SENTENCIA DEFINITIVA (03).----------

------ Ciudad Mante, Tamaulipas; a los (27) veintisiete días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).----------

------ **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00062/2020**, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovido por el C. ***** ****** *****, en contra de la C. *******.----------

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

------ **PRIMERO.-** Mediante escrito presentado en fecha veintinueve de septiembre del dos mil veinte, compareció el C. ***** ****** *****, promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en contra de la C. *******, de quien reclama las siguientes prestaciones:- *"**a).-** La rescisión del contrato de arrendamiento que llevé a cabo por escrito con la ahora demandada, por tiempo indeterminado, el suscrito ***** ****** *****, como arrendador y la ahora demandada ******* como arrendataria, desde el mes de ****, teniendo hasta la fecha más de **** años,respecto del local comercial ubicado en la *****. **b).-** La desocupación y entrega en buen estado del local arrendado. **c).-** El pago de las rentas vencidas que es la cantidad de *******, de renta hasta la presentación de la presente demanda, más las que se generen*

ACTUACIONES

hasta la desocupación del inmueble. ***d).-*** *El pago de los gastos y costas, que el presente juicio origine con su tramitación*".-------

------ Fundó su demanda en los hechos y consideraciones legales que estimo aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos con los cuales pretende justificar su acción.----------

------ **SEGUNDO.-** Por auto de fecha treinta de septiembre del dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose que con las copias simples de la demanda, documentos anexos y auto que se dicta, se corriera traslado a la parte demandada y emplazarla para que dentro del término de diez días ocurriera a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones, si a sus intereses así conviniere, lo que ocurrió mediante cédula de notificación de fecha seis de octubre del dos mil veinte.----------

------ **TERCERO.-** Mediante auto de fecha veintiuno de octubre del dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que consideró aplicables al caso, por lo que se ordenó abrir el juicio a prueba y una vez agotada dicha etapa procesal, se pasó a la conclusiva, y hecho que fue, mediante auto de fecha diez de diciembre del dos mil veinte, se citó el

presente expediente para oír sentencia la que hoy se dicta al tenor de lo siguiente:----------

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

------ **PRIMERO.- Competencia.-** Este Juzgado Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, es competente para resolver el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 185, 192 fracción II, 195 fracción III del Código Adjetivo Civil vigente, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38 fracción I, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.----------

------ **SEGUNDO.- Procedencia de la vía.-** La vía Sumaria Civil elegida por la parte actora para ejercitar su acción personal es la correcta, acorde a lo establecido en el artículo 470 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de una controversia relacionada con un contrato de arrendamiento.----------

------ **Legitimación de las partes.-** Previo a la decisión del fondo de la controversia, se analiza la legitimación de las partes, pues dicha cuestión es indispensable para pronunciar una sentencia válida.----------

------ Así, por legitimación en la causa se entiende la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley,

ACTUACIONES

y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley; es decir, es el reconocimiento del actor y del reo, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.----------

------ Además, la legitimación en la causa sólo es posible examinarla al momento de emitirse la sentencia definitiva que dirima el fondo de la controversia planteada, porque es en ese momento procesal en que debe decidirse si con el acervo probatorio del juicio se acredita o no el derecho controvertido por la actora, o en su caso, las excepciones opuestas, para así absolver o condenar, según corresponda; momento procesal que se actualiza en la especie.[1] ----------

------ Así las cosas, dicha legitimación se encuentra debidamente acreditada con el documento base de la acción consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *******, en el cual aparece el C. ***** ****** *****, como arrendador y la C. *******, como arrendataria, respecto de un inmueble, lo que crea

---

1*Jurisprudencia VI. 3º. C/67. sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, julio de dos mil ocho, página 1600, que es del tenor literal siguiente: -*

*"**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA**. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva."*

plena convicción respecto de la relación jurídica existente entre ambos contendientes.----------

------ **TERCERO.-** En el presente caso, ha comparecido el C. ***** ****** *****, promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en contra de la C. *******, de quien reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el resultando primero de este fallo, fundando su pretensión en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente caso, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos en el presente fallo.----------

------- La demandada dio contestación a la demanda instaurada en su contra, lo que hizo en los términos que se señala y precisa en el escrito de mención; con lo que quedó fijada la litis dentro del presente juicio.----------

------ Conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones.--------

------ Para acreditar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora aportó los siguientes medios de convicción:----------

------ **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *******, celebrado por el C. ***** ****** *****, como arrendador, y la C. *******, como arrendataria, respecto de la *******.----------

ACTUACIONES

------ Documental que obra agregada a los autos a foja 6, misma que fue objetada por la parte demandada, refiriendo que el actor no tiene la calidad de propietario del inmueble arrendado, por lo que no tiene las facultades y la autorización del dueño para celebrar un contrato de arrendamiento de conformidad a lo que establece el artículo 1716 del Código Civil del Estado.- Dicha objeción se declara improcedente, en virtud de que conforme a lo dispuesto por el artículo 1712 del Código Civil del Estado, existe arrendamiento cuando las dos partes contratantes (arrendador y arrendatario) se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento, por lo que en el caso, contrario a lo señalado por la demandada, el señor ***** ****** ***** no se encontraba obligado a acreditar que es el propietario del bien arrendado.----------

------ Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio, cuyo rubro y texto indican:----------

ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento. Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 186067 Aislada Materias(s): Civil

ACTUACIONES

Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: Tomo XVI, Septiembre de 2002 Tesis: I.11o.C.43 C Página: 1332.

------ En consecuencia, se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, con la cual se acredita que el C. ***** ****** ***** se obligó a conceder a la C. *******, el uso y goce temporal de la *******, obligándose la arrendataria a pagar de manera mensual a favor del arrendador la cantidad de *******, cantidad que fue modificada a ******* mensuales, según acuerdo al que llegaron las partes, como se verá más adelante.- Contrato que se celebró por tiempo indefinido.----------

------ **DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistentes en cinco recibos de arrendamiento expedidos por el C. ***** ****** ***** en favor de la C. *******, por las cantidades de *******.----------

------ Documentales que obran agregadas a los autos a fojas 7 y 8, mismas que fueron objetadas por la parte demandada, refiriendo que no es la cantidad que actualmente se paga de renta del inmueble y que además no reúnen los requisitos del artículo 29 del Código Fiscal de la Federación, es decir, no emite factura de dichos recibos de pago.- Objeción que resulta

parcialmente procedente, en virtud de que la cantidad que señalan dichos recibos fue modificada a ******* mensuales, según acuerdo al que llegaron las partes como se verá más adelante.- Respecto a que los recibos no reúnen los requisitos del artículo 29 del Código Fiscal de la Federación, es improcedente, en virtud de que ello no trae como consecuencia que la acción intentada sea improcedente, pues por una parte en el contrato no se estableció que los recibos se entregarían en esas condiciones, y por otra, la tramitación de los negocios judiciales no podrá alterarse o entorpecerse por disposiciones fiscales, conforme a lo dispuesto por el artículo 3° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que el hecho de que los recibos exhibidos no contengan los requisitos fiscales, no lo exime de la obligación de pago que adquirió con la parte actora. ------ Sin embargo, al haberse acreditado que la cantidad de *******, por la cual fueron expedidos, no es la cantidad correcta de renta, pues la misma fue modificada a ******* mensuales, se les niega valor probatorio en el presente juicio.----------

------ **CONFESIÓN EXPRESA.-** Consistente en la manifestación hecha por la C. ******* en el escrito de contestación a la demandada, en donde al dar respuesta al hecho número 1 del escrito de demanda refirió que lo cierto es que por la confianza que siempre ha tenido con el señor ***** ****** *****, de manera verbal le manifestó que podría arrendar

ACTUACIONES

el inmueble que refiere en el punto número (1) uno de los hechos del escrito inicial de demanda.----------

------ Medio de prueba al cual se le concede valor probatorio pleno a la luz de los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por ser realizada dicha confesión al momento de producir contestación a la demanda.- -

------ **CONFESIÓN EXPRESA.-** Consistente en la manifestación hecha por la C. ******* en el escrito de contestación a la demandada, en donde al dar respuesta al hecho número 1 del escrito de demanda refirió que es cierto que un principio se acordó pagar la cantidad de ******* de manera mensual de dicho inmueble, toda vez que dicho inmueble en un principio lo ocupó para tener una ***** con un programa de ****.----------

------ Medio de prueba al cual se le concede valor probatorio pleno a la luz de los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por ser realizada dicha confesión al momento de producir contestación a la demanda.- -

------ **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:-** Consistente en lo que favorezca a los intereses de la demandada.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.---

------ **DOCUMENTALES PRIVADAS SUPERVENIENTES.-** Consistentes en dos recibos de arrendamiento expedidos por el

C. ***** ****** ***** en favor de la C. *******, por las cantidades de *******.----------

------ Documentales que obran agregadas a los autos a foja 82, a las cuales no se les concede valor probatorio en juicio, en virtud de que la cantidad de *******, por la cual fueron expedidos, no es la cantidad correcta de renta, pues la misma fue modificada a ******* mensuales, según acuerdo al que llegaron las partes, como se verá más adelante..----------

------ Por su parte, la demandada ofreció los siguientes medios de convicción para acreditar sus excepciones:-------

------ **PLACAS FOTOGRÁFICAS.-** Consistentes en dos placas fotográficas, mismas que obran agregadas a los autos a fojas 25 y 26, a las cuales no se les concede valor probatorio en juicio, ante la falta de la certificación que establece el segundo párrafo del artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas dichas fotografías, así como que corresponde a lo representado en ellas.----------

------ **IMPRESIONES FOTOGRÁFICAS.-** Consistentes en cuatro impresiones fotográficas respecto a capturas de pantalla de un teléfono celular.----------

------ Medios de prueba que obran agregados a los autos a fojas de la 27 a la 30, a los cuales se les concede valor probatorio pleno en juicio, ya que en las pruebas confesional y declaración

ACTUACIONES

de parte a cargo del actor, este reconoció que su número de celular lo es 4811108510, el cual es el que aparece en las impresiones, y que además recibió por parte de la demandada un depósito por la cantidad de ***** el día *****, como se verá mas adelante en esta misma sentencia.----------

------ **IMPRESION FOTOGRÁFICA.-** Consistente en una impresión fotográfica del recibo de depósito por la cantidad de ******, de fecha veintinueve de septiembre del dos mil veinte.----

------ Medio de prueba que obra agregado a los autos a foja 31, al cual se le concede valor probatorio pleno, en virtud de que el actor no lo objetó, aunado al hecho de que éste en la prueba confesional a su cargo, reconoció que su número de cuenta lo es *****, siendo los últimos cuatro digitos los mismos que los señalados en dicha impresión, por lo tanto, con la misma se acredita que el señor ***** ****** ***** recibió un depósito por la cantidad de ****, en fecha ******, por concepto de pago parcial de la renta de mes de ******.----------

------ **DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistentes en dos recibos de depósito por las cantidades de ******* y *******, en favor del C. ***** ****** *****.----------

------ Documentales que obran agregadas a los autos a fojas 32 y 33, a las cuales se les concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al no haber sido impugnadas

por la parte contraria, con las cuales se acredita que en fechas ***** se realizó el depósito de las cantidades de ***** y *******, en favor del C. ***** ****** *****, el primero por concepto de pago parcial de la renta del mes de ******, y el segundo, por concepto de pago de la renta del mes de ******.----------

------ **INFORME.-** El cual estuvo a cargo del REPRESENTANTE LEGAL DEL ******, quien informó que el señor ***** ****** ***** sí tiene registrada una cuenta bancaria en la institución, que el número de cuenta lo es *****, siendo el número de tarjeta ******, a nombre de ***** ****** *****, exhibiendo además estados de cuenta desde el mes de ***** al mes de ******, sin embargo, de los mismos no se advierte que los depósitos que fueron realizados a la cuenta del señor ******, los hizo la señora *******.----------

------ Medio de prueba que obra agregado a los autos a foja de la 105 a la 212, al cual se le concede valor probatorio pleno en los términos del artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que se trata de hechos que conoce por razón de su función, los cuales no se encuentran contradichos con algún otro medio de prueba fehaciente que obre en autos.----------

------- **CONFESIONAL.-** Que estuvo a cargo del C. ***** ****** *****, probanza que se desahogó en fecha veinte de noviembre del dos mil veinte y que obra en autos a fojas de la 67 a la 72.- -

ACTUACIONES

------- Medio de prueba al cual se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la confesión fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios, y por tanto, se tiene por acreditado que desde el mes de ****** arrendó a la señora ******* el inmueble ubicado en ******, por la cantidad de *******, que su número de celular lo es el de ******, que ha tenido conversaciones mediante la aplicación de ***** con la señora ******* para notificarle el pago de las rentas, que tiene una cuenta de débito en el banco ***** número *******.----------

------- **DECLARACIÓN DE PARTE.-** Que estuvo a cargo del C. ***** ****** *****, probanza que se desahogó en fecha veinte de noviembre del dos mil veinte y que obra en autos a fojas de la 74 a la 79, y de la 231 a la 239.----------

------ Medio de prueba con valor probatorio a la luz del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, acreditándose con la misma que el declarante llenó el contrato de arrendamiento que obra en autos por su puño y letra en todas y cada una de sus partes, que los recibos de renta que exhibió fueron llenados de su puño y letra, que recibe los pagos de renta del inmueble por parte de la demandada por medio de depósitos a la tarjeta ****** que tiene, que el último pago de renta que recibió por parte de

la demanda fue el del día *******, que dicho depósito que recibió por parte de la demandada **corresponde al pago correcto de la renta del inmueble que se encuentra en controversia,** que recibió dicho depósito por la cantidad de ****** **a su tarjeta bancaria**, que nunca le ha expedido facturas a la demandada cada vez que recibe el pago de la renta del inmueble por parte de la señora *******, que de los pagos que le hace de la renta la demandada solo queda la evidencia del depósito, que la razón por la cual exhibe recibos a este Juzgado por las cantidades de *****, lo es porque la demandada debió estar depositando *****, que llegaron a un acuerdo, pero de un tiempo para acá estuvo haciendo depósitos por *******, que él quiso llegar a un arreglo con ella, pero ella decía que ya no podía pagar, cuando el contrato era por *******, que el último depósito que hizo la demandada fue en el mes de *****, que al momento de presentar la demanda el último depósito que recibió fue el del mes de ******, que la cantidad de ******* depositada el ****** es la cantidad del inmueble, pero no es la cantidad completa acordada, ella esta realizando depósitos por ******* que lo correcto son *******, pero que sí recibió el depósito por la renta del inmueble por la cantidad de *******, que desde el mes de ****** no ha recibido los meses completos, pero por la cantidad de ******* sí, que dejó de hacer depósitos de un mes, dos meses, y ya después ya se puso al corriente y hasta la fecha el

ACTUACIONES

último deposito fue el día ****** de *******, que el inmueble que utiliza la demandada en un principio lo utilizó para ***** y que aproximadamente en el mes de ***** dejó de ser ****** por que el ***** le quitó la ayuda a la demandada que le estaba dando, que ella ya no le pudo pagar los *******, que ella le dijo que si no llegaban a un acuerdo ella tenía una casa vista que le rentaban en *******, que le diera chance que en dos meses le desocupaba la casa, cosa que nunca hizo y siguió haciendo los depósitos por ******* cuando no llegaron a ese acuerdo, que él accedió a los ******* que según ella se bajó, que después le empezó a quedar mal con los pagos, se atrasaba le tenía que estar hablando recordándole de los pagos, que la señora lo bloqueo, que la señora no le hizo los depósitos, que el motivo por el cual desde el mes de ******* no se inconformó de que le estuviera depositando ******* mensuales es porque él apoyándola por el lado que estaba pasando, que después no le gustó los depósitos que no aparecieron, que no respetó el contrato que ella firmó, que dijo que se iba a salir y no se salió, que nunca lo dejó ver su casa por dentro, que el apoyo en el mes de ****** consistió en que la renta fue de *******. Asimismo, que el C. ***** ****** ***** reconoció las capturas de pantalla exhibidas por la demandada en su escrito de contestación, y reconoció el depósito por ******* del día ******.----------

------ **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en lo que favorezca a los intereses de la demandada.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.---

------- **CUARTO.- Análisis de procedencia y fundamento de la acción**.----------

------ En este apartado corresponde abordar el estudio de la acción ejercida y de las excepciones opuestas, a fin de concluir si la actora o bien la parte demandada, cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.----------

------ Los artículos 1712, 1713, 1737, 1770, 1805 y 1817 del Código Civil del Estado, establecen:----------

------ **ARTÍCULO 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 por ese uso o goce un precio cierto.----------

------ **ARTÍCULO 1713.-** La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o de cualquiera otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.----------

------ **ARTÍCULO 1737.-** El arrendatario está obligado: **<u>I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;</u> II.-** A responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes,

ACTUACIONES

subarrendatarios o personas que lo visiten; **III.-** A servirse del bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de él; **IV.-** A restituir el bien al terminar el contrato.----------

------ **ARTÍCULO 1770.-** La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.----------

------ **ARTÍCULO 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; **<u>IV.- Por rescisión</u>**; **V.-** Por confusión; **VI.-** Por pérdida o destrucción del bien arrendado, debido a caso fortuito o fuerza mayor; **VII.-** Por expropiación del bien arrendado hecha por causa de utilidad pública; **VIII.-** Por evicción del bien dado en arrendamiento.------

------ **ARTÍCULO 1817.-** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: **<u>I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en el artículo 1837, fracción I y 1770;</u>** **II.-** Por usarse el bien en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1737; **III.-** Por el subarriendo del bien en contravención a lo dispuesto en el artículo 1792.----------

------ **Elementos de la acción.-** Son a saber: **a).-** La existencia de la obligación contractual de arrendamiento; **b).-** La obligación

de pago de una renta; y, **c).-** El incumplimiento del pago por parte del arrendatario.[2]----------

------ **a).-** Por cuanto hace al **primero** de lo elementos, tenemos que este se encuentra acreditado con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *******, celebrado por el C. ***** ****** *****, como arrendador, y la C. *******, como arrendataria, respecto de la *******, documental a la que se le concedió probatorio pleno; acreditándose por lo tanto, la relación contractual de arrendamiento entre las partes.-

------- **b).-** Respecto al **segundo** de los elementos de la acción, tenemos que este se encuentra acreditado con el contrato de arrendamiento base de la presente acción, en el que se pactó una renta mensual de ******, que se pagaría por parte de la arrendataria de manera mensual, sin establecerse una fecha de pago, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 1770 del Código civil del Estado, se entiende que sería por meses vencidos.----------

------ Ahora bien, también quedó demostrado en autos que las partes llegaron a un acuerdo, consistente en que la señora ******* pagaría como renta mensual desde el mes de abril del dos mil diecinueve, la cantidad de *******, pues así lo reconoció

---

2 ***"ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.*** *El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.* ***"Quinta Época. "Instancia: Tercera Sala. "Fuente: Apéndice 1995. "Tomo: IV, Parte SCJN. "Tesis: 113. "Página: 76***

ACTUACIONES

el señor ***** ****** ***** en la prueba de declaración de parte a su cargo, pues señaló que el último pago de renta que recibió por parte de la demanda fue el del día ***** de ese mes (******), que dicho depósito que recibió por parte de la demandada corresponde al pago correcto de la renta del inmueble que se encuentra en controversia, que recibió dicho depósito por la cantidad de ******* a su tarjeta bancaria; asimismo, reconoció que llegaron a ese acuerdo, que él accedió a los *******; por lo tanto, se encuentra demostrado que la renta actual del inmueble lo es de *******.----------

------ **c).-** Por lo que hace al **tercero** y último de los elementos en estudio, tenemos que es un elemento que no requiere de prueba alguna, al tratarse de un hecho negativo que por su propia naturaleza no requiere justificación, correspondiendo al demandado la carga de la prueba del hecho relativo a que tal incumplimiento no se dio. En ese sentido, si bien el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, empero, tal regla general no es aplicable al caso porque se apoya en el hecho de que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pago de la renta, lo que implica atribuirle una conducta de abstención o negativa, que no es propia del actor, lo que da lugar a que sólo deba probar la existencia de la obligación, por ser una

carga procesal del demandado el justificar que ha cumplido, quién sí cumplió con dicha carga, al justificar que realizó el pago de las rentas, y por lo tanto, este elemento de la acción no se encuentra acreditado, por lo siguiente:----------

------ En principio, es de considerarse que conforme a lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretenciones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate.----------

------ Bajo ese contexto legal, para determinar si procede o no la acción, el suscrito Juzgador debe concretarse a analizar los hechos que fueron expuestos en la demanda como sustento de la misma, sin introducir cuestiones que no fueron parte del debate por no haberse hecho valer por las partes.----------

------ Así las cosas, de la demanda se advierte que el actor sustenta su acción en que la demandada desde el mes de ******, ya no pagó la renta estipulada en el contrato, y que como consecuencia de ello, le adeuda cinco meses de renta, sin embargo, contrario a lo que éste señala, la demandada justificó plenamente que sí cumplió con el pago de las rentas reclamadas, pues en el desahogo de la prueba de declaración de parte a cargo del señor ***** ****** *****, éste al dar contestación a la pregunta número 17 del interrogatorio, la cual

ACTUACIONES

consistió en: 17.- QUE DIGA EL DECLARANTE, SI DESDE EL MES DE *****, HA RECIBIDO CADA MES LA CANTIDAD DE ******* POR PARTE DE LA SEÑORA ******* A LA FECHA; reconoció que desde el mes de *****, ha recibido cada mes la cantidad de *******, al mencionar: “NO, DE ABRIL A LA FECHA NO, LOS MESES COMPLETOS NO, POR LA CANTIDAD DE ******* SÍ” “LE REPITO SI ME HA DEPOSITADO LOS *******, PERO NO LOS MESES DE ABRIL A LA FECHA, POR AHÍ DEJÓ DE HACER UNOS DEPOSITOS DE UN MES DOS MESES YA DESPUÉS SE PUSO AL CORRIENTE, EL ÚLTIMO DEPOSITO FUE EL ***** DE *******”, lo cual, adminiculado con el acuerdo al que llegaron las partes consistente en que la señora ******* pagaría como renta mensual desde el mes de *****, la cantidad de *******, queda plenamente demostrado que la demandada sí pagó las rentas reclamadas por la parte actora, así como también, que actualmente se encuentra al corriente.----------

------ Lo anterior queda corroborado con las impresiones fotográficas respecto a capturas de pantalla de un teléfono celular, con las cuales se acreditó que el actor recibió por parte de la demandada un depósito por concepto de renta por la cantidad de ******* el día *****, asimismo, con los recibos de deposito exhibidos de fechas *****, ****** y *******, se acredita que la demandada realizó el pago de la renta por ******* los

meses de ****, **** y **** del dos mil veinte, por lo que el último pago de renta lo realizó en *****, por lo que al haberse pagado dichos meses, es claro que las rentas de ****, ****, *** y ***** también fueron pagadas, tal y como lo reconoció el actor en el desahogo de la prueba declaración de parte a su cargo, como se señaló en el párrafo anterior, quien también reconoció que los pagos de septiembre y octubre corresponden a esos meses de renta.----------

------ En consecuencia, se concluye que no existe por parte de la demandada incumplimiento en el pago de las rentas del inmueble, y por lo tanto, no se encuentra demostrado este tercer elemento de la acción.----------

------- Por lo antes expuesto, y al no encontrarse acreditada acción, resulta innecesario entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por el demandado.----------

------- En consecuencia, se declara improcedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por el C. ***** ****** *****, en contra de la C. *******, a quien se absuelve de las prestaciones reclamadas por la parte actora.----------

------ En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al ser la acción intentada de naturaleza condenatoria, en virtud de que esta tuvo por objeto que se le condene a la demandada a la restitución del inmueble

ACTUACIONES

objeto del juicio y al pago de las rentas reclamadas, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas a favor de la parte demandada, los que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.----------

------ Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se:----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

------ **PRIMERO.-** Se declara improcedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovido por el C. ***** ****** ***** en contra de la C. *******, conforme al razonamiento expuesto en el considerando cuarto de la presente resolución.----------

------ **SEGUNDO.-** En consecuencia, se absuelve a la demandada de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

------- **TERCERO**.- Se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas en ésta Instancia, por los motivos expuestos en el considerando cuarto de esta sentencia.----------

------ Esta sentencia se firma electrónicamente, de conformidad con lo ordenado por el Pleno del Consejo de la Judicatura en el punto décimo octavo del Acuerdo General 15/2020, de fecha 30 de julio del año en curso.----------

------ **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES**.-----

------ Así lo resolvió y firma el CIUDADANO LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ, que autoriza y da fe de lo actuado.----------

C. JUEZ

LIC. JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA.

C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ

------ En seguida se publicó en lista. Conste.----------

------ L´JRUM/L´MEPR/L´ARR

El Licenciado ALAN FERNANDO RUBIO RODRIGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL Y FAMILIAR DEL SEPTIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (03) dictada el (MIÉRCOLES, 27 DE ENERO DE 2021) por el LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, constante de (26) 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

ACTUACIONES

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 (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 Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.