



SENTENCIA NÚMERO (347)

En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil veintidós

V I S T O para resolver el expediente número **00538/2022**, relativo al **Juicio Sumario Civil** sobre terminación de contrato de arrendamiento, promovido por *********, en contra de *********, y;-

RESULTANDO

PRIMERO:- Mediante promoción del quince de julio del año dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado *********, promoviendo Juicio Sumario Civil en contra de *********, de quien reclama las siguientes prestaciones;

A).- La declaración por esta Autoridad de la Terminación del Contrato de Arrendamiento de fecha 01 (primero) de abril de 2011 (dos mil once) celebrado entre la suscrita como la parte Arrendadora y el SR. ********* como la Parte Arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en *********

B).- Derivado de la declaratoria judicial de Terminación de Contrato de Arrendamiento de fecha 01 (primero) de Abril de 2011 (dos mil once), se condene al SR. ********* a la desocupación y entrega material del local ubicado e ********* a favor de la suscrita *********.

C).- Se condene al Demandado SR. ********* por el pago de la cantidad de \$49,400.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del 2021; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio y Julio del 2022, a razón de \$2,600.00 (DOS MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más las que se sigan venciendo

hasta la total desocupación y entrega material del local ubicado en ***** . D).- El pago de la cantidad de dinero que resulte como adeudo de los servicios de Energía Eléctrica, Agua Potable y Alcantarillado. E).- El pago de los gastos, costas, daños y perjuicios, así como los honorarios profesionales de los asesores jurídicos, al tipo del 20% (veinte por ciento) que resulte de la cantidad líquida de cada uno de los conceptos de demanda.- Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.-

SEGUNDO.- Por auto de fecha tres de agosto del año dos mil veintidós, 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 ocho de agosto del año dos mil veintidós , se llevó a efecto el emplazamiento al demandado, con los resultados visibles en las actas correspondientes que obran a foja 20; por auto del día veintitrés de agosto del año dos mil veintidós se le tuvo dando contestación a la demanda entablada en su contra, posteriormente mediante proveído de fecha veintiuno de octubre del año dos mil veintidós se procedió a la apertura del periodo probatorio por el término de veinte días comunes a las partes, divididos de dos periodos de veinte 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 treinta de noviembre del año en curso se trajo a la vista el presente expediente para dictar 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: II.- Las demandas que versen sobre contratos de arrendamiento o alquiler, depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedajes. El desahucio se tramitará en la forma que se dispone en el Capítulo Sexto de este Título;

TERCERO:- La actora refiere como hechos de su demanda, los siguientes: 1.- Tal como lo justifico con el documento que bajó el anexo número uno (1) exhibo a ésta promoción y que se hace consistir en el Contrato de Arrendamiento de fecha 01 (primero) de Abril de 2011 (dos mil once), celebrado entre los señores ***** , como la parte Arrendadora y el SR. ***** como la parte Arrendataria, habiéndose asentado en forma errónea e involuntariamente que la persona que celebró el contrato aludido lo era *****; existiendo relación contractual de Arrendamiento respecto del local ubicado e ***** habiéndose fijado como precio de la renta la cantidad de \$1,600.00 (MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N), mensuales, pagaderas los días quince de cada mes, fijándose como término del mismo el de 1 (un) año, contados a partir de la fecha de su celebración. Habiendo llegado a su término el contrato referido, el demandado lo siguió ocupando en contravención a lo estipulado, por lo que siguen prevaleciendo las cláusulas contenidas en el

Contrato de arrendamiento base de la presente acción. Estableciendo de común acuerdo ambas partes como nuevo precio de la renta, respecto al contrato celebrado en fecha 01 (primero) de Abril de 2011 (dos mil once), la cantidad de \$2,600.00 (dos mil seiscientos pesos 00/100 M.N), mensuales. 2.- Según lo acreditado con los documentos que bajo los anexos números del 2 al 20, me permito exhibir a esta promoción consistentes en los recibos de renta insolutos, el Arrendatario SR. ***** ha dejado de cubrir las rentas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2021; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2022, a razón de \$2,600.00 (dos mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) mensuales, respecto del local ubicado ***** misma que debió de haber pagado los días quince de cada mes, sin embargo no lo ha hecho y actualmente no ha desocupado ni entregado materialmente dicho bien. 3.- Al tenor del contrato de arrendamiento exhibido como fundatorio de la acción, éste se celebró por el término de 1 (un) año, contados a partir de la fecha de su celebración que lo fue el día 01 (primero) de abril de 2011 (dos mil once), por lo que se encuentra concluido, y aún el demandado no ha desocupado el inmueble dado en arrendamiento. 4.- De común acuerdo las partes, pactaron que estaría a cargo del Arrendatario ***** el pago de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado y Energía Eléctrica, del bien inmueble antes dicho, por lo que resulta procedente se le condene a pagar las cantidades de dinero que resulten por tales servicios de acuerdo al estado de cuenta que se recabe



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

respectivamente de este. En atención a que el Contrato de Arrendamiento llegó a su término, el día 31 de marzo de 2012; pues fue celebrado el día 01 (primero) de abril de 2011 (dos mil once), por un lapso de doce meses, pero el arrendatario no ha desocupado el inmueble ni ha cubierto las rentas vencidas, no obstante las múltiples gestiones que se han realizado al respecto, por lo que ocurro en ésta vía a demandar las prestaciones enunciadas al principio de la demanda.

Por su parte el demandado al dar contestación a la demanda instaurada en su contra opuso las siguientes excepciones: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.** - Opongo esta excepción en contra por la accionante la C. ***** porque no se sitúa en ninguno de los requisitos establecidos en el numeral 227 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, dado que no se ha vulnerado su derecho, amén de no tener certeza si está legitimado para ejercitar la acción que refiere, ya que no se agrega copia que lo acredite en el traslado que nos entregan. **2.- ACCESORIEDAD.** Opongo la excepción en contra de las prestaciones consistente en la reclamación de pago de daños y perjuicios así como también en la reclamación de pago de gastos y costas, dado que al ser estas accesorias y no prosperar la principal, esta siguen su misma suerte. **3.- FALTA GENÉRICA DE ACCIÓN Y DERECHO.** Que emana y se infiere todo lo expresado y fundamentado a lo largo de este escrito de mi parte, que en obvio de repeticiones solicito se tenga aquí por íntegramente reproducido, y de cuyo contenido se infiere y

deduce la absoluta improcedencia de todos los aspectos de reclamación.

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 y demandada reconvenzional desahogo los siguientes elementos de prueba que fueron ofrecidos de su intención.- **1.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en un contrato de arrendamiento celebrado entre ***** como parte arrendadora y por otra parte Jorge Alberto Aranda Medina, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en ***** , con un periodo de inicio el 01 (primero) del mes de abril del año dos mil once y fecha de vencimiento el 01 (primero) de abril del año dos mil doce., contrato suscrito el día primero de abril del año dos mil once.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles. **2.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en 19 recibos de arrendamiento, expedidos por ***** a nombre de J***** por concepto de pago de renta de las mensualidades de enero dos mil veintiuno a julio del año dos mil veintidós, por la cantidad de \$2,600.00 (Dos mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) cada uno.- A los cuales se les concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 398 del Código de Procedimientos Civiles.

Por su parte el demandado no desahogo prueba alguna.



QUINTO.- En el presente caso tenemos que *********, promueve juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento en contra de *********, a quien le reclama la desocupación y entrega del inmueble ubicado en *********

Al respecto es necesario partir de lo que disponen los siguientes artículos del Código Civil vigente en el Estado **1712:** “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar ese uso o goce un precio cierto” **ARTICULO 1719.-** El arrendamiento debe otorgarse por escrito y su vigencia se inicia, salvo convenio en contrario, con la entrega del bien. **ARTICULO 1805.-** 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 **ARTICULO 1806.-** 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 se llega a la conclusión de que se encuentran debidamente acreditados los supuestos señalados por los preceptos en comento, ya que del acuerdo de voluntades del primero de abril del año dos mil once, se acredita la celebración del contrato de arrendamiento, entre ********* como arrendador y ********* como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *********, cuyo vencimiento ha

concluido desde el día primero de abril del año dos mil doce, según la cláusula primera en donde se estableció que el contrato sería del primero de abril del año dos mil once al primero de abril del año dos mil doce; de ahí que si la demandada no acredito que exista un nuevo convenio en el sentido de que se prorrogue el arrendamiento, este se encuentre concluido desde el día prefijado;

- Lo anterior así se decide ya que en nuestro Estado, no existe la figura jurídica de la tacita 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.- 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 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.

Establecido lo anterior resulta procedente entrar al estudio de las excepciones opuestas por el demandado consistentes en **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.**

- Opongo esta excepción en contra por la accionante la C. ********* porque no se sitúa en ninguno de los requisitos establecidos en el numeral 227 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, dado que no se ha vulnerado su derecho, amén de no tener certeza si está legitimado para ejercitar la acción que refiere, ya que no se agrega copia que lo acredite en el traslado que nos entregan.- **Excepción que una vez analizada se declara**

improcedente, en atención a que como quedo expuesto en líneas previas, la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, como lo son la celebración del contrato de arrendamiento, y que el mismo ha concluido de acuerdo a la fecha pactada en el mismo, por lo que le asiste la acción y el derecho para demandarle la desocupación del inmueble, además y contrario a lo señalado por el demandado, la parte actora si acreditó estar legitimada para demandarle la terminación de dicho contrato de arrendamiento, en razón de que fue exhibió el referido acuerdo de voluntades, del que se aprecia que firma como arrendador, además de que le reconoce dicha legitimación al aceptar la celebración de dicho contrato, y referir que no ha incurrido en incumplimiento. **2.-**

ACCESORIEDAD. Opongo la excepción en contra de las prestaciones consistente en la reclamación de pago de daños y perjuicios así como también en la reclamación de pago de gastos y costas, dado que al ser estas accesorias y no prosperar la principal, esta siguen su misma suerte.

Excepción que una vez analizada se declara improcedente, en razón de que contrario a lo señalado, la parte actora acreditó su acción, principal, por ende resultan procedentes las prestaciones accesorias. **3.-**

FALTA GENÉRICA DE ACCIÓN Y DERECHO. Que emana y se infiere todo lo expresado y fundamentado a lo largo de este escrito de mi parte, que en obvio de repeticiones solicito se tenga aquí por íntegramente reproducido, y de cuyo contenido se infiere y deduce la absoluta improcedencia de todos los aspectos de reclamación. **Excepción que una vez analizada se declara improcedente** en atención a que como se



expuso la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, y en obvio de repeticiones nos remitimos a dicha parte considerativa.

Bajo esta tesitura, resulta pertinente declarar, como se establece que HA PROCEDIDO el presente juicio Sumario Civil sobre terminación de arrendamiento promovido por ***** , en contra de ***** ; por lo que se declara que ha terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha primero de abril del año dos mil once, celebrado entre ***** como parte arrendadora y ***** como parte arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle ***** , en consecuencia de lo anterior, se condena al demandado a la desocupación y entrega material del local ubicado en ***** en favor de la actora ***** .

Por otra parte se condena al demandado ***** , al pago de la cantidad de \$30,400.00 (treinta mil cuatrocientos pesos 00/100 MN) por concepto de las rentas vencidas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre., noviembre, y diciembre del 2021; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, y julio del 2022, a razón de \$1,600,00 (mil seiscientos pesos 00/100 MN) mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, lo que así se decide en razón de que esa fue la renta pactada en dicho contrato, sin que se hubiere acreditado con medio de convicción eficaz y

suficiente que fue aumentada dicha renta y que actualmente asciende a la cantidad de \$2,600.00 (dos mil seiscientos pesos 00/100 MN)., así mismo es de condenarse al pago de dichas rentas en atención a que si bien el demandado refiere que no incurrió en incumplimiento, que siempre ha pagado las rentas, pero que la actora nunca le ha emitido recibos de arrendamiento, mas sin embargo tenemos que no acreditó su dicho, en razón de que no ofreció ninguna prueba con la que acreditara dicha circunstancia, lo que así se decide porque es al arrendatario al que le corresponde acreditar el cumplimiento en el pago, Sirve de sustento legal a lo anterior la Jurisprudencia que en seguida se transcribe: **“Registro No. 166732, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXX, Agosto de 2009, Página: 1258, Tesis: I.11o.C. J/18, Materia(s): Civil, de rubro y texto: ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Por otra parte se establece que no ha lugar a condenar al demandado al pago de dinero que resulte como adeudo de los servicios de energía eléctrica, agua potable y Alcantarillado., en atención a que en el contrato de arrendamiento base de la acción no se pacto que el pago de dichos servicios serian a cargo del arrendatario.

En términos de los artículo 130 y 131 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una sentencia declarativa con efectos de condena, y al no haber procedido la totalidad de las prestaciones reclamadas, y no advertirse temeridad o mala fe de dicha demandada, dado que no se observa que haya interpuesto promociones frívolas e improcedentes, se determina que no ha lugar a condenarlo al pago de gastos y costas.

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 acredito los elementos de su acción, y por su parte el demandado ***** no acredito sus excepciones.

SEGUNDO: Ha procedido el presente Juicio Sumario Civil sobre terminación de Arrendamiento promovido por ***** , en contra de ***** , por tanto:

TERCERO.- Se declara que ha terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha primero de abril del año dos mil once, entre ***** como parte arrendadora y ***** como parte arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle ***** , en consecuencia de lo anterior, se condena al demandado a la desocupación y entrega material del local ubicado en ***** así mismo se le condena al demandado al pago de la cantidad de \$30,400.00 (treinta mil cuatrocientos pesos 00/100 MN) por concepto de las rentas vencidas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre., noviembre, y diciembre del 2021; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, y julio del 2022, a razón de \$1,600,00 (mil seiscientos pesos 00/100 MN) mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, lo que así se determina en base a las consideraciones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

CUARTO.- Sin que se condene al pago en dinero que resulte como adeudo de los servicios de agua potable y energía eléctrica, conforme a lo expuesto en el considerando que antecede.

QUINTO: Asimismo tampoco es de condenarse a la parte demandada, al pago de los gastos y costas del juicio, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firman electrónicamente el Licenciado LUIS GERARDO UVALLE LOPERENA Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la Licenciada MARÍA IGNACIA GALICIA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

MARTÍNEZ, Secretaria de Acuerdos que autoriza. DOY
FE.-

Licenciado Luis Gerardo Uvalle Loperena.
Juez Primero Civil

Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez
Secretaria de Acuerdos

- Enseguida se publicó en lista de acuerdos.- - - - Conste.-
- - - L'LGUL/L'MIGM/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'LUL / L'MGM / NGE

La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 347 dictada el VIERNES, 2 DE DICIEMBRE DE 2022, por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 15 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.