

--- **RESOLUCIÓN.- 213 (DOSCIENTOS TRECE).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a diez de septiembre de dos mil veintiuno.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 90/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia veintiocho de noviembre de dos mil veinte y su aclaratoria de ocho de diciembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en los autos del expediente 1133/2019 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento promovido por ***** ***** en contra de ***** ***** y ***** *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- **PRIMERO.-** La sentencia recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:-----

*“PRIMERO. La parte actora ***** ***** , no acreditó los elementos constitutivos de su acción en contra de ***** ***** y ***** , por lo tanto.*

SEGUNDO. Se absuelve a los demandados de las prestaciones reclamadas en su contra

*TERCERO. Por ultimo se ordena se realice la entrega formal y material del inmueble objeto de arrendamiento a la parte actora, inmueble que se encuentra ubicado en ***** , lo anterior por conducto del Actuario que la Central de Actuarios designe para tal efecto, adjuntándose a la cédula las llaves que fueron consignadas por la parte demandada, diligencia que habrá de agendarse. De otra parte se le hace el apercibimiento a la parte actora, de que en caso de que*

apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del veinticuatro de marzo siguiente, y se tuvo al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada, quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.-** La parte actora expresó sus conceptos de agravio en escrito presentado vía electrónica el veintisiete de enero de dos mil veintiuno, visibles a fojas veintinueve a la cuarenta y nueve del presente toca, los que consisten en lo que a continuación se transcribe:-----

“AGRAVIO PRIMERO.

*La sentencia de fecha 25 de noviembre del 2020, debidamente relacionada con su aclaración de fecha 08 de diciembre del 2020, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en Estado, dentro del Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento, radicado ante dicha Autoridad bajo el número de expediente 1133/2019, causa agravios a mi representado ***** ***, toda vez que en la misma absuelve ilegalmente a la parte demandada del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en la promoción inicial.*

*Para efecto de llegar a tal ilegal determinación, el Juez A quo estableció en el tercer párrafo del Considerando Cuarto de la sentencia apelada que mi representado **no acreditó que el demandado no cumplió** con su obligación de pago de las rentas correspondientes a los meses de e******

****en los plazos y términos convenidos en el Contrato de Arrendamiento base de la acción, aduciendo que para cumplir con esta carga procesal, mi representado tenía que haber demostrado que en su momento se apersonó en el domicilio del arrendatario a cobrar las pensiones rentísticas y que este se rehusó a pagarlas, dejando sin efecto alguno, sin tener un fundamento legal para ello, la forma clara en que se acordó que se realizaría el pago de dichas rentas.

Ahora bien, primeramente tenemos que el Juez Inferior, con la determinación a que me refiero en el párrafo anterior, transgredió flagrantemente la regla general del derecho, misma que se encuentra recogida en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, relativa a que los hechos negativos no son sujetos de prueba, a menos que estos envuelvan una afirmación, situación que no acontece en la especie, pues de todo el planteamiento de la demanda, este H. Tribunal revisor podrá observar que mi representado dejó bien claro que, si bien el demandado le realizó diversos pagos en el periodo comprendido del ***** (punto de hechos número 5 de la promoción inicial), estos únicamente sirvieron para cubrir una parte de las penalidades pactadas ante el atraso en el pago de las rentas (punto de hechos número 6 de la promoción inicial), y que por ende no se había cubierto el importe de una parte de la renta del mes de ***** así como el importe de las rentas de enero a ***** (punto de hechos 7 de la promoción inicial), planteamiento que evidentemente no encierra ninguna afirmación relacionada con el incumplimiento de pago de la parte enjuiciada, por lo que no queda lugar a dudas que el Juez Inferior actúa incorrectamente al arrojar a mi representado la carga de la prueba de un hecho negativo (impago de rentas por el demandado), pues en todo caso correspondía al demandado demostrar fehacientemente que con los pagos que efectuó en el periodo en cuestión realmente se habían cubierto las rentas relativas a los meses de ***** , y de **** a ***** , pues así es como lo afirmó en su escrito de contestación de demanda, y al no haberse hecho tal determinación en la sentencia recurrida, el Juez A quo viola en perjuicio de mi representado las reglas generales del derecho que se encuentran recogidas en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, obligándole a demostrar un hecho negativo, y liberando al demandado de su

obligación de demostrar sus afirmaciones contenidas en el escrito de contestación de demanda, lo que finalmente concluye con el dictado de una sentencia ilegal en la que se determina la improcedencia de todas y cada una de las prestaciones que se reclaman en el procedimiento de origen, y es por ello que solicito a este H. Tribunal que, en el momento procesal oportuno, se revoque la sentencia de fecha 25 de noviembre del 2020, debidamente relacionada con su aclaración de fecha 08 de diciembre del 2020, dictada por el Juez Inferior, y en su lugar se dicte una nueva, en la cual se distribuyan debidamente las cargas probatorias en el procedimiento de origen y se determine que no corresponde a mi representado acreditar que el demandado no cumplió con su obligación de pagar las rentas pactadas a través del Contrato de Arrendamiento base de la acción, sino que corresponde a este último acreditar que si cumplió con tal obligación.

En segundo término, la determinación tomada por el Juez Inferior al dictar la resolución apelada es ilegal, específicamente en la parte que a continuación se transcribe: (la transcribe).

*La anterior determinación tomada por el Juez Inferior resulta completamente ilegal porque sin fundamento legal alguno negó eficacia a lo pactado por las partes en la Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento de fecha ******, que se utilizó como base de la acción en el procedimiento de origen, específicamente a la forma que se estableció para llevar a cabo el pago de las rentas por parte del arrendatario (demandado en el procedimiento de origen), pues según el erróneo criterio del Juez Inferior, el hecho de que se haya designado una cuenta bancaria para realizar tal pago, no implica que se haya señalado el lugar en donde debe hacerse el mismo, aduciendo incluso que tal disposición no fue cumplida según "... se advierte de las pruebas desahogadas, precisamente de los recibos de renta insolutos que fueron exhibidos y aceptados por ambas partes que el pago se hacía en forma personal, más sin embargo en ninguno de ellos se establece en que lugar se hacía...", sin embargo tal razonamiento del Juez A quo es ilegal, primero porque si bien en autos se exhibieron los recibos de las rentas insolutas, estos en forma alguna son suficientes para demostrar que el pago de las rentas se hacían en forma personal, pues el hecho de que estén exhibidos físicamente y agregados al expediente evidentemente obedece a su falta de pago y no a que se*

*tenían que cubrir en forma personal, desconociendo de que manera pudo llegar a tal conclusión el Inferior, pues no existe elemento de prueba alguno que así lo permita. Aunado a lo anterior este H. Tribunal debe tomar en cuenta que el Juez Inferior está violentando lo establecido en el artículo 1302 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, el cual dispone en forma expresa que en los contratos, las partes quedan obligadas en la forma en que aparece que quisieron hacerlo, por lo que si en el Contrato de Arrendamiento base de la acción, específicamente en su Cláusula Tercera, se pactó que el pago de las rentas debía hacerse por adelantado, mediante depósito en la cuenta tarjeta de débito *****y número de ***** es claro que la misma debe seguir surtiendo efectos mientras no se haya invalidado fehacientemente por las partes, por lo que si en autos no quedó demostrado por la parte demandada, que el contenido de la Cláusula Tercera antes aludida dejó de tener vigencia, el Juzgador no tenía porque, motu proprio, negarle eficacia legal y liberar a la parte demandada de su cumplimiento, pues con ello está vulnerando el Principio de Legalidad que debe imperar en toda resolución judicial, resultando inconcebible que el aludido Juzgador haya emitido un razonamiento en el sentido de que, como tal forma pactada para realizar el pago de las rentas no indica “precisamente” el lugar en donde debía realizarse el mismo, entonces se tenía que acudir a lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, pues tal argumento, además de contrariar lo expresamente pactado por las partes en el documento toral, también es contrario a la lógica legal y humana, la cual nos permite arribar fácilmente a la conclusión de que si se ha señalado en el Contrato de Arrendamiento celebrado entre actor y demandado, una cuenta bancaria para realizar el pago de las rentas, mediante depósito en la misma, tal depósito se tiene que hacer en una sucursal bancaria, o en cualquier otro lugar en el que pueda realizar dicho depósito, lo que incluso puede realizarse vía transferencia electrónica de fondos, dados los avances actuales de la tecnología, por lo que no puede estimarse que la forma pactada para el pago de las rentas no haya sido lo suficientemente clara para poder determinar el lugar en que debía realizarse, insistiéndose en que si tal pacto contractual no ha quedado sin efectos, el Juzgador no tenía porque desdeñarlo sin fundamento alguno al dictar la sentencia apelada, y al haberlo hecho así evidentemente se causan severos agravios a mi representado, pues le está obligando a demostrar que requirió al demandado el pago de las rentas precisamente en su*

*domicilio, lo cual en ningún momento fue pactado así por las partes contratantes, determinando que al no haber acreditado esto último, por ende no puede tenerse por demostrado el incumplimiento que se imputa a la parte demandada, y es por ello que solicito a este H. Tribunal que en el momento procesal oportuno se revoque la sentencia apelada, para dictar una nueva en su lugar en la cual quede debidamente determinada la vigencia de lo pactado en la Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento de fecha ***** , celebrado entre mi representado y la parte demandada, en relación a la forma en que debía hacerse el pago de las rentas por parte de esta última, estableciéndose que no existe ninguna duda del lugar en que debía hacerse aquel, de acuerdo a la forma de pago pactada, por lo que no existe razón alguna para que mi representado se encuentre obligado a haber requerido el pago de las rentas en el domicilio de la parte apelada.*

Tienen aplicación, para efecto de demostrar la validez de la forma y condiciones de pago de las rentas pactada en el documento base de la acción, así como la ausencia de obligación de mi representado para haber requerido a la parte demandada, en su domicilio, el pago de las rentas adeudadas, las siguientes Tesis Jurisprudenciales sustentadas por nuestros Tribunales Judiciales de la Federación:

“PAGO DE LAS RENTAS DE LOCAL COMERCIAL. EL PACTO PARA HACERLO MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA EXIME DE REQUERIR DE PAGO AL DEUDOR EN SU DOMICILIO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). (La transcribe).”

“ACCIÓN RESCISORIA. CUANDO SE PACTA EL PAGO DE LA RENTA DE UNA CASA HABITACIÓN POR MEDIO DE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA, ES INTRASCENDENTE LA OMISIÓN DE SEÑALAR UN DOMICILIO FÍSICO Y EL REQUERIMIENTO PREVIO COMO REQUISITOS PARA QUE SE ACTUALICE LA MORA, COMO ELEMENTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). (La transcribe).”

“ARRENDAMIENTO. FORMAS DE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE OTORGAR EL RECIBO DE PAGO RESPECTIVO PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 2428-E,

SEGUNDO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (La transcribe).”

No se omite mencionar a este H. Tribunal que en apoyo de lo anterior y, en el supuesto no consentido de que, de las constancias que integran el procedimiento de origen se pudiera advertir que el pago de algunas rentas derivadas del Contrato de Arrendamiento base de la acción, se hubiera realizado en forma personal al arrendador, ello en forma alguna implica que quedara sin vigencia lo pactado en la Cláusula Tercera del aludido documento, sino que en todo caso con ello quedaría demostrado que esa determinada renta fue pagada en una forma distinta a la pactada, lo cual tampoco está prohibido, pero no puede considerarse suficiente para estimar como ineficaz o modificada en forma permanente la forma de pago pactada en el documento toral, y así es como deberá estimarse por este H. Tribunal para determinar la ilegalidad de la sentencia apelada y revocar la misma en los términos solicitados en líneas precedentes.

AGRAVIO SEGUNDO

*La sentencia de fecha 25 de noviembre del 2020, debidamente relacionada con su aclaración de fecha 08 de diciembre del 2020, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en Estado, dentro del Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento, radicado ante dicha Autoridad bajo el número de expediente 1133/2019, causa agravios a mi representado ***** *****, toda vez que en la misma absuelve ilegalmente a la parte demandada del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en la promoción inicial.*

En efecto, el Juez Inferior al dictar la resolución apelada determina la improcedencia del procedimiento de origen bajo el argumento de que en autos no quedó demostrado que mi representado haya requerido a la parte demandada, en el domicilio particular de esta, el pago de las rentas insolutas reclamadas en la promoción inicial, y que por ende ello es suficiente para que no se tenga demostrada la mora respectiva, considerándola como un requisito para la procedencia de la acción intentada, la cual estima que debe ser analizada de oficio.

Primeramente se reitera que tal razonamiento es ilegal puesto que en la Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento utilizado como

base de la acción, quedó perfectamente determinada la forma en que el demandado debía cumplir con su obligación de pago de las rentas, siendo que tal obligación siempre se ha encontrado vigente puesto que nunca se dejó sin efecto tal pacto contractual, solicitando que se tengan aquí por reproducidos los argumentos que al respecto se exponen en el agravio primero que antecede, ello para evitar estériles repeticiones.

*En segundo término, y sin que se acepte que mi representado tenía la obligación legal de hacer algún requerimiento o interpelación a los aquí enjuiciados, resulta ilegal la determinación tomada por el Juez Inferior al dictar la sentencia apelada en virtud de que, para arribar a la misma, transgrede lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual obliga al Juzgador a dictar las sentencia de manera congruente con las constancias de autos, y en el caso concreto tenemos que el A quo analiza la acción planteada en contra de la parte demandada como si mi representado estuviera manifestando un total impago por parte de aquella en relación a las obligaciones que le derivan del Contrato de Arrendamiento base de la acción, sin embargo, este H. Tribunal podrá observar que en el punto de hechos número 5 de la promoción inicial, mi representado, en forma expresa, aceptó haber recibido diversos pagos de la parte demandada en el periodo comprendido del *****; lo que por sí mismo implica que se le estuvo requiriendo el pago de las rentas a que se encontraba obligada, situación esta que incluso fue aceptada por los demandados al momento de presentar su escrito de contestación de demanda, pues al dar contestación al punto de hechos número 5 contenido en la promoción inicial, confesaron haber realizado los pagos reconocidos por mi representado en tal periodo, sin embargo la controversia suscitada en el procedimiento de origen se presenta en cuanto a qué conceptos deben quedar aplicados tales pagos, puesto que mientras la parte que represento aduce que estos se deben aplicar a parte de las cantidades generadas por concepto de la penalidad pactada en la parte final de la Cláusula Tercera del documento base de la acción en el procedimiento de origen, la parte demandada argumenta que se deben considerar como pago de las rentas correspondientes a los meses de ***** a octubre del 2019, todo esto puede ser constatado al momento de que se analicen las constancias que integran el procedimiento de origen, y*

en forma específica el escrito de demanda, así como los escritos de contestación a la misma.

De lo anterior se desprende que, haciendo un análisis integral y congruente de las constancias que integran el procedimiento de origen, mi representado en ningún momento imputó a los demandados una ausencia total de pago con relación a sus obligaciones contractuales, sino que con las cantidades cubiertas no se alcanzaban a tener por pagadas la totalidad de las mismas, mientras que los demandados alegaron si tener cubiertas las rentas cuyo impago se les reclama, por lo que resulta claro que el Juez Inferior actuó incorrectamente al momento de determinar que mi mandante tenía que haber demostrado que requirió el pago de las rentas insolutas que se reclaman en la promoción inicial para efecto de poder tener por cumplidos los requisitos de procedibilidad de la acción intentada en la misma, ya que esto solo resulta aplicable en aquel caso en el que se establece una ausencia total de pago, y no cuando cuando existe controversia entre las partes respecto de cuales son los conceptos que se deben tener por cubiertos con las cantidades pagadas, que es lo que acontece en la especie, siendo que si el Juez Inferior hubiese realizado un análisis integral de la demanda y los escritos de contestación a la misma, habría arribado a la conclusión de que en el caso que nos ocupa no se está imputando una ausencia total de pago a los demandados como causa de la mora en que estos han incurrido, sino que esta deriva de la forma en que se han aplicado los pagos recibidos al respecto, y en base a ello tendría que haber determinado que no es necesario exigir a la parte accionante que demuestre haber requerido el pago de las rentas y demás cantidades reclamadas en el capítulo de prestaciones que se contiene en la promoción inicial, pues se insiste, si se efectuaron los mismos pero existe controversia en cuanto a su aplicación, generándose la consecuencia de estimar que están debidamente cubiertos todos y cada uno de los requisitos para la procedencia de la acción intentada en la promoción inicial, pero al no haber actuado de esa forma, el Tribunal Inferior causó severos agravios a mi representado al dictar la resolución apelada, y es por ello que solicito a esta Autoridad que, en el momento procesal oportuno, se revoque la sentencia apelada y en su lugar se dicte una nueva, en la cual se estime que en el caso concreto se encuentran debidamente reunidos todos los requisitos de procedibilidad de la acción planteada en contra de los demandados, y en consecuencia se proceda al estudio

del fondo del negocio ante la inexistencia del reenvío en la apelación.”

--- **TERCERO.**- Los conceptos de agravio propuestos por el apelante se analizarán de forma conjunta por la relación que guardan entre sí.-

--- En ellos, refiere que le causa agravios a su representado la sentencia que impugna toda vez que, absolvió ilegalmente a la parte demandada del cumplimiento de todas las prestaciones que se le reclamaron, bajo el argumento de que no acreditó que el demandado no cumplió con su obligación de pago de las rentas correspondientes a los meses de

*****), en los plazos y términos convenidos en el contrato de arrendamiento base de la acción, ni demostró, que en su momento se apersonó en el domicilio del arrendatario a cobrar las pensiones rentísticas y que se rehusó a pagarlas; lo cual, -indica el apelante- transgrede la regla general del derecho, que se encuentra plasmada en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, pues lo obliga a demostrar un hecho negativo, sin tomar en cuenta que su representado dejó claro en la demanda, que el demandado realizó diversos pagos en el periodo comprendido del *****,

que sirvieron para cubrir una parte de las penalidades pactadas ante el atraso en el pago de las rentas y, que pagó una parte de la renta del mes de *****; y otra parte del importe de las rentas generadas de *****; por lo que,

-afirma el apelante- correspondía al demandado demostrar fehacientemente que con los pagos que efectuó se cubrieron las rentas de ese periodo y, por ende, al haber pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, que el pago de las pensiones

rentísticas se realizaría a través depósito al número de cuenta ***** clabe interbancaria***** de la institución bancaria *****y ante el incumplimiento parcial en el pago de las mismas (rentas), es evidente que el Juez actuó incorrectamente al determinar que su mandante tenía que demostrar que requirió el pago de las rentas insolutas que reclamó en la promoción inicial, para tener por cumplidos los requisitos de procedibilidad de la acción intentada, ya que esto solo resulta aplicable en el caso en el que se establece una ausencia total de pago, y no cuando cuando existe controversia entre las partes respecto de cuáles son los conceptos que se deben tener por cubiertos con las cantidades pagadas.-----

--- Resultan fundados los conceptos de agravio que han quedado sintetizados.-----

--- Del escrito inicial de demanda se desprende que la parte actora promovió la acción de cumplimiento del contrato de arrendamiento (fojas treinta y uno a la treinta y cuatro del expediente), que celebró con el C. ***** y ***** , el***** , por el termino de tres años, respecto del bien inmueble ubicado en avenida***** , en la que reclama el pago de rentas correspondientes a los meses de ***** , y las que transcurran hasta la entrega del bien inmueble, a ***** razón de ***** ** más el impuesto al valor agregado; el pago de la pena

convencional pactada en la cláusula tercera de dicho contrato, más el impuesto al valor agregado por dicho concepto; los daños y perjuicios que se hayan ocasionado al inmueble y, por último los gastos y costas por la tramitación del juicio.-----

--- En la sentencia materia del presente recurso de apelación, que para pronta referencia obra agregada a fojas doscientos cincuenta a la doscientos setenta y ocho del expediente principal, el juez de primera instancia, declaró improcedente el juicio sumario civil sobre cumplimiento de contrato de arrendamiento y, al respecto consideró:-

*“... de las pruebas aportadas y que han sido desahogadas no acredita que en efecto el demandado no cumplió con su obligación de pago en los plazos y términos convenidos, lo anterior es así porque en el Contrato de arrendamiento base de la acción, las partes no estipularon lugar de pago, dado que si bien se estipuló que la renta sería pagada por adelantado los primeros cinco días de cada mes, mediante depósito en cuenta tarjeta de débito *****y número de***** esta disposición indica el medio o la forma por la cual se haría el pago, pero no indica precisamente el lugar donde habría de hacerse el pago, aunado a que esta disposición no fue cumplida, en atención que se advierte de las pruebas desahogadas precisamente de los recibos de renta insolutos que fueron exhibidos y aceptados por ambas partes que el pago se hacía en forma personal, más sin embargo en ninguno de ellos se establece en que lugar se hacía, por ende y al ser impreciso el lugar en el que se tenía que hacer el pago de las rentas, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el cual a la letra dispone “.- **La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.**” de ahí que en el presente caso para acreditar que el demandado incurrió en mora es decir que no cumplió con el pago de las rentas a la que se encontraba obligado, debió el actor acreditar que se apersonó a la casa habitación del arrendatario a cobrar las pensiones rentísticas y que este se rehúso a pagarlas,; más sin embargo consta de autos que no acredito dicha circunstancia, dado que únicamente exhibió los recibos de renta insolutos, empero los mismos no son suficientes para acreditar la mora en que incurrió el demandado, en atención a que con ellos*

no se acredita que realizo el requerimiento de pago, y que el demandado se rehúso a realizar el mismo, por ende debió de aportar otros medios de prueba como pudiera ser la testimonial o en su caso las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre interpelación judicial promovida previo a la interposición del presente juicio, con las cuales acreditara que en efecto requirió de pago a demandado y que este se rehúso a pagar, para tener por acreditado la mora en que incurrió el demandado, lo anterior es así dado que corresponde al arrendador la carga de cobrar las rentas vencidas, como una condición para el ejercicio de la acción por falta de pago puntual, de ahí que tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha obligación, es decir de acreditar que previo a la presentación de la demanda realizo el requerimiento de pago; máxime que el demandado negó haber incurrido en mora, exhibiendo un total de once recibos de pago de rentas que amparan en su totalidad la cantidad

*de*****; por consecuencia no se tiene por acreditado el principal elemento para la procedencia de su acción, que es precisamente la mora en que incurrió el demandado.- Ahora bien es necesario precisar que el acreditamiento de la mora es el elemento constitutivo de la acción, por tanto este debe ser estudiado de oficio, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación....”*

--- De la transcripción se obtiene que el juez de primer grado absolvió a la parte demandada de las prestaciones reclamadas; ordenó la entrega formal y material del local arrendado y las llaves respectivas a la parte actora, por conducto del actuario designado por la central de actuarios y, por último, condenó a la parte actora al pago de los gastos y costas erogados por la tramitación de la primera instancia.---

--- Lo anterior al considerar que, de las pruebas aportadas no se acreditó que el demandado incumplió con su obligación de pago en los plazos y términos convenidos, porque en el contrato de arrendamiento base de la acción no estipularon lugar de pago, pues únicamente pactaron la forma en que se pagarían las pensiones rentísticas, mediante depósito en cuenta tarjeta de débito ***** de la institución bancaria **** y número de clabe interbancaria

*****; por lo que, al ser impreciso el lugar en el que se tenía que hacer el pago de las rentas, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas y, por tanto, el actor tenía la carga de acreditar que se apersonó a la casa habitación del arrendatario a cobrar las pensiones rentísticas y que éste se rehúso a pagarlas; sin embargo, sólo exhibió los recibos de renta insolutos, los cuales resutan insuficientes para demostrar la mora en que incurrió el demandado, en atención a que que con ellos no se acredita que realizó el requerimiento de pago y que el demandado se rehúso a realizar el mismo. Es decir, el juez la instancia analizó de oficio la mora como condición necesaria para la procedencia de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, no obstante que la parte actora no demandó la rescisión de dicho contrato, sino el pago de las rentas correspondientes a los meses de *****

***** más las que transcurran hasta la entrega del bien inmueble, pues a la fecha de la presentación de la demanda (veinticinco de octubre de dos mil diecinueve), el contrato base de la acción ya había terminado su vigencia (*****); el pago de la pena convencional, así como los daños y perjuicios que se hayan ocasionado al inmueble; siendo que en la acción de pago de rentas no es necesario que el deudor se constituyua en mora y basta que el incumplimiento se actualice para su procedencia; por tanto, es evidente que esa determinación contraviene lo dispuesto por el numeral 113 del Código Adjetivo Civil del Estado.-----

--- Por lo anterior, al resultar fundados los motivos de inconformidad planteados por la parte actora-apelante y ante la inexistencia del reenvío en esta segunda instancia, lo procedente es reasumir jurisdicción para determinar sobre la procedencia o improcedencia de la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento sobre pago de rentas, de acuerdo al material probatorio que obra en autos.-----

--- Al respecto, resulta aplicable la tesis XI.2º.J/29, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, consultable a página 2075, Tomo XII, Octubre de 2005, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación, de rubro y textos siguientes.----

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. AL NO EXISTIR REENVÍO EL AD QUEM DEBE REASUMIR JURISDICCIÓN Y ABORDAR OFICIOSAMENTE SU ANÁLISIS, SIN QUE ELLO IMPLIQUE SUPLENCIA DE AQUÉLLOS. Si bien es cierto que en la apelación contra el fallo definitivo de primer grado el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, a través de los agravios, las acciones, excepciones y defensas que se hayan hecho valer oportunamente en primera instancia, porque de lo contrario el fallo sería incongruente, también lo es que esa regla es general dado que en la apelación no existe reenvío, por lo que el órgano jurisdiccional de segundo grado no puede devolver las actuaciones para que el a quo subsane las omisiones en las que hubiera incurrido, en aras de respetar ese principio de congruencia y no dejar inaudito a ninguno de los contendientes por lo que, a fin de resolver la litis natural en todos sus aspectos, el ad quem debe reasumir jurisdicción y abordar oficiosamente el análisis correspondiente, sin que ello implique suplencia de los agravios.”

--- Ahora bien, el estudio del fondo de la acción ejercitada debe hacerse oficiosamente con independencia del análisis de las defensas y excepciones que haya opuesto la parte demandada, atendiendo para ello lo previsto por los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, y con apoyo también en la Jurisprudencia emitida por la otrora Tercera Sala de la H. Suprema

de *****
esto al tenor de lo establecido en la cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento utilizado como base de la acción, mas todas aquellas cantidades que se sigan generando por dichos conceptos desde el día *****y hasta que se cubran al suscrito las cantidades adeudadas por concepto de rentas, en cumplimiento al contrato de Arrendamiento celebrado en fecha ***** , entre dichos demandados y el suscrito.

D).- El pago de la cantidad de ***** mas el I.VA correspondiente, por concepto de renta por cada mes que transcurra desde el día ***** y hasta que se entregue formal mente al suscrito el bien inmueble ubicado en *****

***** en cumplimiento al Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha ***** , entre dichos demandados y el suscrito, y en atención a lo dispuesto por el articulo 1739 del Código Civil vigente en el Estado.

E).- El pago de los daños que se hayan ocasionado por parte de los demandados al bien inmueble materia del Contrato de Arrendamiento base de la acción, durante todo el tiempo que lo hayan ocupado, los cuales serán determinados a juicio de peritos, en cumplimiento al Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha ***** . entre dichos demandados y el suscrito.

F).- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio...”

--- Sustentó su demanda en los siguientes hechos que se sintetizan a continuación.-----

“... 1.- El suscrito ***** soy propietario del bien inmueble ubicado en *****

***** , tal y como 10 acredito con la copia certificada de la Escritura Publica Numero *****
***** , Notario Público Numero **, en ejercicio en Ciudad ***** , misma que exhibo como anexo al presente escrito.
2.- En fecha ***** . celebré con los CC. ***** y ***** y ***** , un contrato de arrendamiento respecto

del bien inmueble descrito en el punto de hechos que antecede, el primero en su carácter de arrendatario y la segunda en su carácter de fiadora y obligada solidaria del primero, contrato que fue por una vigencia de tres años, por lo que su fecha de vencimiento fue el ***** destinándose el inmueble de mérito para la instalación de oficinas de servicios inmobiliarios, representando a la franquicia ***** habiéndose establecido la sucursal de dicha franquicia conocida como *****; lo anterior se acredita con el contrato de arrendamiento antes mencionado, mismo que se exhibe como anexo a la presente promoción.

En la Cláusula Tercera del documento base de la acción, se estableció que el importe de la renta mensual sería la cantidad de ***** mas el impuesto al valor agregado correspondiente, y que sería cubierta en forma adelantada dentro de los primeros cinco días de cada meso Asimismo, en la Clausula Cuarta del Contrato de Arrendamiento utilizado como base de la acción, se pactó que la renta mensual se incrementaría anualmente, con el porcentaje de incremento de la inflación anual ó el índice de precios al consumidor (el que resultara mas alto de los dos), por lo que de acuerdo a lo anterior tenemos que tanto en el año 2016, como en el año 2017, entre ambos medidores resulto ser mas alta la inflación, siendo del 3.36% (TRES PUNTO TREINTA Y SEIS POR CIENTO) para el año 2016 y del 6.77% (SEIS PUNTO SETENTA Y SIETE POR CIENTO) para el año 2017, lo que queda demostrado con las impresiones que de dicho indice se encuentra registro en la pagina electrónica oficial del BANCO DE MEXICO, y que es la pagina electrónica <http://www.anterior.banxico.org.mx/tipcamb/main.do>, mismas que se exhiben como anexo a la presente promoción, por lo que una vez aplicados los porcentajes de la inflación de los años 2016 y 2017, a los incrementos de las rentas mensuales para los años 2017 y 2018, respectivamente, pues los incrementos anuales se tenían que reflejar a partir de la renta del mes de octubre cada año, tenemos que la renta vigente desde el mes de octubre del 2018 y hasta el mes de ***** es la cantidad de ***** siendo que el I.V.A. aplicable a dicha cantidad (16%) es par un total de *****; Y en consecuencia el monto de la renta, con el I.V.A. incluido, es por la cantidad de *****

3.- De acuerdo a la Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento de fecha *****, celebrado entre el suscrito y los aquí demandados, quedó pactado que el pago de las rentas sería cubierto los primeros cinco días de cada mes, y que en caso de incumplimiento con el pago puntual, a partir del sexto día se **generaría una pena convencional de ***** mas el I.V.A.** correspondiente por cada día de atraso, es decir, por cada día que transcurriera desde el día 06 en que se tenía que pagar cada mensualidad y el día en que se hiciera el pago total de la renta mensual correspondiente.

4.- Es importante destacar a su Señoría que la parte demandada nunca cumplió con el pago de las rentas pactadas en los términos establecidos en el documento base de la acción, pues desde el inicio del contrato jamás pagó en las fechas establecidas para el pago de las rentas y mucho menos lo hizo de manera completa, sin embargo, para efectos prácticos el suscrito considero que al día 31 de *****, el arrendatario me adeudaba el monto correspondiente a la renta del mes de *****, las penalidades correspondientes a dicha mensualidad en términos de la Clausula Cuarta del documento basal, así como la cantidad de ***** par concepto de penalidades correspondientes al mes de noviembre del 2018, permitiéndome exhibir como anexo a la presente promoción los correspondientes recibos de pago de las rentas mensuales no cubiertas por la parte enjuiciada.

5.- Ahora bien, *****, en que la parte demandada. adeudaba al suscrito el monto de la renta correspondiente al mes de *****, las penalidades correspondientes a dicha mensualidad en términos de la Cláusula Cuarta del documento basal, así como la cantidad de ***** por concepto de penalidades correspondientes al mes de *****, únicamente se han recibido por parte del suscrito el pago de las siguientes cantidades:
(...)

6.- Una vez determinados los pagos efectuados por la parte demandada desde el ***** y hasta la presente fecha, es conveniente precisar cual es el orden en el que se han aplicado los mismos para efecto de poder establecer cual es la cantidad que al día de hoy se adeuda, esto debido a que en el Contrato de Arrendamiento de fecha *****, no se estableció de

manera expresa 01 orden de aplicaci3n de los pagos en cuesti3n, y es par ella que se debe dejar establecido que cada pago recibido deber ser aplicado en primer termino a los accesorios (penalidades) y en segundo termino al adeudo principal (rentas), y as3 es como deben, quedar establecido por su Se1or3a en el momento procesal oportuno.

8.- Ahora, de acuerdo a lo expuesto en el punta de hechos que antecede se puede advertir que la parte demandada, desde el mes de ***** y hasta la presentaci3n de demanda, con las cantidades que me ha pagado, solo ha cubierto parte de las penalidades que se han generado por el atraso en el pago de las rentas mensuales correspondientes a

***** y unicamente alcanz3 a hacer un pago parcial a la renta del mes de *****, adeudando al d3a de hoy, respecto de dicha renta la cantidad de *****,

debiendo las rentas completas de los meses restantes, que en total son nueve (**** a *****), y que en cantidad liquida estas importan la cantidad de *****

***** cantidad de que resulta de multiplicar el importe de la renta mensual, que es de ***** par el numero de meses mencionado (9), y en consecuencia par concepto de renta de los meses de d3*****

*****, la parte demandada me adeuda al d3a de hoy, la cantidad de ***** , a la cual se le debe agregar el 16% (DIECISEIS POR CIENTO) del Impuesto al Valor Agregado, el cual importa la cantidad de ***** y

es por ello que en el momento procesal oportuno su Se1or3a deber3 condenar a los demandados a cubrirme, unicamente par concepto de las rentas mensuales correspondientes a los meses de d3*****

*****, a pagarme la cantidad de *****

**** con el I.VA incluido, permiti3ndome exhibir como anexo a este

*propiedad******, efectuó diversas mejoras al mismo como fue la instalación de cubículos a base de tablaroca, algunas luminarias adicionales a las que ya existían y conservo además algunos abanicos de cielo que cuando tomo posesión del inmueble arrendado ya se encontraban instalados en este, instalaciones y mejoras que quedará demostrada su existencia en la secuela de este procedimiento, y es por ello que al momento en que de manera formal se reciba por parte del compareciente el bien inmueble arrendado, debe ser en las condiciones precisadas, so pena de que si en la secuela del procedimiento se demuestra que las mejoras realizadas al inmueble han sido retiradas o que se ha dañado el inmueble en cuanto a las instalaciones previamente existentes, se deberá condenar a la parte demandada a resarcirme el daño causado, el cual deberá ser determinado a juicio de peritos.

11.- Es el caso que en innumerables ocasiones, en forma extrajudicial, el suscrito he requerido a los demandados ***** Y*****; el pago de las cantidades que me adeudan par concepto de rentas, penas convencionales ante el atraso en el pago de las rentas, así como por concepto de daños y perjuicios, sin embargo a la presente fecha no han cumplido con su obligación contraída a través del Contrato de Arrendamiento de fecha *****; por lo que me veo en la imperiosa necesidad de acudir ante su Señoría, solicitando que se condene a los demandados al cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman a través de la presente promoción...”

--- En cursos presentados el tres de diciembre de dos mil diecinueve y veinticinco de febrero de dos mil veinte, respectivamente, ***** y***** dieron contestación a la demanda, en los mismos términos y opusieron las excepciones y defensas siguientes (fojas sesenta y uno a la setenta y cinco y ciento cincuenta y dos a la ciento sesenta y seis del expediente).-----

“... I.- EXCEPCIÓN DE SINE ACTION AGIS O FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO E IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN IDENTIFICADA CON EL INCISO B) DE LA DEMANDA.- Consistente en la improcedencia de la pretensión en mención. Toda vez que las cantidades reclamadas no corresponden a LO establecido en el

contrato base de la acción. además que en los periodos. de *****; jamás se pactó el pago el pago, de IVA mensual, porque ambas partes acordaron el pago de renta mensual libre de impuestos, además de que le fueron cubiertas las rentas como se acreditara en su momento procesal oportuno, motivo por el cual proceden las excepciones planteadas.

II.- EXCEPCIÓN DE SINE ACTION AGIS O FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO E IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN IDENTIFICADA CON EL INCISO C) DE LA DEMANDA.

Consistente en la improcedencia de la pretensión en mención, es ilegal la pena convencional supuestamente estipulada en la Clausula Tercera del Contrato de Arrendamiento, oponiendo desde este momento la nulidad de la clausula desproporcionalmente y exorbitantemente excesiva, máxime que la cláusula tiene una característica leonina, con el objeto de favorecer al arrendador ya que rebasa la tasa de interés anual publicada por el banco de México para el año 2019, en incluso dicha cláusula viola mi derecho humano de la no explotación como forma de protección al derecho fundamental de la propiedad, contenida en los articulo 3 y correlacionado con el 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos. Motivo suficiente para que proceda la excepción en contra de la clausula tercera del contrato de arrendamiento, sobre la penalización desproporcional y excesiva, al pretender explotar mi derecho fundamental de la propiedad, con motivo del contrato leonino.

III.- EXCEPCIÓN DE SINE ACTION AGIS O FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO E IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN IDENTIFICADA CON LOS INCISOS E) y F) DE LA DEMANDA.-

Consistente en la improcedencia de la pretensión en mención, toda vez que no se demuestra de forma alguna que se haya ocasionado algún daño al inmueble, esto porque no existe daño alguno tal y como se dio fe por los fedatarios públicos que participaron en la desocupación del inmueble. Además de que mi representada no dio motivo a que se instaurara el presente juicio porque en todo momento cumplió como se acreditara en su etapa procesal. Debiéndose declarar procedente la presente pretensión.

IV.- EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN.- La que se hace consistir en términos de los artículos 1460, 1461 y demás relativos del Código Civil del estado de Tamaulipas, en correlación con la clausula Décima Primera del contrato de arrendamiento con el que el actor pretende sustentar su acción y que consiste en que suponiendo sin conceder que exista saldo pendiente a cubrir se aplica para tener por extinta la

deuda par la cantidad de los ***** que fueron entregados como deposito al inicio del arrendamiento.

V.- CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE RENTAS DEL MES DE

*****.- Consistente en la improcedencia del reclamo del pago de rentas, porque el suscrito le cubrí al actor del periodo del ***** , la cantidad de

es decir lo correspondiente a los 11 meses de renta de ***** a ***** , fecha del término del contrato; y si

bien se tenían cubrir como monto la cantidad de *****

***** cantidad que quedó cubierta con los pagos parciales efectuados en las siguientes fechas:

De todo lo anterior, podrá constatar que a la presente fecha no existe incumplimiento en el pago de las rentas, porque todas fueron cubiertas durante la vigencia del contrato, mes a mes me proponía cubrir la renta, tal es el caso que ocasiones se abogaban cantidades mayores con el fin de estar al corriente y razón por la cual jamas fui enjuiciado por desahucio, puesto que cumplí con el pago del contrato, debiendo declararse procedente la excepción correspondiente.

VI.- EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE LA PENA Y/O MULTA EXPUESTA EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE ARRENADAMIENTO POR EXCESIVA Y DESPROPORCIONAL.-

Consistente en la improcedencia del reclamo de la pena de ***** mas IVA por cada día de atraso, porque este Tribunal debe observar que el contrato tiene una característica leonina, por existir abuso sobre el suscrito, para favorecer solo a la parte actora y exigir el cumplimiento de condiciones particularmente duras para el compareciente, que me dejan en un estado de explotación al pretender cobrarme desproporcionadamente, excesivas y exorbitantes cifras como penas, por el supuesto incumplimiento del contrato, lo cual es completamente falso, porque la realidad es que

*aprovechándose el actor de la buena fe e inexperiencia del suscrito, quien tenia la necesidad de arrendar el inmueble, para poner a generar el negocio como una fuente de ingreso para el soporte familiar, le plació redactar en el contrato, una pena convencional de ***** , según por cada día de retraso. Por ello es que se objeta de ilegal pena convencional, estipulada en la Clausula Tercera del Contrato de Arrendamiento, oponiendo desde este momento la nulidad de la clausula ya que rebasa totalmente la tasa de interés legal publicada por el banco de México, respaldada por los dispositivos legales 1173, 1708 del Código Civil del Estado de Tamaulipas. Sobre todo porque dicha clausula viola mi derecho humano de la no explotación como forma de protección al derecho fundamental de la propiedad, contenido en los articulo 3 y correlacionado con el 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos. Por lo que se solicita la intervención de este Juzgador para pueda reducir en estricto a pego a la ley y para salvaguardar mis derechos humanos realice el ajuste legal permitido, si es de proceder en su caso porque la realidad es que mi mandante ha cubierto el pago correspondiente de las rentas. Y declare procedente la excepción planteada.*

VII.- EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA Y DECLARACIÓN INCORRECTA DE DETERMINACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE CANTIDADES Y PENALIDAD. *Consistente en la improcedencia del pago de penalización de mes a mes de ***** , pues no se demuestra la forma de la cuantificación de las cantidades que reclama, ademas, las cuentas exceden y rebasan totalmente los montos permitidos por la ley. Pese a que en el contrato de arrendamiento, jamas se estipuló el procedimiento para la cuantificación de la penalización, ni el grado de preferencia para la aplicación de cantidades respecto de penalización o capital máxime que tampoco existe consenso alguno por parte del suscrito, para que las cantidades cubiertas se apliquen a penalización, porque mi voluntad es cubrir el pago de rentas como se hizo oportunamente.*

*Ahora, sin que implique reconocimiento alguno, para cuantificar la penalización se debe tomar como para metro el interés legal determinado por el Banco de México, el cual a la fecha del supuesto reclamo se publicó en el diario oficial de la federación, el 26 de ***** , una tasa correspondiente al 5.55 % anual, consultable en la pagina <http://dof.gob.mx/notadetalle.php?codigo~5547224&fecha~26112/2018> y de conformidad con los*

artículos 1173, 1708 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, si el monto total de los 11 meses de renta de *****; asciende a la cantidad de ***** cincuenta y ***** la penalización legal de aplicar el 5.55% anual corresponde a la cantidad de ***** Y no así las excesivas y desproporcionales sumas de dinero, generadas sobre montos de renta ya cubiertos, por lo que se solicita la intervención del Juzgador, para su aplicación conforme a los dispositivos legales.

VIII.- EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA E INAPLICACIÓN DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

Consistente en la improcedencia del reclamo de los incrementos anuales. Que rebasa los montos porcentuales que establece el artículo 1769 del Código Civil del Estado de Tamaulipas. pues podrá observar su Señoría que se pretende cobrar un incremento en conjunto de anual del 10.13%, ***** (observable en la infundada cantidad de ***** cuando la disposición de Ley establece que podrá ser solo el 65% del incremento porcentual fijado al salario mínimo, lo cual de acuerdo a la determinación de la COMISION NACIONAL DE SALARIOS MINIMOS, tan solo para el día 2019, impactó un porcentaje del 5% al salario mínimo sobre el cual correspondería el tope de ley, como se advierte de la publicación del diario oficial de la federación el 26 de ***** consultable en la pagina <http://dof.gob.mx/notadClIle.php?codigo~5547224&fecha~26112/2018>. Es decir, en todo caso, suponiendo sin conceder que se debiera actualizar el incremento anual, lo autorizado por la ley solo sería un 3.25% ***** de ahí que sea ilegal pago de las cantidades mencionadas por el actor.

IX.- EXCEPCION DE IMPROCEDENCIA E INAPLICACION DE IVA PARA EL PERIODO DE ***.**

Consistente en la improcedencia de cubrir el IVA, porque es contrario a derecho que se pretenda cobrar un impuesto IVA, sobre penalizaciones, cuando una sanción fuera de la ley, no es ningún acto de consumo y/o prestación de un servicio, caracteriza principal por la que podría aplicar la repercusión tributaria sobre la cantidad directa, no así, sobre la supuesta naturaleza indemnizatoria de los supuestos pagos en cuestión

X.- EXCEPCION DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA FORMAL DEL INMUEBLE.

Por cuanto hace a las prestaciones identificadas bajo los incisos A) y D).- Son improcedentes las mismas, toda vez que desde el 15 de

*****; se le notificó al actor la entrega y desocupación del inmueble; con motivo de la terminación del contrato de arrendamiento. Sin embargo, como el arrendador no acudió a su entrega física y desconozco el domicilio particular del mismo, razón por la cual se puso a disposición del Tribunal, el inmueble de referencia, a fin de que se entregado formalmente a su propietario y para ello se adjunta a la presente ponencia de contestación; una llave metálica, en color plata de la marca KLAUS PERU, que corresponde a la puerta de acceso del inmueble ubicado en Avenida *****

 intervención del Juzgador, para su aplicación conforme a los dispositivos legales...”

--- En los términos anotados quedó fijada la litis de primera instancia, atento a lo dispuesto por el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.-----

--- El artículo 273 del citado ordenamiento jurídico dispone.-----

“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”

--- Bajo ese tenor, tenemos que para acreditar la procedencia de su acción, el actor ***** anexó a su escrito de demanda el contrato de arrendamiento que celebró con el C. ***** como arrendatario y la C. ***** como fiadora, ante la fe de dos testigos, en fecha***** (fojas treinta y uno a la treinta y cuatro del expediente); medio de prueba que tiene pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues resulta apto para tener por acreditada la existencia del vínculo contractual de ***** entre los ahora contendientes, respecto del bien inmueble ***** ubicado ***** en *****

Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en cuanto le reporten beneficio a su oferente.-----

--- Ahora bien, los artículos 1712, 1724, 1737, 1731, 1740 y 1741 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 1724.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada: II.- A conservar el bien arrendado en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III.- A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV.- A garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado todo el tiempo del contrato; pero lo dispuesto en esta fracción no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero, ni los ejecutados en virtud de abuso de fuerza; V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario si se le privare del uso o goce del bien arrendado, por virtud de la evicción que se haga valer contra el arrendador; VI.- A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien arrendado, anteriores al arrendamiento”.

“Artículo 1737.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios o personas que lo visiten; III.- A servirse del bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de él; IV.- A restituir el bien al terminar el contrato”.

“Artículo 1739.- EL arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado”.

“Artículo 1740.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres, también vencidos, si el predio es rústico”.

“Artículo 1741.- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”.

--- De lo dispuesto por los preceptos legales transcritos se obtiene, que el contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades por medio del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder, temporalmente, el uso o goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto. Son obligaciones del arrendador, entre otras, entregar el inmueble arrendado para ser usado conforme a su naturaleza; conservar la cosa arrendada en buen estado, entregarla en el tiempo convenido; no estorbar su uso, y garantizar que éste sea pacífico por todo el tiempo del contrato; debe responder por los vicios o defectos de la cosa arrendada y, en su caso, pagar las mejoras hechas al arrendatario, siempre que hayan sido expresamente autorizadas por el arrendador o se trate de mejoras urgentes. Las obligaciones del arrendatario son, entre otras, las siguientes: pagar el precio de la renta desde el día que reciba la cosa arrendada y hasta el día que la entregue, en el lugar, tiempo y modo convenidos. Si no hubo pacto expreso se aplican las siguientes reglas: el lugar para el pago será la casa-habitación o inmueble arrendado.-----

--- Así, el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el arrendatario efectuó del inmueble; por lo que, si ese hecho ya aconteció, para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que las pensiones rentísticas estén vencidas y que no hayan sido cubiertas para que prospere su acción; de ahí que, al ser un hecho negativo la ausencia de pago, no se le puede obligar al actor a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho. Por tanto, para la

procedencia de la acción de pago de rentas, los elementos que deben acreditarse son: **1.-** La existencia de la relación contractual que vincula a las partes; y **2.-** El cumplimiento de las obligaciones del arrendador que le corresponde en la relación contractual.-----

--- Lo expuesto tiene sustento en la jurisprudencia de la Novena Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, Noviembre de 2006, página 102, Registro Digital 173953, de rubro:-----

“ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCIÓN DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYÓ EN MORA

La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo **259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.”

--- En este sentido, tenemos que con el contrato de arrendamiento acompañado por la parte actora como documento base de la acción, el cual fue debidamente valorado en líneas anteriores, se acredita la existencia de la relación contractual que vincula a los contendientes, pues es precisamente el contrato de arrendamiento el medio idóneo para demostrar la obligación del arrendatario de pagar las rentas

desde el momento de la celebración del mismo; de manera que, si el actor expuso en la relatoría de los hechos de la demanda que el arrendatario le adeuda las rentas correspondientes a los meses de *****
 ***** corresponde a la parte demandada la carga probatoria de acreditar que no adeuda las pensiones rentísticas que se le reclaman, ya que de exigirle al actor dicha carga, constituye un hecho de carácter negativo que no se le puede obligar a probarlo; por lo que, corresponde al demandado comprobar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas en los términos pactados, en su defecto, los hechos que justifiquen el impago. Siendo viable al respecto, citar la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, emitida por contradicción de tesis de los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, de epígrafe:-----

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

--- Para acreditar sus excepciones, los demandados ofrecieron y les fueron admitidas en proveído de diecinueve de agosto de dos mil veinte catorce y quince del cuaderno de pruebas de la parte demandada), como pruebas las siguientes.-----

--- Documentales privadas, consistente en once recibos de pagos de renta respecto del inmueble ubicado en avenida

*****, expedido por el señor***** y a

nombre de ***** *****, que amparan las cantidades siguientes:

*****. Medios de

prueba a los que se les concede valor probatorio de conformidad

con lo dispuesto en el numeral 398 del Código de Procedimientos

Civiles, y resultan aptos para acreditar que el actor recibió el pago de

dichas cantidades por conceptos de penalizaciones correspondientes

a los meses de

*****, así como pagos a los adeudos pendientes (fojas setenta

y siete a la ochenta siete del expediente

principal).-----

--- Documental publica, consistente en la fe de hechos levantada por

el Notario Público número ***** en la que dio fe

de que el bien inmueble ubicado en avenida

*****, se encuentra desocupado. Prueba a la cual se le concede

valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del

Código de Procedimientos Civiles del Estado (fojas noventa y seis a la ciento cinco del expediente).-----

--- Prueba testimonial a cargo de ***** que se desahogó en diligencia de veintiséis de agosto del año dos mil veinte, a través de videoconferencia en la plataforma zoom, cuyos testimonios obran en la videograbación respectiva, en el sistema de medios del tribunal electrónico; probanza a la que en términos de lo establecido por los artículos 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de concederle pleno valor probatorio al ser testimonios claros, precisos, sin dudas ni reticencias sobre la sustancia del hecho y circunstancias esenciales, teniéndose por acreditado de su desahogo que los contratante acordaron que el actor no entregaría comprobantes fiscales por el pago de la renta, porque le expediría recibos firmados por el arrendador.-----

--- Confesional expresa, en relación al reconocimiento que hizo el actor en el hecho cinco del escrito de demanda, respecto los once recibos de los pagos de las rentas del inmueble objeto del contrato de arrendamiento; medio de prueba que tiene valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 393 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Fotografías, las cuales fueron tomadas del interior del bien inmueble ubicado en ***** que se encuentran integradas al apéndice de la fe de hechos de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, realizada por el Notario Público *****, en ejercicio en

el Segundo Distrito Judicial, motivo por el cual se les niegan valor probatorio.-----

--- Documental privada, consistente en la copia simple de la publicación del Diario Oficial de la Federación de fecha veintiséis de ***** , en el cual la Comisión de Salarios Mimos fija los salario mínimos generales y profesionales vigentes a partir del uno de enero de dos mil diecinueve, la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el numeral 398 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Pericial contable, a cargo del ***** (perito de intención de la parte demandada), quien emitió su peritaje que obra en autos a fojas cuarenta a la cincuenta y seis del cuaderno de pruebas de la parte demandada; y el emitido por el ***** (perito de intención de la parte actora), quien exhibió su dictamen mismo que obra a fojas ochenta y ocho a la noventa y seis del cuaderno de pruebas de la parte demandada; medio de prueba que tiene valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 408 del Código de Procedimientos Civiles.---

--- Confesional y declaración a cargo del actor ***** , que se desahogó en diligencia de catorce de septiembre de dos mil veinte, a través de videoconferencia en la plataforma zoom (fojas setenta y nueve del cuaderno de pruebas del demandao), y cuya declaración quedó videograbada en el sistema de medios del tribunal electrónico; de dicho medio de prueba se obtiene que el actor reconoció la celebración del contrato de arrendamiento, que no realizaron modificaciones al mismo, y que los pagos que recibió del ***** , las aplicó primero al pago de las penalizaciones pactadas y luego a

las rentas. Medio de prueba que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el numeral 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones, se desahogan por su propia y especial naturaleza, concediéndoles valor en términos de lo establecido por los artículos 385, 386, 387, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en cuanto le reporten beneficio a su oferente.-----

--- Expuesto lo anterior, se procede al estudio de las excepciones que los demandados opusieron en los mismos términos, como quedó evidenciado en líneas precedentes.-----

--- En efecto, las excepciones que denominó como **I.-** Sine action agis o falta de acción y derecho e improcedencia de la pretensión identificada con el inciso b) de la demanda acción y de derecho; **II.-** Sine sine action agis o falta de acción y derecho e improcedencia de la pretensión identificada con el inciso c) de la demanda; **VI.-** De nulidad de la pena y/o multa expuesta en la clausula tercera del contrato de arrendamiento por excesiva y proporcional; **VII.-** De improcedencia y declaración incorrecta de determinación y cuantificación de cantidades y penalidad; **VIII.-** De improcedencia e inaplicación de la clausula cuarta del contrato de arrendamiento; y, **IX.-** De improcedencia e inaplicación de IVA para el periodo de ***** se analizarán de forma conjunta por la relación que tienen entre sí, las cuales resultan improcedentes.

--- Se estima así toda vez que, en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción se pactó como precio de la renta *****
 ***** , más el impuesto al valor agregado, dando un total de

***** , que se incrementaría anualmente de acuerdo al índice de precios al consumidor que resulte publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; asimismo, acordaron el pago de ***** más el impuesto al valor agregado, por cada día de atraso; sin embargo, las pruebas que ofreció resultan insuficientes para tener por acreditado que modificaron el aludido pacto arrendaticio, pues los testigos de intención de los demandados sólo fueron coincidentes en manifestar que los contratantes acordaron que el actor no le expediría comprobantes fiscales al arrendatario para no pagar impuestos; y si bien el testigo ***** adujo que los ahora contendientes acordaron de forma verbal que la renta se pagaría sin incluir el monto del impuesto al valor agregado y, que además quedaría sin efecto el pago de la penalización, constituye un testimonio singular que no se encuentra adminiculado a otro medio de prueba para generar convicción respecto a que se modificó el monto a pagar por concepto de renta y que la penalización acordada quedó sin efectos; en tanto que, la confesional y declaración de parte a cargo del actor tampoco le reportan beneficio a la parte demandada, pues sólo admitió la celebración del pacto de arrendamiento pero no que hubiesen acordado modificarlo en cuanto a la cantidad a pagar por concepto de renta y la penalización ahí estipulada; de manera que, tomando en consideración que la prueba confesional solo produce efecto en lo que le perjudica al que la hace, lo que no acontece en la especie y, por ende, no le reditúa beneficio alguno para acreditar sus aseveraciones. En este sentido, cabe precisar que de acuerdo a lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la

Nación, en la contradicción de tesis 29/2006-PS, que resulta aplicable por analogía, en virtud de que los artículos 1736 al 1747 del Código Civil para el Estado de Nuevo León que interpretó, son de igual redacción jurídica a los diversos 1312 al 1318 del Código Civil de Tamaulipas, la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios, es decir, tiene una finalidad compensatoria, por incumplimiento total o parcial de una obligación; por lo que, si como quedó evidenciado, las partes pactaron una cláusula penal en el básico de la acción, ese aspecto constituye una indemnización en favor del arrendador, dado que es la cuantificación anticipada convenida por las partes por concepto de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con el incumplimiento de la obligación (pago de la renta en el tiempo convenido). En consecuencia, si la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que la usura atiende a los intereses excesivos derivados del préstamo, y que la pena convencional tiene la finalidad de resarcir el arrendador de los daños y perjuicios, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, ante la falta de entrega del inmueble arrendado al vencimiento del plazo, y la imposibilidad de usar y disponer la localidad arrendada; entonces, la usura no puede ser analizada en relación con el arrendamiento, respecto de la cláusula penal y el aumento en el monto de la renta, al no provenir de un préstamo. Ello, porque no puede soslayarse el carácter compensatorio (indemnizatorio) de la pena convencional, pactada en el contrato de arrendamiento base de la acción, por el retraso en el cumplimiento del pago de las rentas en los términos pactados; lo que demuestra que esas sanciones no se fundan en el simple tráfico

monetario, esto es, por la sola utilidad o ganancia del dinero. Por ende, si tanto la cláusula convencional, como el aumento de la renta pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, responden a una compensación resarcitoria, por no recibir oportunamente el precio por el servicio otorgado debido al arrendamiento del bien, es inconcuso que dichos aspectos no pueden ser objeto de análisis sobre la usura (implicada en el tráfico de dinero), lo que impide por sí, la reducción del monto en relación con el aumento de la renta y la pena convencional pactadas.-----

--- En sustento de lo anterior deviene aplicable la tesis aislada de la Décima Época, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 75, Febrero de 2020, Tomo III, Página 2344, Registro Digital 2021577, de epígrafe.-----

“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.”

--- En lo que respecta a las diversas excepciones que se identifican bajo los puntos **IV y V** del escrito de contestación, denominadas de compensación y pago de rentas del mes de ***** , también resultan improcedentes en virtud de que, no puede tomarse en cuenta como compensación el monto de la cantidad pagada al arrendador como depósito, pues los demandados se obligaron a cubrir la renta desde la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Y, respecto a las cantidades que amparan las documentales privadas consistentes en los recibos de pago que previamente fueron valorados, no pueden aplicarse al pago de las rentas que comprenden los meses de ***** y, ***** ***** porque en los mismos se hizo constar que amparaban el pago o abono a las penalizaciones y adeudos ahí precisados y, por tanto, conforme lo previsto en el numeral 1148 del Código Civil del Estado, dichos abonos deberán aplicarse en primer término al pago del monto adeudado por concepto de penalizaciones y, en su caso, el remanente al pago de las rentas.-----

--- Por lo que hace a la excepción **X.- Terminación de contrato de arrendamiento y entrega formal de inmueble**, resulta parcialmente procedente, pues a la fecha de presentación de la demanda (veinticinco de octubre de dos mil diecinueve), el básico de la acción

virtud de la procedencia de las excepciones que opusieron los demandados que se identifican bajo los puntos III y X, que quedaron detalladas con antelación; entonces, al resultar cada uno los contendientes vencedor en parte y vencido en parte, en términos de lo dispuesto por el artículo 130, párrafo segundo del ordenamiento legal antes citado, las costas erogadas por la tramitación de la primera instancia se compensarán, debiendo reportar cada una de las partes las que hubiera erogado.-----

--- En tales circunstancias, al quedar debidamente acreditados los elementos de la acción de pago de rentas, se declara parcialmente procedente el juicio sumario civil sobre cumplimiento de contrato de arrendamiento, toda vez que la parte demandada acreditó unas excepciones; en consecuencia, se condena a los demandados al pago de la cantidad que resulte por concepto de las rentas correspondientes a los meses

***** y la que transcurrió hasta la consignación de las llaves del inmueble, a razón de lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, más el impuesto al valor agregado, quedando sujeta su regulación en ejecución de sentencia. Asimismo, se condena a los demandados pago de la cantidad pactada como pena convencional pactada en el básico de la acción, más el impuesto al valor agregado, debiéndose tomar en consideración la suma de

que amparan los recibos previamente valorados; cuya liquidación se realizará en ejecución de sentencia, mediante el incidente respectivo.-----

--- Por último, en relación a los gastos y costas por la tramitación del presente juicio, que solicita que el actor en el inciso F) de la demanda, resulta improcedente pues, como quedó precisado al analizar la excepción respectiva, cada uno de los contendientes resultó vencedor en parte y vencido en parte y, por tanto, en términos de lo dispuesto por el artículo 130, párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la costas erogadas por la tramitación de la primera instancia se compensarán, debiendo reportar cada una de las partes las que hubiera erogado..-----

--- Bajo las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es revocar la sentencia de fecha venticinco de noviembre de dos mil veinte y la aclaratoria de ocho de diciembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- No procede hacer condenación en costas en esta segunda instancia, por no darse los supuestos contenidos en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que debido a la procedencia de los agravios expresados por el apelante, no se surte la hipótesis relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes.-----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Han resultado fundados los conceptos de agravio propuestos por la parte actora, en contra de la sentencia del venticinco de noviembre de dos mil veinte y la aclaratoria de ocho de

diciembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia recurrida y su aclaratoria a que alude el punto resolutivo anterior, para quedar de la siguiente manera.-----

PRIMERO.- La parte actora ***** justificó en parte la acción sobre pago de rentas, en tanto que los demandados ***** y ***** y ***** , demostraron parcialmente sus excepciones y defensas; en consecuencia:

SEGUNDO.- Se declara parcialmente procedente la acción de pago de rentas, y por ende, se condena a los demandados al pago de la cantidad que resulte por concepto de las rentas correspondientes a los ***** meses

***** y la que transcurrió hasta la consignación de las llaves del inmueble, a razón de lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, más el impuesto al valor agregado, quedando sujeta su regulación en ejecución de sentencia. Asimismo, se condena a los demandados pago de la cantidad pactada como pena convencional en el básico de la acción, más el impuesto al valor agregado, debiéndose tomar en consideración la suma de *****

que amparan los recibos previamente valorados; cuya liquidación se realizará en ejecución de sentencia, mediante el incidente respectivo.

TERCERO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios.

CUARTO.- Se ordena la entrega formal y material del inmueble objeto de arrendamiento a la parte actora, que se ubica en ***** , lo anterior por conducto del Actuario que la Central de Actuarios designe para tal efecto, adjuntándose a la cédula las llaves que fueron consignadas por la parte demandada, diligencia que habrá de agendarse. De otra parte se le hace el apercibimiento a la parte actora, de que en caso de que no comparezca a dicha diligencia, esta autoridad tendrá por formalmente entregado el inmueble.

QUINTO.- No se hace especial condena al pago de los gastos y costas erogados por la tramitación de la primera instancia, debiendo reportar cada una de las partes las que hubiere erogado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

--- **TERCERO.-** No se hace especial condena al pago de gastos y costas por la tramitación de la segunda instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido. -----

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y Ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado Presidente

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado Ponente

Lic. Omeheira López Reyna
Magistrada

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'ESD/l'ktw.

La Licenciada Elizabeth Sosa Dávila, Secretaria Proyectista, adscrita a la Segunda Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución doscientos trece dictada el viernes, 10 de septiembre de 2021 por el Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, constante de cuarenta y seis 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, datos de identificación del bien inmueble objeto del contrato, así como las cantidades reclamadas en el juicio; 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 Décima Primera Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 04 de noviembre de 2021.