



Sentencia número: 132/2023

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a ocho (8) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Visto para resolver el expediente **446/2022**, relativo al juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, desocupación y entrega material del inmueble, promovido por *********, en su carácter de albacea de las sucesiones a bienes de las señoras *********, en contra de *********

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado en fecha tres de mayo de dos mil veintidós, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles con asiento en este distrito judicial, el compareció *********, en su carácter de albacea de las sucesiones a bienes de las señoras *********, a efecto de promover el presente juicio sumario sobre la terminación del contrato de arrendamiento, reclamando las siguientes prestaciones:

A).- Declaratoria judicial en cuanto a que el contrato de arrendamiento celebrado entre los hoy demandados y la SEÑORA *******, en el mes de marzo del año 2019, ha concluido, por razón del tiempo expresamente pactado, que lo fue por un lapso de un año forzoso a partir de la fecha de la suscripción del mencionado contrato; y el cual fue concertado con relación a un bien inmueble con construcción ubicado en la calle Francisco I. Madero, número 314, entre Zaragoza y Ocampo, de esta Ciudad, tal y como se detalla en el cuerpo de este memorial.**

B).- La desocupación y entrega material inmediata, respecto del citado inmueble en favor de mis representadas.

C).- El pago de la cantidad de \$90,00.00 (noventa mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas hasta el día de hoy.

D).- El pago del monto que resulte del 65%, que a su vez arroje el monto total de aquellas rentas vencidas y no pagadas hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de la litis que hoy se plantea y cuyo porcentaje de manera expresa fue pactado entre la hoy actora y los demandados; con la precisión de que el monto que arroje dicho porcentaje se habrá de cuantificar vía incidental y en ejecución de sentencia.

E).- El pago de la cantidad que resulte el pago de las rentas que se sigan adeudando después del día último del mes de abril del año dos mil veintidós, hasta la fecha de la total desocupación y entrega de dicho bien raíz, y donde también en éstas últimas se incluya el predicho incremento, **acorde a las cláusulas que se precisan en líneas subsecuentes.**

F).- El pago de daños y perjuicios los cuales serán regulados incidentalmente y en vía de ejecución de sentencia.

G).- A título de pena convencional pactada en el contrato de arrendamiento que aquí se alude (cláusula décima cuarta) **también reclamo a los hoy demandados la cantidad equivalente a la tercera parte de la suma total de todas y cada una de las rentas vencidas y no pagadas, incluyendo dicho incremento (65%) concertado, debiéndose precisar que esta prestación se habrá de especificar de forma líquida, vía incidental y en ejecución de sentencia.**

H).- Por estar actuando con manifiesta temeridad, dolo y mala fe, también a los demandados les reclamo el pago de todos los gastos y costas que origine a mis representadas la tramitación del presente juicio hasta su total conclusión, los cuales también en su oportunidad serán regulados incidentalmente y en vía de ejecución de sentencia.

Segundo. De dicha demanda correspondió conocer a este órgano jurisdiccional, quien la admitió a trámite mediante proveído de nueve (9) de mayo de dos mil veintidós (2022), en el cual se ordenó el emplazamiento respectivo; mismo que fue realizado en recha treinta (30) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Tercero. Posteriormente, se tuvo a la demanda emitiendo su contestación en fecha trece (13) de junio del dos mil veintidós



(2022), misma que fue provista por auto de fecha ocho (8) de agosto de dos mil veintidós (2022), otorgándose la vista correspondiente al actor, quien la desahogara.

Cuarto. Mediante proveído de fecha siete (7) de noviembre del año en comento, se decretó la apertura del juicio a prueba, por el término de veinte (20) días comunes y hábiles a las partes, para efecto de ofrecer y desahogar los medios de prueba que se llegaren a admitir.

Quinto. Finalmente, el dieciséis (16) de febrero de la anualidad en curso y conforme al artículo 472 del Código procedimental, se citó a las partes a oír sentencia, la cual se pronuncia llegado el momento bajo el tenor siguiente.

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia civil del primer distrito judicial en el Estado, es competente para conocer y decidir del presente juicio de conformidad con los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 100, 101 y 102 de la Constitución Política local; dado a que el Poder Judicial es el órgano encargado de la impartición de la justicia.

Asimismo, es competente por razón de la materia con base al artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, por ejercerse una acción civil de las conocidas como reales,

ordinal que igualmente fundamenta el conocimiento del negocio por razón del grado y cuantía en relación con el diverso numeral 35 de tal legislación.

Por cuanto hace al territorio, también se es competente pues como se dijo, en el ejercicio de una acción personal, lo será el Juez donde se ubicare el domicilio de la parte demandada, atento la fracción IV, del artículo 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en el caso se encuentran situado en esta ciudad, la cual se haya dentro de este primer distrito judicial, de conformidad con lo previsto por el artículo 10 de la ley orgánica en comento.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por el actor es la correcta, según lo dispone el artículo 470, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Tercero. Legitimación. Las partes de la presente contienda cuentan con legitimación en la misma; el actor al demandar en carácter de albacea de las CC. *****, sobre el bien inmueble dado en arrendamiento y el demandado al ser quien ocupa dicho inmueble en calidad de arrendatario.

Cuarto. Fijación del debate (Litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda y de contestación.

El accionante manifestó ser albacea de las CC. ***** y Ma de Lourdes Salinas Cervantes, siendo que la primera de



éstas adjudicó el bien inmueble en litigio, mediante una sucesión intestamentaria a bienes del extinto *****; mientras que la segunda se lo adjudicó por medio de un contrato de donación pura, simple y gratuita de la C. ***** , reservándose el usufructo vitalicio.

Así mismo, hizo mención que ambas fenecieron, dados los acontecimientos anteriores, se encuentra promoviendo juicios sucesorios.

También agregó que en fecha once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021) les notificó a los ahora demandados que al encontrarse en la facultad de albacea de los bienes de las de cujus antes mencionadas, para que le realizaran los pagos por concepto de rentas, pagando diversas de forma extemporánea por los meses de noviembre y diciembre de dos mil veinte y de enero a julio de dos mil veintiuno.

Señaló también, que en el mes de marzo de dos mil diecinueve (2019) la C. ***** (arrendador) y ***** (arrendatario) celebraron un contrato de arrendamiento respecto al bien inmueble ubicado en Francisco I. Madero #314 de esta ciudad, pactando la cantidad \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100M.N.) en razón a la renta mensual, igualmente acordaron que el uso dado al inmueble sería de

oficinas; por el término de un año forzoso, venciendo así el treinta (30) de enero del año dos mil veinte (2020).

Por último, manifestó que los demandados han omitido pagar la renta de los meses descritos a continuación:

→ Julio - Diciembre 2021

→ Enero – Mayo 2022

Por su parte, la demandada al producir su contestación manifestó ser cierto que celebró el contrato de arrendamiento mencionado por el actor, sin embargo señaló que al momento de dicha celebración la que acudió fue su poderdante la C. ***** , la cual al ser una persona mayor de edad no se percató que las cláusulas eran usureras.

Por otro lado, manifestó que estaba enterado del fallecimiento de su arrendadora, sin embargo desconocía si existía un albacea a la cual realizarle el pago, mencionando que le correspondía al titular de los derechos notificarle de forma legal el cambio, así como requerirle la entrega del bien inmueble arrendado, lo cual no realizó.

Quinto. Estudio. La parte actora para acreditar su acción, ofertó y fue desahogado el siguiente cúmulo probatorio.

1. Documental Pública.

Consistente en el ejemplar de la escritura pública número 7461, de fecha doce de septiembre mil novecientos noventa y



siete, confeccionada por la Notaría Pública 207, ante la fe del Lic. *****, adscrito por licencia concedida a su Titular Lic. *****, con ejercicio en esta ciudad, inscrita ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio con los datos de registro; sección: IV, número 2204, legajo 45, de fecha uno de octubre de mil novecientos noventa y siete, ahora conocida como finca número 42364 del Municipio de Victoria Tamaulipas.

2. Documental Pública.

Consistente en el ejemplar de la escritura pública número 7783, de fecha 07 de octubre 1998, confeccionado por la Notaría Pública 207, ante la fe del Lic. *****, adscrito por licencia concedida a su Titular Lic. *****, con ejercicio en esta Ciudad Capital, la cual quedó inscrita ante dicho órgano registral, con los datos de: sección I, número 86102; legajo: 1723, municipio de Victoria, de fecha quince de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

3. Documentales Públicas.

Consistentes en las diversas actas de defunción de las señoras *****.

4. Documentales Públicas.

Consistentes en:

- Ejemplar de la resolución de primera sección emitida en fecha dieciséis de febrero de dos mil veintidós, en el juicio sucesorio testamentario registrado con el número 1159/2021, del índice del juzgado segundo de primera instancia familiar con residencia en esta Ciudad, con motivo de la defunción de la citada señora *****.

- Ejemplar de la resolución dictada en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en el expediente 977/2021, del índice del juzgado primero de primera instancia del ramo familiar de esta ciudad, con motivo de la defunción de la señora Ma de Lourdes Salinas Cervantes.

5. Documentales Privadas.

Consistentes en:

A).- Carta de fecha 11 de agosto del año 2021, firmada por el C. *****, y dirigida a la sociedad mercantil aquí demandada, y la cual fuera recibida por la persona moral, por conducto de la C.P. Marissa Gámez.

B).- Tres factura expedidas por el C. *****, a nombre de la persona moral aquí demandada, por concepto de pago de renta, con relación al inmueble materia de esta controversia de los meses de noviembre y diciembre 2020, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021.



C).- Estados de cuenta expedidos por la Institución de crédito denominada ***** , a nombre de C. ***** .

6. Documental Pública.

Consistente los ejemplares de la sentencia y aclaración de ésta, que fueron pronunciadas dentro del expediente 977/2021, del índice del juzgado primero de primera instancia del ramo familiar, con residencia en esta ciudad, relativo al juicio sucesorio testamentario a bienes de ***** .

7. Documental Privada.

Consistente en el contrato de arrendamiento celebrado originariamente entre la señora ***** , como arrendadora y la sociedad mercantil denominada ***** , como arrendataria, de fecha trece de marzo de dos mil diecinueve.

8.-Documental Privada.

Consistente en nueve facturas expedidas por el C. ***** , a nombre de la persona moral aquí demandada, por concepto de pago de rentas insolutas, con relación al inmueble materia de esta controversia de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021, y enero, febrero, marzo y abril de 2022.

Documentales a las cuales se les gradúa de valor probatorio conforme lo disponen los artículos 324, 325, 329, 382, 392, 397, 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del

Estado, y con las cuales se justifica en su orden de relación, que la actora es copropietaria del inmueble en litigio, la existencia de contrato de arrendamiento y por ende que se encuentran pendientes de pago nueve meses hasta la presentación del presente controvertido.

9. Confesión expresa.

Consistente en que la persona moral demandada al contestar el escrito inicial que originó la radicación del presente juicio expresamente se encuentra admitiendo diversos hechos como lo son:

- Terminación del contrato por cumplimiento de plazo fijado.
- Estar en conocimiento de la defunción de la arrendadora y que dejó de pagar las rentas.
- Afirmó la veracidad del contrato celebrado.
- Admite la autenticidad del contrato de arrendamiento y quien la representó en dicho contrato fue la señora
*****.
- Reconoce la integridad de lo establecido en el contrato, que se encuentra consciente de la obligación de pagar renta hasta el día en que se entregue el inmueble.



Probanza a la cual se le concede de valor probatorio conforme lo disponen los artículos 306, 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

10. Confesión tácita.

Consistente en que la demandada omitió contestar la demanda en la forma establecida en el normativo 258 del proceder civil local.

Probanza la cual se valora conforme lo disponen los artículos 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado,

11. Confesional por posiciones.

A cargo del representante legal de la demandada ***** en forma personal, misma que fue desahogada el veintisiete (27) de enero de la anualidad en curso, sin presencia de la absolvente, por lo cual mediante proveído de fecha dos (2) de febrero del mismo año se le declaró por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales.

Prueba que se valora atento a lo mandado por los ordinales 392 y 393, de la ley del proceder civil local.

12. Declaración de parte.

A cargo del representante legal de la demandada ***** en forma personal, misma que no fue desahogada por la ausencia de la declarante y, por ende resulta de imposible graduación probatoria.

13. Testimonial.

Misma que fue admitida, sin llevarse acabo, ante la inasistencia de los testificantes; por lo cual deviene de imposible graduación probatoria.

14. Inspección Judicial.

Practicada por el Secretario de Acuerdos, misma que se efectuó en fecha siete (7) de diciembre del dos mil veintidós (2022).

En la que no fue posible ingresar al inmueble por encontrarse cerrado, y si se observó que se encuentra ocupado, puesto que tiene una placa con la leyenda ***** , así como horarios de atención, y servicio de energía en función.

Prueba a la que se dota valor probatorio de conformidad el numeral 407 del compendio de procedimientos civiles del Estado.

15. Informe de Autoridad.

A cargo de la ***** , mismo que rindió en fecha uno (1) de febrero de la anualidad en curso, informando los movimientos de depósitos en la cuenta del C. ***** , provenientes de la cuenta de la sociedad mercantil *****

Probanza a la que se gradúa de valor probatorio conforme lo dispone los artículos 412 de la ley del proceder civil local.

16. Instrumental de actuaciones.



17. Presuncional legal y humana.

En cuanto a dichas probanzas, se les otorga valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal.

Por su lado, la demandada ofertó y fue desahogado el siguiente cúmulo probatorio.

1. Documental Pública.

Consistente en primer testimonio del apoderado para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio por parte de la C. *****, en su carácter de administrador único y apoderada de la empresa denominada “*****; instrumento público número 1063, del volumen XXVII, confeccionado ante la fe del C. *****, adscrito a la notaría pública número 98 con ejercicio en éste distrito judicial, de fecha trece de marzo de dos mil catorce.

Documental a la cual se gradúa de valor probatorio conforme lo disponen los artículos 324, 325, 329, 382, 397, 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

2. Presuncional legal y humana.

En cuanto a dicha probanza, se le otorga valor probatorio, toda vez que la misma se actualiza por su propia y especial

naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal.

Enseguida procede el estudio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento, de acuerdo al resultado de las pruebas ofrecidas, su valoración individual y estimadas en conjunto, conforme a lo establecido en los artículos 112, fracción IV, 113 y 273 de la legislación adjetiva civil.

Así y para una mejor comprensión del caso a estudio, huelga recurrir en primer plano al texto normativo del numeral 1806 del sustantivo civil local:

Artículo 1806.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los dos artículos siguientes.

Es decir, de dicho artículo refiere que en los casos en que se estipule un tiempo determinado del contrato de arrendamiento, éste concluye el día de su vencimiento; siendo entonces que los elementos para la procedencia de la acción lo son:

- I) La existencia de un contrato de arrendamiento.
- II) Que el plazo por el que se celebró el contrato haya fenecido.

Una vez precisado lo anterior, se colige que el ejercicio de la presente acción resulta fundada, pues ello en principio



coadyuva a sostenerlo así el numeral 1806 del código civil local.

Y es que, en primer plano se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la C. ***** en su carácter de arrendadora y la sociedad mercantil “Medical Equipos S.A. de C.V”., en fecha trece de marzo de dos mil diecinueve, con lo cual se brinda satisfacción al primer elemento de la acción.

En cuanto al segundo de los elementos, se advierte que también se encuentra colmado, ya que el plazo por el que se celebró el contrato ha fenecido, lo que resulta de obvia y objetiva constatación en su entidad clausular segunda, cuya letra reza: *“el término del arrendamiento será de un año forzoso para ambas partes, término que empezara a contar a partir de la fecha de la firma del presente documento, por lo que vencerá precisamente el treinta (30) de enero de dos mil veinte (2020), fecha en que termina el contrato de arrendamiento, y el arrendatario deberá, expresa y terminantemente entregar el inmueble arrendado al arrendador”*.

Sin dejar de lado que conforme a lo dispuesto por el artículo 1739, del código civil vigente en la entidad, el arrendador está obligado a cubrir la renta hasta el último día que ocupe el

inmueble dado en arrendamiento; como también que es al deudor (inquilino en la especie), a quien corresponder el demostrar el pago de la renta estipulada y no al arrendador el impago, pues ello implicaría constreñirlo a la justificación de un hecho negativo, lo cual deviene inaceptable a la luz del artículo 274 fracción I, del código instrumental civil en vigor.

De ahí que al tenor de las razones obsequiadas, es por demás inconcuso la justificación de los elementos que rodean la acción desdoblada por el autor del juicio.

A reserva del estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada.

A cuyo análisis se procede, habiendo consistido en lo siguiente:

- Falta de acción y derecho
- Falta de personalidad ad causam de la sucesión de *****.
- Falta de personalidad ad causam de la sucesión de *****.
- Falta de legitimación ad procesum del actor.

Una vez expuesto lo anterior, se viene al conocimiento de que las excepciones de que se trata, mismas que se estudian en conjunto por la estrecha vinculación que mantienen entre



sí, se imponen de infundadas; toda vez que nada tiene de antijurídico el que el autor del juicio demande la declaración judicial de terminación de un contrato de arrendamiento, cuyo fenecimiento se dio conforme a lo pactado en su cláusula segunda; ya que en este sentido, lo perseguido por el enjuiciante es obtener de éste órgano de la jurisdicción una sentencia que **declare** la terminación de un arrendamiento - no obstante que con antelación hubiere terminado por el sólo pacto al respecto de sus contratantes -, lo cual posibilita la interpretación sistemática de los artículos 5, del código adjetivo civil en vigor y, 1805 fracción I, del código sustantivo civil en vigor.

Igual suerte corre la excepción de falta de acción y derecho deducida apoyada en el artículo 1721, del código civil; ya que el argumento fundacional en que descansa la misma, deviene en infundado, y es que, en primer plano, resulta de obvia y objetiva constatación en aquella documental de fecha once de Agosto de (2021) dos mil veintiuno, que para pronta referencia figura examinable a foja 46, del expediente total, que el ahora enjuiciante, hizo saber a través de una empleada de la persona moral demandada, de nombre *********, ser el albacea y heredero de la sucesión a bienes de la extinta *********, quien se arrogaba el carácter de nuda propietaria de la también finada *********, quien celebrara el

contrato base de la acción como arrendadora, y fallecida el día (22) veintidós de Septiembre de (2019) dos mil diecinueve, mientras que la aludida nuda propietaria murió en fecha (02) dos de Junio de (2021) dos mil veintiuno; así también, en dicho comunicado de fecha (11) once de Agosto de (2021) dos mil veintiuno, el albacea accionante (*****), enteró al ente jurídico demandado, del número de cuenta, clave interbancaria e institución de crédito, a donde continuaría depositando el pago de las pensiones rentísticas pactadas en la entidad clausular tercera, del contrato fundante; y tan sabedor se ostentó (el demandado) de la existencia del albacea de que se trata, cuanto del lugar y forma de pago de la renta convenida que éste último le hizo saber, que como lo dijo el accionante en el segundo tramo del elemento fáctico número cuatro de la demanda, y de ninguna manera rebatido por el reo procesal al contestarlo, pasando a constituir un hecho admitido de su parte en términos del ordinal 258 de la ley del proceder civil local, su inquilino demandado, le depositó incluso de manera atrasada, el día tres de Septiembre de dos mil veintiuno, el pago de las rentas correspondientes a los meses de Noviembre, Diciembre de (2020) dos mil veinte y, Enero de (2021) dos mil veintiuno, como también, el día (22) veintidós de Octubre del año (2021) dos mil veintiuno, cubrió los meses correspondientes a



Febrero, Marzo y Abril de (2021) dos mil veintiuno, mientras que el tres de Diciembre de (2021) dos mil veintiuno, pagó de manera extemporánea las rentas relativas a los meses de Mayo, Junio y Julio, todos del año (2021) dos mil veintiuno; lo que aparece probado por una parte en los estados de cuenta a nombre del C. *****, expedidos por parte del SAT, respectivamente en fecha (03) tres de Septiembre, (20) veinte de Octubre y (30) treinta de Noviembre, del año (2021) dos mil veintiuno; y por otra, en los estados de cuenta expedidos en idénticas fechas a las mencionadas con inmediata antelación por parte de la institución crediticia *****, en donde de igual manera se ponen de manifiesto los depósitos de los meses de renta antes señalados; documentales las anteriores que el actor acompañó a su demanda y que el demandado fue ayuno en objetarlas, y por esa razón se les gradúa valor probatorio pleno en consonancia a los numerales 304, 333, 392 y 397, del código adjetivo civil en vigor, y a lo anterior debe añadirse la circunstancia – como ya se dijo -, de que la parte demandada, no suscitó controversia al tema.

De ahí que en las relatadas condiciones no puede alegar desconocimiento de a quien y de que manera iba a cubrir la renta a que se obligó en la señalada clausula tercera.

Sexto. Decisión. Por ende, y tomando en consideración que fueron probados los hechos constitutivos de la acción instaurada por la parte actora, deberá declararse la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el trece de marzo del año dos mil diecinueve (2019) entre ***** (arrendador) y ***** (arrendataria), respecto del bien inmueble ubicado en Francisco I. Madero #314 de esta ciudad, y en esa lógica, se le condena en primer plano, a la desocupación y entrega material inmediata de la finca arrendada en favor del C. *****, en su calidad de albacea a bienes de las señoras ***** y *****, a lo cual deberá procederse tan pronto este fallo cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, debiendo darse en su momento, las órdenes necesarias para ese definido propósito acorde al dispositivo legal 661, del código instrumental civil en vigor, no sin antes requerir al arrendatario por la desocupación voluntaria del bien, según lo reconocido en los artículos 647 y 648, del invocado cuerpo de leyes que guía nuestra consulta.

De igual manera, se condena a la demandada, al pago de la cantidad de \$90,000.00 (Noventa mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas reclamadas en el escrito inicial de demanda, las cuales comprenden los meses de Julio – Diciembre de dos mil veintiuno (2021) y Enero – Mayo de dos



mil veintidós (2022), así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendado.

Por lo atinente al pago del monto que resulte del 65%, que a su vez arroje el monto total de aquellas rentas vencidas y no pagadas hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de la litis, así pactado en la cláusula quinta del contrato basal, y teniendo en cuenta lo estipulado en la ley sustantiva civil en el artículo **1769.-** *...La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 65 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del lugar de ubicación de la finca en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.* Si bien es cierto no rebasa a la obligación principal, ello no quiere decir que no sea excesiva, y en consecuencia se tiene por no puesta en esa proporción, por alzarse dicho pacto como usurario y que en definitiva trasciende a una modalidad de la explotación del hombre por el hombre, reprochada por el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, de ahí el débito judicial de reducir el supra dicho pacto (al vislumbrarse abusivo) al parámetro legal, resultando para ello necesario consultar en la pagina oficial del INEGI, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), y realizar una operación aritmética,

multiplicando el monto de la renta base inicial o renta base actual por el porcentaje de incremento permitido anual, para el cual se considera la inflación anual en el país, en lo cual influye en: ubicación del inmueble, y siendo dicho aumento de la siguiente forma: en el año 2020 – 2.65 % anual; en el año 2021 – 6.44 % anual; en el año 2022 - 7.18 % anual; y que en números reales el aumento en la renta anual lo es de la siguiente forma:

Año 2020	2.65 % anual
Alquiler \$10,000.00	Incremento \$3,180.00

Año 2021	6.44 % anual
Alquiler \$10,000.00	Incremento \$7,728.00

Año 2022	7.18 % anual
Alquiler \$10,000.00	Incremento \$8,616.00

Alquiler que deberá ser cuantificado por el interesado en vía incidental en ejecución de sentencia; en la inteligencia que la fórmula matemática en comento, deviene como un hecho notorio en la página

<https://www.inegi.org.mx/app/indicesdeprecios/calculadorainflacion.aspx>.

<https://www.inegi.org.mx/temas/inpc/>.

Susceptible de ser valorado en una decisión judicial, como lo posibilitan los numerales 277 y 280, del código procesal civil local, en comunión con los criterios subtitulados:



Registro digital: 2004949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Civil, Común Tesis: I.3o.C.35 K (10a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2, página 1373 Tipo: Aislada **PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.** Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarle lo que ofrezca en sus términos. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.** Amparo en revisión 365/2012. Mardygras, S.A. de C.V. 7 de diciembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo. Nota: Por ejecutoria del 13 de octubre de 2021, la Segunda Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 159/2021, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis.

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2023779 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Undécima Época Materias(s): Civil Tesis: I.3o.C.450 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 7, Noviembre de 2021, Tomo IV , página 3367 Tipo: Aislada **HECHO NOTORIO. LO CONFIGURA LA INFORMACIÓN DIFUNDIDA EN EL PORTAL DE DATOS ABIERTOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, COMO PÁGINA ELECTRÓNICA OFICIAL DE GOBIERNO.** Hechos: Una entidad gubernativa reconvino la prescripción adquisitiva de un inmueble que adquirió por contrato privado de compraventa y que ha usado como paradero para el transporte público de pasajeros, por su cercanía con una estación del Sistema de Transporte Colectivo Metro. El tribunal de apelación decidió que era procedente la reconvención y en relación con el segundo elemento de esa acción, consistente en revelar y probar la causa

generadora de la posesión, la Sala Civil invocó datos que obtuvo de una página oficial de Internet gubernamental. Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que el Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México es una página electrónica oficial de gobierno, cuyo contenido es fiable, por lo que la información difundida en éste puede invocarse como hecho notorio. Justificación: Lo anterior, porque el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, otorga a los juzgadores la facultad de tomar en cuenta hechos notorios para la resolución de los asuntos. Entre ellos se encuentran los datos de las páginas electrónicas oficiales que las entidades de gobierno utilizan para poner a disposición del público sus servicios. Por tanto, si la información cargada en el portal aludido está regulada por la Ley de Operación e Innovación Digital para la Ciudad de México, cuyo objeto consiste en implementar un "gobierno abierto" en el que la información de interés general sea transparente y se difunda a todo interesado; aunado a que su artículo 5, fracciones VI y XVIII, establece como principios rectores los de "certeza y seguridad jurídica" que garantizan que la información se extrajo de la fuente originaria la cual no ha sido modificada ni alterada, y el de "calidad" que estatuye que la información ahí cargada se integra con datos ciertos, que son conservados de forma permanente, salvo sus actualizaciones, y que mantienen disponibles las versiones históricas que les precedieron; se colige que ese hecho notorio es útil para acreditar que el bien raíz litigioso ha sido utilizado para fines de interés público, como parte de la infraestructura de la red de transporte público de dicha ciudad, pues proviene de una fuente fidedigna que, al estar normada, hace prueba plena de la fiabilidad de su contenido. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 460/2020. Inmobiliaria Apycabed, S.A. de C.V. 23 de diciembre de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Sofía Verónica Ávalos Díaz. Secretario: Víctor Hugo Solano Vera. Nota: Por ejecutoria del 17 de mayo de 2023, la Segunda Sala declaró inexistente la contradicción de criterios 391/2022, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis. Esta tesis se publicó el viernes 12 de noviembre de 2021 a las 10:23 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

No obsta para lo anterior la naturaleza del pacto (contrato civil) que sirve de base de la acción, pues también en las convenciones entre particulares es deber del órgano jurisdiccional, evitar la explotación del hombre por el hombre, ejerciendo de ser necesario un control difuso de la convencionalidad en armonía con los artículos 133 de la



Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en correlación con el 21, de la mencionada Convención; afirmación concluyente que se mantiene en identidad jurídico-sustancial con los criterios emitidos por su productor técnico correspondiente, cuyo rubro, texto y síntesis informan:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2019931
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época
Materias(s): Constitucional, Civil Tesis: XXVI.2 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2827 Tipo: Aislada **USURA. PROCEDE SU ESTUDIO EN ASUNTOS DE ÍNDOLE CIVIL, CUANDO SE ADVIERTA LA EXISTENCIA DE ESA FIGURA.** Los Jueces de instancia o, en su caso, los tribunales de alzada, a la luz de los parámetros objetivos y subjetivos establecidos deben analizar, oficiosamente, si los intereses pactados por los contratantes constituyen o no usura y reducir prudencialmente la tasa de interés pactada. Ahora bien, esto no puede limitarse sólo para los actos de carácter mercantil, sino que su estudio también procede en cualquier asunto de índole civil donde se advierta la existencia de esta figura. En el entendido de que la autoridad, al realizar el estudio en el ámbito de su competencia, lo hará con libertad de jurisdicción, para concluir sobre la existencia o no de la explotación del hombre por el hombre, en su modalidad de usura bastando, en su caso, la simple manifestación de que se hizo. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 487/2017. Silvia Isabel Claribel Olivares López. 31 de mayo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Alejandro Gracia Gómez. Secretaria: Carmen Fabiola Lizárraga Beltrán. Esta tesis se publicó el viernes 24 de mayo de 2019 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación

Así como la siguiente:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 160526
Instancia: Pleno Décima Época Materias(s): Constitucional Tesis: P. LXVIII/2011 (9a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, página 551 Tipo: Aislada **PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.** El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del

país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte. Varios 912/2010. 14 de julio de 2011. Mayoría de siete votos; votaron en contra: Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Jorge Mario Pardo Rebolledo con salvedades y Luis María Aguilar Morales con salvedades. Ausente y Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Encargado del engrose: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio. El Tribunal Pleno, el veintiocho de noviembre en curso, aprobó, con el número LXVIII/2011(9a.), la tesis aislada que antecede. México, Distrito Federal, a veintiocho de noviembre de dos mil once. Nota: En la resolución emitida el 25 de octubre de 2011 por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la solicitud de modificación de jurisprudencia 22/2011, en el punto único se determinó: "Único. Han quedado sin efectos las tesis jurisprudenciales números P./J. 73/99 y P./J. 74/99, cuyos rubros son los siguientes: 'CONTROL JUDICIAL DE LA CONSTITUCIÓN. ES ATRIBUCIÓN EXCLUSIVA DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN.' y 'CONTROL DIFUSO DE LA CONSTITUCIONALIDAD DE NORMAS GENERALES. NO LO AUTORIZA EL ARTÍCULO 133 DE LA CONSTITUCIÓN.'", conclusión a la que se arribó en virtud del marco constitucional generado con motivo de la entrada en vigor del Decreto por el que se modifica la denominación del Capítulo I del Título Primero y reforma diversos artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 de junio de 2011. La tesis P./J. 73/99 y P./J. 74/99 anteriormente citadas aparecen publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo X, agosto de 1999, páginas 18 y 5, respectivamente. Por ejecutoria del 19 de septiembre de 2012, la Segunda Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 283/2012 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, en razón de que la Sala Regional del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, no se pronunció en modo alguno en torno a la inconstitucionalidad de algún acto o resolución, ni sobre la interpretación de un precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por ejecutoria del 19 de septiembre de 2012, la Segunda Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 286/2012 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, en razón de que la Sala Regional del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, no se pronunció en modo alguno en torno a la inconstitucionalidad de algún acto o resolución, ni sobre la interpretación de un precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



En otro ámbito, se condena a la demandada al pago de la pena convencional pactada en la clausula décima cuarta del contrato de arrendamiento de fecha trece de marzo del año dos mil diecinueve, la cual consiste en una cantidad equivalente a la tercera parte de la renta pactada en multicitado contrato, por los diversos periodos que vayan correspondiendo por cada día que transcurra, desde la fecha que se ha emplazado hasta el día en que cumpla con la obligación de que se trate o en su caso desocupe y entregue el bien inmueble; lo cual deberá ser cuantificado vía incidental en ejecución de sentencia.

A lo cual apuntan válidamente las tesis de registro digital 206863 y 2021577, del rubro siguiente:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 206863 Instancia: Tercera Sala Octava Época Materias(s): Civil Tesis: 3a./J. 2/92 Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Febrero de 1992, página 35 Tipo: Jurisprudencia. **PENA CONVENCIONAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA CONSTITUYE LA ESTIPULACION DEL PAGO DE RENTAS SUPERIORES A LAS PACTADAS INICIALMENTE, SI VENCIDO EL CONTRATO EL ARRENDATARIO CONTINUA OCUPANDO EL INMUEBLE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).** Si en un contrato de arrendamiento, las partes estipulan que para el caso de que el arrendatario continuara ocupando el inmueble arrendado, ya vencido el contrato, éste pagará rentas superiores a las inicialmente pactadas, tal estipulación se ajusta a la hipótesis del artículo 1757 del Código Civil del Estado de Jalisco, aun cuando dicha pena no se hubiera redactado en forma sacramental, pues revela la intención de que las partes pretenden evitarse de antemano eventuales futuras discusiones sobre los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, además, el artículo 2402 del Código indicado, dispone categóricamente que el arrendamiento por tiempo determinado, concluye el día

prefijado sin necesidad de desahucio. Contradicción de tesis 19/91. Entre las sustentadas por el Tercer y Segundo Tribunales Colegiados en Materia Civil, ambos del Tercer Circuito. 10 de febrero de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Margarito Medina Villafaña. Tesis de Jurisprudencia 2/92 aprobada por la Tercera Sala en sesión privada celebrada el diez de febrero de mil novecientos noventa y dos. Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2021577 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Civil Tesis: I.3o.C.418 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 75, Febrero de 2020, Tomo III, página 2344 Tipo: Aislada. **PENA CONVENCIONAL EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SI LA DEUDORA SE ABSTIENE DE PAGAR LA RENTA CON OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, AQUÉLLA SE SIGUE GENERANDO HASTA LA ENTREGA DE ÉSTE, SIN IMPORTAR QUE LA SUMATORIA DE ESA PRESTACIÓN SUPERE LA SUERTE PRINCIPAL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).** De los artículos 1840, 1843 y 2104, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se obtiene que quien cumple una obligación fuera del plazo es responsable del pago de daños y perjuicios, los cuales se pueden estipular como una contraprestación, siempre y cuando no excedan del monto de la obligación principal; en el supuesto de obligaciones periódicas, como ocurre en el arrendamiento de inmuebles, la suerte principal es el monto que se cubre en la periodicidad pactada, que generalmente es mensual. Ahora bien, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden establecer el monto de un interés moratorio ante el retardo en el cumplimiento de la obligación, equiparable a una cláusula penal en la que se fija de forma expresa y anticipada el monto de la indemnización que pueda causarse por el incumplimiento de lo pactado, siempre y cuando no exceda la suma de la obligación principal. En consecuencia, cada mes en que la deudora se abstenga de pagar la renta con ocupación del inmueble, se sigue generando la pena convencional, acumulándose hasta la entrega de éste, sin importar que la sumatoria de esa prestación en algún momento supere la suerte principal, pues ésa es una circunstancia aleatoria que no debe liberar al deudor para



retener contra la voluntad del acreedor el bien alquilado sin resentir una sanción. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 667/2019. Francisco Castillo Bonilla, su sucesión. 9 de octubre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Sofía Verónica Ávalos Díaz. Secretario: Miguel Ángel Vadillo Romero. Esta tesis se publicó el viernes 07 de febrero de 2020 a las 10:09 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En otro ámbito, se absuelve a la demandada del pago de daños y perjuicios, en virtud de la existencia de una pena convencional establecida en el contrato, al respecto los criterios interpretativos se han decantado del modo indicado en la tesis cuyo rubro y texto se leen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 178962 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XIII.2o.10 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Marzo de 2005, página 1184 Tipo: Aislada. **PENA CONVENCIONAL Y, DAÑOS Y PERJUICIOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO. RESULTA VIOLATORIA LA SENTENCIA QUE CONDENA SIMULTÁNEAMENTE AL PAGO DE AMBAS SANCIONES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE OAXACA).** Si en un contrato de arrendamiento las partes convienen en que de no desocuparse el local arrendado el día del vencimiento, la renta se incrementará en determinada cantidad, tal hecho constituye una cláusula penal, por tratarse de una prestación económica prevista a favor del arrendador en términos del artículo 1721 del Código Civil del Estado. Ahora bien, como conforme a la última parte de dicho precepto, si se conviene el pago de esa cláusula penal, no podrán reclamarse al mismo tiempo el pago de daños y perjuicios pactado en alguna otra cláusula del propio acuerdo de voluntades, es evidente que la sentencia que condene simultáneamente al pago de ambas sanciones resulta violatoria de los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO TERCER

CIRCUITO. Amparo directo 529/2004. Miguel Ángel Sarmiento Trinidad. 13 de enero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Valencia Méndez. Secretario: Héctor Lázaro Guzmán.

Por último, se condena a la demandada al pago de gastos y costas en favor del enjuiciante, previa regulación en vía incidental, y en etapa ejecutiva de sentencia, ello conforme lo dispone el numeral 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Tal y como ilustra el criterio identificado bajo la voz:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 350264 Instancia: Tercera Sala Quinta Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo LXXX, página 3020 Tipo: Aislada. **COSTAS, CONDENAN AL PAGO DE LAS, CONTRA QUIEN FALTE AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION.** El artículo 2118 del Código Civil del Distrito Federal, establece que: "El pago de los gastos judiciales será a cargo del que falte al cumplimiento de las obligaciones, y se hará en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles."; y según el artículo 140 de este último código, "La condenación en costas se hará cuando lo prevenga la ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.". Ahora bien, si la autoridad responsable declaró que el tercero perjudicado faltó al cumplimiento de las obligaciones que contrajo, en virtud del contrato de arrendamiento que celebró con el quejoso, debe estimarse que de conformidad con las disposiciones legales citadas, debió condenar a aquél a pagar las costas del juicio, y si no lo hizo así, infringió dichas disposiciones, así como las garantías de los artículos 14 y 16 constitucionales, en perjuicio del agraviado. Amparo civil directo 10208/42. Coronel Cruz Consuelo. 9 de junio de 1944. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Emilio Pardo Aspe no votó en este



negocio, por la razón que consta en el acta del día. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Por lo expuesto y fundado, se;

Resuelve:

Primero. La parte actora demostró convenientemente los hechos constitutivos de su acción; y la demandada no así su posicionamiento defensivo.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción de terminación de contrato de arrendamiento, desocupación y entrega material del inmueble, promovido por ***** en su carácter de albacea a bienes de ***** y ***** , en contra de ***** , así como del C. ***** , en su calidad de fiador u obligado solidario.

Tercero. Se condena a la demandada (*****) a la desocupación y entrega material inmediata de la finca arrendada en favor del C. ***** , en su calidad de albacea a bienes de ***** y ***** , a lo cual deberá procederse tan pronto este fallo cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, debiendo darse en su momento las órdenes necesarias para ese definido propósito acorde al dispositivo legal 661, del código instrumental civil en vigor, no sin antes requerir al arrendatario en cuestión, por la

desocupación voluntaria del bien, según lo reconocido en los artículos 647 y 648, del código procesal civil local.

Cuarto.- Se condena a la demandada (arrendatario *****, y fiador *****) al pago de la cantidad de \$90,000.00 (Noventa mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de rentas vencidas reclamadas en el escrito inicial de demanda, las cuales comprenden los meses de Julio – Diciembre 2021 y Enero – Mayo 2022, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Quinto. Se condena a la parte demandada (obligado principal *****, y solidario *****) al pago de la prestación enunciada por el accionante en el inciso d), de su escrito de demanda, bajo aquel parámetro asentado en el considerando propositivo de este fallo decisorio, a cuya cuantificación deberá procederse en vía incidental y en etapa ejecutiva de sentencia.

Sexto. Se condena a los demandados al pago de la pena convencional pactada en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento de fecha trece de marzo del año dos mil diecinueve, la que deberá cuantificarse incidentalmente y en fase de ejecución de sentencia.



Séptimo. No se hace especial condena al pago de daños y perjuicios, en virtud de la existencia de pena convencional pactada.

Octavo. Se condena a la demandada al pago de gastos y costas en favor del enjuiciante, previa regulación en vía incidental, y en etapa ejecutiva de sentencia, ello conforme lo dispone el numeral 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGCL'AMML'MAM. Exp.00446/2022

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.

La Licenciada MARIA ISABEL ARGÜELLES MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (132/2023) dictada el (JUEVES, 8

DE JUNIO DE 2023) por el JUEZ, constante de (35) 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 Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.