO.**- Se condena a los apelantes al pago de las costas procesales erogadas por la tramitación de esta Segunda Instancia. -----

-----**CUARTO.**- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido. -----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvieron y firmaron los Magistrados HERNAN DE LA GARZA TAMEZ y DAVID CERDA ZUÑIGA, integrantes de la Primera Sala

Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia por incapacidad médica del Titular de la Octava Sala que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el primero y Ponente el segundo, hoy 16 dieciséis de marzo de 2022 dos mil veintidós, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe. -----

Mag. David Cerda Zuñiga

Mag. Hernán de la Garza Tamez
Presidente

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----
M'DCZ/L'IDBP

El Licenciado(a) IRACEMA DANINA BALDERAS PEREZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 70 Setenta dictada el MIÉRCOLES, 16 DE MARZO DE 2022 por el MAGISTRADO, constante de 24 veinticuatro 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 monto reclamado, los datos del inmueble dado en arrendamiento 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.