



Sentencia número: 33/2023

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a quince de febrero de dos mil veintitrés.

Visto, para resolver el expediente 472/2022, relativo al juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, promovido por ***** en contra de *****; y,

Resultando

Primero.- Recepción y prestaciones. Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este juzgado ***** , promoviendo juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento en contra de ***** , de quien reclamó las siguientes prestaciones:

“a).- La declaración judicial de que ha terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día nueve de abril de del año dos mil diecinueve, entre la suscrita y el hoy demandado, respecto de la finca ubicada en calle ***** , número 801, zona centro de esta ciudad. C.P. 87300.

b).- Como consecuencia de la terminación de contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega del local referido.

c).- El pago de las rentas adeudadas a partir del mes de agosto del año en curso y las que se siga venciendo hasta la fecha en que la arte demandada desocupe y entregue el local materia de este juicio, a razón de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional) más el 16% de I. V. A., dando un total de \$4,640.00 (cuatro mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional)

d).- EL pago de gastos y costas que originen de este juicio. [capitulo de prestaciones del escrito inicial de demanda].

Para ello, se basó en la narrativa de hechos contenidos en su demanda, hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, concluyó con puntos petitorios; acompañó con su escrito los documentos que consideró conducentes; así como exhibió sendas copias de traslado para la parte contraria.

Segundo.- Radicación. Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el actor, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazada, produjera contestación conforme a lo que a su derecho conviniese.

Tercero.- Emplazamiento. Se advierte que el llamamiento a juicio fue de manera legal; lo anterior al haberse cumplido con los requisitos correspondientes; que el funcionario actuante se cercioró de ser el domicilio señalado por el actor; siendo éste el domicilio materia de arrendamiento de referencia; precisándose que fue de manera personal mediante cédula de notificación número 80925 en fecha veintiséis de octubre de dos mil veintidós.

Cuarto.- Contestación. Se tuvo a la parte demandada dentro del término otorgado; dando contestación a la demanda instaurada en su contra; así como oponiendo defensas y excepciones.

Quinto.- Cómputo probatorio. Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes a petición de la parte actora; los primeros diez días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas, sin que la contraria ofreciera prueba de su intención; procediéndose a certificar el cómputo probatorio correspondiente.

Sexto.- Preparación para sentencia. Se tuvo a la parte actora expresando los alegatos correspondientes de su intención; los que serán considerados para la emisión de la presente sentencia; por ende enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:



Considerando

Primero.- Legislación aplicable. El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- Vía. La vía sumaria en que se siguió este juicio, es la adecuada en términos del artículo 470, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que la demanda versa sobre un contrato de arrendamiento.

Tercero.- Litis. De la narrativa del escrito inicial de demanda se advierte que la presente acción que se intenta es la Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovida por ***** en su carácter de arrendador en contra de ***** en su carácter de arrendatario.

Lo anterior, es así ya que la parte actora narra que, celebró contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en calle ***** , número 801 de la zona centro de esta ciudad; ha expresado la parte promovente que dicho contrato fue firmado el día nueve de abril del año dos mil diecinueve; y, que se pactó por el plazo de un año; es decir su terminación sería el día nueve de abril de dos mil veinte; que se pagaría una renta mensual de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional); precisando el actor que a partir de la fecha de vencimiento, es decir a partir del día veinticuatro de abril de dos mil veinte el contrato se tornó por tiempo indefinido. Además, dijo que posterior a la fecha de vencimiento del contrato promovió diligencias de jurisdicción voluntaria para efecto de que notificarle al arrendador, hoy demandado -el aviso de terminación de contrato de arrendamiento-; dicha notificación fue llevada a cabo por el actuario adscrito a este distrito judicial el día ocho de julio de dos mil veintidós; derivado de la acción antes señalada asegura el actor que han

pasado en exceso el término previsto por el numeral 1807 del Código Civil del Estado de Tamaulipas y que en arrendatario no ha entregado el inmueble; ya que ante la negativa de entregar el bien inmueble es que acude a esta autoridad para efecto que mediante declaración judicial se ordene al demandado la desocupación y entrega del bien materia del presente juicio.

Por último, reclama el pago de la mensualidad a partir de agosto de dos mil veintidós, más en 16% de I. V. A.

Conformación de la litis. Se tuvo a la parte demandada dando contestación al respecto de lo demandado por la parte actora.

De la narrativa de la contestación de ***** se advierte que las prestaciones las niega, ya que dice son improcedentes, por que asegura que, para que se de por terminado el contrato es necesario que incurra el incumplimiento, ya que es base de la acción; y que si no hay incumplimiento no puede haber reclamación en ese sentido, señalando que ha venido cumpliendo con la obligación de pago y que seguirá cumpliendo mientras este vigente el contrato de arrendamiento, concluyendo que aun no es el momento de dar por terminado el contrato.

En cuanto a los hechos, uno. Dos, tres, cuatro y cinco dijo que son ciertos, salvo el hecho cinco que está parcialmente de acuerdo ya que asegura que, como no ha dado motivo para que se le rescinda el contrato; y que en todo caso lo que procede es que le aumente el monto de renta, y que de acuerdo a la legislación aplicable, no es posible la rescisión de contrato pues no ha dado motivo.

Cuarto.- Estudio de la acción. Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por el actor, para lo cual, se advierte que éste ofreció a título de prueba, en lo que interesa, los siguientes documentos:

- 1) Documental privada consistente en consistente en el contrato de arrendamiento de fecha nueve de abril de dos mil



diecinueve, celebrado entre la parte actora y el hoy demandado, que obra en copia certificada dentro de las copias certificadas de las actuaciones derivadas del expediente numero 120/2022, radicado en el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil en esta ciudad, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre notificación judicial al hoy demandado, misma que obra agregada en autos.

- 2) Documental pública consistente en copia certificada de las actuaciones derivadas del expediente numero 120/2022, radicado en el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil en esta ciudad, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación Judicial de Terminación de Contrato de Arrendamiento al hoy demandado, notificación realizada el día ocho de julio del dos mil veintidós, misma que obra agregada en autos.
- 3) Documental pública consistente en los dos recibos de arrendamiento de los meses de agosto y septiembre de dos mil veintidós, y que justifican que a partir del mes de agosto de dos mil veintidós, el demandado se ha abstenido de cubrir las pensiones rentísticas, hasta la fecha de presentación de este escrito, misma que obra agregada en autos.
- 4) Instrumental de actuaciones, consistente en todas y cada una de las actuaciones practicadas en este juicio, valoración que se reserva para la sentencia.
- 5) Presuncional en su doble aspecto legal y humana, consistente en todo lo que favorezca a su representado, valoración que se reserva para la sentencia.

Para continuar, se refieren los medios de prueba ofertados por la parte demandada; los siguientes:

- 1) Instrumental de actuaciones, consistente en todas y cada una de las actuaciones practicadas en este juicio, valoración que se reserva para la sentencia.
- 2) Presuncional en su doble aspecto legal y humana, consistente en todo lo que favorezca a sus representado, valoración que se reserva para la sentencia.

- 3) Confesional a cargo de *****, cuyo desahogo se inserta a continuación:

PRUEBA CONFESIONAL

H. Matamoros, Tamaulipas; (23) veintitrés de enero del año dos mil veintitrés (2023).

Vistas las constancias que integran el presente expediente 472/2022, relativo al juicio sumario civil, promovido por Anabel Cantú Salazar, en contra de *****, en especial la prueba confesional, desahogada en fecha veintre de enero del año en curso, de la cual se desprende que no se concluyó la transcripción la diligencia en cita; en vista de lo anterior, a fin de darle publicidad a ello y para que las partes se impongán de la misma, es por lo cual se ordena que la diligencia en cuestión sea transcrita en su totalidad, tal como ha quedado asentada en la video grabación que obra en el expediente electrónico, la que deberá dejarse en una sola acta correspondiente, que a continuación se transcribe:

Secretaria de Acuerdos: Buenos días, siendo las trece horas del día veinte de enero del año dos mil veintitrés, fecha y hora ordenada en auto previo del catorce de diciembre de dos mil veintidós, para el efecto de llevar a cabo la prueba confesional ofrecida por la parte demandada, a cargo de la actora, diligencia que se deriva del expediente 472/2022, relativo al juicio sumario civil, promovido por Anabel Cantú Salazar, en contra de *****, nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz, Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Matamoros, Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este juzgado, el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, para el desahogo de esta diligencia se encuentra presente en la sala de videoconferencias contigua a este juzgado, la persona de nombre, buen día, puede darme su nombre por favor.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Actora: Anabel Cantú Salazar.

Secretaria de Acuerdos: Bueno Anabel, identificación por favor la puede poner a la vista de la pantalla por favor, Anabel Cantú Salazar, gracias Anabel, bueno le informe que usted, fue citada para el día de hoy para el desahogo de la prueba confesional a su cargo que la ofrece la parte contraria usted, dentro del expediente el cual se encuentra radicado en este juzgado por lo tanto al estar usted frente a una autoridad judicial, le voy a protestar a que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que de no hacerlo estará cometiendo un delito denominado por la ley, como falsedad en declaraciones dadas a una autoridad judicial, protesta conducirse con verdad en esta diligencia Anabel.

Actor: Si protesto.

Secretaria de Acuerdos: Le hago unas preguntas relacionadas a su persona, mexicana es usted,

Contestó: Si mexicana.

Secretaria de Acuerdos: Edad.

Contestó: 60 años.

Secretaria de Acuerdos: domicilio

Contestó: María del Cauca número 3 fraccionamiento valle alto.

Secretaria de Acuerdos: Matamoros.

Contestó: Matamoros, Tamaulipas

Secretaria de Acuerdos: Estado civil.

Contestó: casada.

Secretaria de Acuerdos: a que se dedica usted Anabel

Contestó: al hogar.

Secretaria de Acuerdos: En un momento regreso con usted, señoría doy uso de la voz.

Juez: Gracias Licenciada, se procederá al desahogo de la prueba programada para esta hora y fecha, en ese sentido le pido a la Secretaria de Acuerdos acuda por el pliego de posiciones para desahogar la prueba con base en el, se precisa que el pliego es este y que se encuentra en este sobre, en estos momentos lo aperturaré para calificar las posiciones, me tomare un momento para ello; ha sido calificadas las posiciones, le pido a la Secretaria

de Acuerdos acuda por el pliego, para con base en el mismo desahogar la prueba.

Secretaria de Acuerdos: regreso con usted Anabel, mire le informo que le voy hacer las preguntas y usted debe de contestar con un si o con un no, no debe de contestar con un no se, si después del si o del no usted quiere agregar algo lo puede hacer y si no con el si o con el no, nos quedamos, correcto, entonces empezamos la diligencia.

1.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, que su nombre correcto es *****.

Conteste: Si, cierto

2.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted lleva el nombre de *****.

Conteste: Si, cierto

3.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted desconoce el nombre de ANA BEL. (solicito a su señoría informe y se pronuncie el nombre anterior con el espacio correspondiente o sea ANA BEL y no ANABEL COMO SE LLAMA LA ABSOLVENTE).

Conteste: Em, no entendí la pregunta, mi nombre si esta correcto Anabel.

Secretaria de Acuerdos: Mire para que pueda contestar le voy hacer de nuevo la pregunta, va de nuevo Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted desconoce el nombre de ANA BEL. (solicito a su señoría informe y se pronuncie el nombre anterior con el espacio correspondiente o sea ANA BEL y no ANABEL COMO SE LLAMA LA ABSOLVENTE).

Conteste: Si desconozco.

Secretaria de Acuerdos: (solicito a su señoría informe y se pronuncie el nombre anterior con el espacio correspondiente o sea ANA BEL y no ANABEL COMO SE LLAMA LA ABSOLVENTE).

Conteste: No es correcto, osea Ana Bel no es correcto .

Secretaria de Acuerdos: Entonces debe de contestar con un si o con un no.

Conteste: Con un no.



4.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted siempre se ha identificado con el nombre propio de *****.

Conteste: si correcto.

Secretaria de Acuerdos: Señoría le informo que es el total de las posiciones que obran en el pliego, tiene apagado su micrófono.

Juez: Gracias en virtud de lo anterior y toda vez que la parte oferente de la prueba no se encuentra vinculada a esta videoconferencia para formular diversas posiciones, con lo anterior se da por concluida esta prueba confesional, agradeciendo a la absolvente haya acudido al desahogo de la probanza, en ese sentido se instruye a la Secretaria de Acuerdos cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente, gracias.

Secretaria de Acuerdos: siendo las trece horas con doce minutos del día veinte de enero del año mil veintitrés, se cierra la grabación de audio y video y posteriormente se levantará el acta correspondiente, doy fe. (Prueba confesional).

Medios probatorios los anteriores que si bien merecen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; también lo es que es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción o sus defensas; lo que se hace a continuación:

Por cuanto hace al medio prueba consistente en el contrato privado de arrendamiento, de fecha nueve de abril de dos mil diecinueve el cual fue agregado en juicio de referencia radicado en Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil; celebrado entre Anabel Cantú Salazar, como arrendador y ***** , como arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en calle ***** , número 801 de la zona centro; se valora en términos 398 y 325 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que

que al haberlo presentado la parte actora y hacerse del conocimiento del mismo a su contra parte y ésta no haberlo impugnado en términos del artículo 333 de la referida codificación, surte efectos como si hubiere sido reconocido expresamente; además de que se advierte de la contestación que no hay controversia sobre la firma del dicho contrato y, por ende, su eficacia probatoria, prueba el acuerdo de voluntades para celebrar contrato de arrendamiento en la fecha pactada.

Respecto a la documental pública consiste en copia certificada del expediente 120/2022 relativo a la jurisdicción voluntaria promovida en el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil, promovido por el actor, también el presente juicio; se valora en términos del artículo 325 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es un documento público, cuya fe estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, revestido de fé pública; que contiene el aviso de terminación de contrato, en el que consta que el hoy demandado en el presente juicio tenía un plazo de dos meses para desocupar y entregar el bien inmueble materia del arrendamiento, en la inteligencia de que la notificación fue hecha el día ocho de julio de dos mil veintidós.

También se advierte documental privada consistente en dos recibos de arrendamiento insolutos de los meses de agosto y septiembre de dos mil veintidós; se valora en términos del artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de la presentación de un documento privado que carece de objeción dentro del término legal establecido, surte efectos como si se hubiera reconocido expresamente; que en este caso dichos recibos la sostenido la parte actora que se encuentran insolutos; y que si bien la parte demandada en su escrito de contestación dijo que, no ha dado motivo a la rescisión es decir quiso dar a entender que no ha incumplido con los pagos; lo cierto es que no objetó los recibos exhibidos por la contraia, por ende se obtuvo confesión expresa en términos del artículo relacionado, la que se traduce en la aceptación del hecho; probanza anterior que debe de ser adminicularse con otros medios de prueba, en términos del



artículo 402 del ordenamiento en cita para así traer otros medios de convicción para generar la certeza a este juzgador; siendo eficaz para probar que la parte demandada, dejó de cubrir el pago; no obstante debe de precisarse que, dicho incumplimiento, no es la base rectora para la emisión de la sentencia de este juicio, como lo hacer ver al demandado; lo que administrado con el resto de las probanzas, traen convicción a este juzgador.

Por otra parte ofreció la instrumental de actuaciones de las que se advierte según lo asentado en autos; que merecen su valoración en términos del artículo artículo 325 fracción VIII; en cuanto a que cuya formación estuvo encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública, y en funciones judiciales.

Por último, la presuncional legal y humana se valora en términos del artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 389 y 390 del mismo ordenamiento legal en virtud de que, la parte que tachó de falsos los dichos, por ende negando los hechos y las consecuencias; en ese sentido estuvo obligado a rendir la prueba que desvirtuara tales manifestaciones por la parte actora; y que si bien la parte demandada manifestó, que no hubo incumplimiento por su parte en cuanto a los pagos; también se precisa que no es un elemento para la procedencia de la acción tal incumplimiento; sino que basta con la manifestación de la parte arrendataria y el plazo otorgado para la terminación y entrega del bien prestado en en arrendamiento.

Una vez valorado en su conjunto el material probatorio de la parte actora, con excepción de los documentos públicos en base a la lógica y a la experiencia; lo anterior toda vez que los documentos público hacen prueba plena, lo que significa que su validez no puede ser afectada por las excepciones que pretenden destruir las pretensiones que en dichos documentos se funden; y, posteriormente al haber expuesto los fundamentos de la valoración y la decisión que se tomó en consecuencia.

Se procede a la valoración del material ofertado por la parte demandada:

La primera de ellas fue la instrumental de actuaciones de las que se advierte según lo asentado en autos; que merecen su valoración en términos del artículo artículo 325 fracción VIII; en cuanto a que cuya formación estuvo encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública, y en funciones judiciales.

Por otra parte la presuncional legal y humana se valora en términos del artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 389 y 390 en virtud de que, la parte que tachó de falsos los dichos, por ende negando los hechos y las consecuencias; en ese sentido estuvo obligado a rendir la prueba que desvirtuara tales manifestaciones por la parte actora; y que si bien la parte demandada manifestó, que no hubo incumplimiento por su parte en cuanto a los pagos; también se precisa que no es un elemento para la procedencia de la acción tal incumplimiento; sino que basta con la manifestación de la parte arrendataria y el plazo otorgado para la terminación y entrega del bien prestado en en arrendamiento; por ellos a ningún fin práctico le conduciría probar que sí cumplió toda vez que como se dijo no es un requisito a cumplir cuando ha expirado el plazo otorgado, ya que la presente acción versa sobre una terminación y no, una rescisión de contrato.

Por último la confesional por posiciones, cuyo desahogo se inserta a continuación:

[...] Secretaria de Acuerdos: Buenos días, siendo las trece horas del día veinte de enero del año dos mil veintitrés, fecha y hora ordenada en auto previo del catorce de diciembre de dos mil veintidós, para el efecto de llevar a cabo la prueba confesional ofrecida por la parte demandada, a cargo de la actora, diligencia que se deriva del expediente 472/2022, relativo al juicio sumario civil, promovido por Anabel Cantú Salazar, en contra de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***** , nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz, Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Matamoros, Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este juzgado, el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, para el desahogo de esta diligencia se encuentra presente en la sala de videoconferencias contigua a este juzgado, la persona de nombre, buen día, puede darme su nombre por favor.

Actora: Anabel Cantú Salazar.

Secretaria de Acuerdos: Bueno Anabel, identificación por favor la puede poner a la vista de la pantalla por favor, Anabel Cantú Salazar, gracias Anabel, bueno le informe que usted, fue citada para el día de hoy para el desahogo de la prueba confesional a su cargo que la ofrece la parte contraria usted, dentro del expediente el cual se encuentra radicado en este juzgado por lo tanto al estar usted frente a una autoridad judicial, le voy a protestar a que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que de no hacerlo estará cometiendo un delito denominado por la ley, como falsedad en declaraciones dadas a una autoridad judicial, protesta conducirse con verdad en esta diligencia Anabel.

Actor: Si protesto.

Secretaria de Acuerdos: Le hago unas preguntas relacionadas a su persona, mexicana es usted,

Contestó: Si mexicana.

Secretaria de Acuerdos: Edad.

Contestó: 60 años.

Secretaria de Acuerdos: domicilio

Contestó: María del Cauca número 3 fraccionamiento valle alto.

Secretaria de Acuerdos: Matamoros.

Contestó: Matamoros, Tamaulipas

Secretaria de Acuerdos: Estado civil.

Contestó: casada.

Secretaria de Acuerdos: a que se dedica usted Anabel

Contestó: al hogar.

Secretaria de Acuerdos: En un momento regreso con usted, señoría doy uso de la voz.

Juez: Gracias Licenciada, se procederá al desahogo de la prueba programada para esta hora y fecha, en ese sentido le pido a la Secretaria de Acuerdos acuda por el pliego de posiciones para desahogar la prueba con base en el, se precisa que el pliego es este y que se encuentra en este sobre, en estos momentos lo aperturaré para calificar las posiciones, me tomare un momento para ello; ha sido calificadas las posiciones, le pido a la Secretaria de Acuerdos acuda por el pliego, para con base en el mismo desahogar la prueba.

Secretaria de Acuerdos: regreso con usted Anabel, mire le informo que le voy hacer las preguntas y usted debe de contestar con un si o con un no, no debe de contestar con un no se, si después del si o del no usted quiere agregar algo lo puede hacer y si no con el si o con el no, nos quedamos, correcto, entonces empezamos la diligencia.

1.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, que su nombre correcto es *****.

Conteste: Si, cierto

2.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted lleva el nombre de *****.

Conteste: Si, cierto

3.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted desconoce el nombre de ANA BEL. (solicito a su señoría informe y se pronuncie el nombre anterior con el espacio correspondiente o sea ANA BEL y no ANABEL COMO SE LLAMA LA ABSOLVENTE).

Conteste: Em, no entendí la pregunta, mi nombre si esta correcto Anabel.

Secretaria de Acuerdos: Mire para que pueda contestar le voy hacer de nuevo la pregunta, va de nuevo Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted desconoce el nombre de ANA BEL. (solicito a su señoría informe y se pronuncie el nombre anterior con el espacio



correspondiente o sea ANA BEL y no ANABEL COMO SE LLAMA LA ABSOLVENTE).

Conteste: Si desconozco.

Secretaria de Acuerdos: (solicito a su señoría informe y se pronuncie el nombre anterior con el espacio correspondiente o sea ANA BEL y no ANABEL COMO SE LLAMA LA ABSOLVENTE).

Conteste: No es correcto, osea Ana Bel no es correcto .

Secretaria de Acuerdos: Entonces debe de contestar con un si o con un no.

Conteste: Con un no.

4.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted siempre se ha identificado con el nombre propio de *****.

Conteste: si correcto.

Secretaria de Acuerdos: Señoría le informo que es el total de las posiciones que obran en el pliego, tiene apagado su micrófono.

Juez: Gracias en virtud de lo anterior y toda vez que la parte oferente de la prueba no se encuentra vinculada a esta videoconferencia para formular diversas posiciones, con lo anterior se da por concluida esta prueba confesional, agradeciendo a la absolvente haya acudido al desahogo de la probanza, en ese sentido se instruye a la Secretaria de Acuerdos cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente, gracias.

Secretaria de Acuerdos: siendo las trece horas con doce minutos del día veinte de enero del año mil veintitrés, se cierra la grabación de audio y video y posteriormente se levantará el acta correspondiente, doy fe

medio de prueba que es valorado en términos del artículo 309, 310, 311, fracción VII del Código de Procedimientos Civiles; de la que se advierte que si el fin con el que se ofrece dicha prueba es para obtener confesión expresa por parte del absolvente de los hechos, se dice que las posiciones si bien fueron calificadas de legales, no se advierte ni del escrito de

ofrecimiento de las pruebas, ni del desarrollo de las mismas que se precise lo que pretende probar, menos que haya confesión expresa; toda vez que fueron el sentido de dilucidar el nombre correcto de la parte actora con el enfoque a que si se le llama Ana Bel ó Anabel; lo que indubitadamente no guarda relación y menos es eficaz para probar su dicho.

Quinto.- Estudio de la acción. En tal sentido debe de realizarse el análisis de la acción, con base a lo que la legislación del Estado de Tamaulipas prevé para ello.

“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 1714.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

ARTÍCULO 1715.- El arrendamiento puede celebrarse por el tiempo que convengan los contratantes; pero no puede exceder de quince años para las fincas destinadas a habitación, de veinticinco para las fincas destinadas al comercio y de cuarenta para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

ARTÍCULO 1719.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito y su vigencia se inicia, salvo convenio en contrario, con la entrega del bien.



Realizado el análisis del escrito de demanda y de las pruebas desahogadas por el actor y de la demandada, se arriba a la conclusión de que la acción ejercida resulta fundada.

Lo anterior es así, porque del contrato de arrendamiento, de fecha nueve de abril de dos mil diecinueve, se advierte en términos del artículo 1712 del Código de Civil del Estado, que las partes si bien se obligaron 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. contrataron por un plazo de un año; también es cierto que dicho plazo fue por un año es decir el contrato de compraventa según se pactó su vencimiento fue en el día nueve de abril de dos mil veinte; no obstante, debe de precisarse que, conforme al artículo referido del Código Civil del Estado el arrendamiento, se configura cuando 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, por cierta cantidad y tiempo determinado en tal sentido, se advierte que de la relación en litigio, que la parte arrendadora continuó el plazo del contrato por tiempo indefinido, éstos después de haber fenecido el plazo indicado; es decir a partir del mes del veinticuatro de abril de dos mil veinte.

Ahora bien, e necesario analizar lo previsto por el Código Civil del Estado de Tamaulipas en los artículos señalados; y que así como es evidente y exigible para que se lleve a cabo tal convenio, debe haber la voluntad de ambas partes; no menos cierto es que, dicha voluntad impera para la continuación del mismo; ya que de no estar de acuerdo una de las partes, tal contrato debe de terminar; para ello se analizan las terminación del arrendamiento contenidas en la legislación señalada.

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;*
- IV.- Por rescisión;*

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.

De la anterior lectura se advierte que, no existe ninguna consideración que encuadre con la “excepción de pago”; lo anterior ya como se advierte del texto anterior, así como de lo previsto por el artículo 1807 que nos dirige a “todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico”; de lo que se colige que sino existe voluntad de la parte poseedora del derecho real del bien inmueble objeto del arrendamiento; a ningún fin le conduce a la contraparte continuar pagando los montos rentísticos; si no obra la voluntad referida; no obstante lo anterior, se deben de cumplir con las formalidades precisamente dilucidadas líneas arriba; es decir que sea dado el aviso con dos meses de anticipación, si se trata de predio urbano; de lo contrario, no se puede dar por terminado tal convenio.

Por lo anterior es que no le es eficaz que haya pagado las rentas para pretender continuar habitando tal bien; toda vez que no le genera derecho alguno, si ya ha fenecido su contrato por tiempo determinado, y que en este caso, se tornó a por la característica de tiempo indeterminado, por ende, al no existir la voluntad, no hay contrato prolongado.

En ese orden de ideas, si en la especie el arrendador notificó al arrendatario la terminación del contrato refiriéndose al que celebraron por tiempo determinado con el proceso llevado a cabo ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de los Civil, el cual fue notificado en fecha el ocho de julio de dos mil veintidós, no hay duda de que cumplió con lo previsto por la ley en cita, como lo acredita con



las constancias judiciales que han sido exhibidas y valoradas, haciendo prueba plena de que, no es voluntad del arrendador continuar con el contrato de arrendamiento; que es prueba contundente para su terminación; precisándose que, la parte demandada aparte de una premisa falsa al expresa que, asegura que como no ha incumplido con el pago, es que no se actualiza la terminación; sin embargo como se ha vertido en esta resolución tal cumplimiento, si bien es un requisito, para la procedencia de la rescisión, no menos cierto es que para la terminación, no lo es; por ello su defensa resulta, ineficaz; por no ser de -vigencia renovada por la tácita reconducción-, esa sola circunstancia no hace improcedente la acción porque haya operado dicha reconducción, pues no se está ante la existencia de dos contratos distintos, sino que se trata de una sola relación contractual, que cambió sólo en cuanto a su temporalidad; en tal sentido en correlación con el artículo 1719 del Código de Procedimientos Civiles, el arrendamiento debe otorgarse por escrito y su vigencia se inicia, salvo convenio en contrario, con la entrega del bien.

Ahora bien, también se precisa que la tácita reconducción no se encuentra prevista en nuestra entidad federativa; sin embargo debe señalarse que conforme al artículo 1807 del Código para el Estado de Tamaulipas, tratándose de arrendamientos de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, éstos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, siempre y cuando haya previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

En tal sentido, y del contexto anterior se colige que al no existir la voluntad del arrendador de prorrogar el plazo de arrendamiento, ó a hacer un incremento en la renta, se evidencia que no hay acuerdo en prorrogar el contrato-, por lo que en opinión de este juzgador, no se puede obligar al dueño del bien a dar en arrendamiento su bien; por ende, deberá determinarse que con la mera presentación de la demanda se da por cumplido el requisito relativo a la manifestación expresa contenida en esta demanda ante este tribunal, es que se

considera que la misma es una clara oposición a la continuidad de la relación contractual a favor de ***** en el bien inmueble materia de este juicio dado en arrendamiento y propiedad del actor; en tal sentido en términos del artículo 1087 de la legislación mencionada es que deberá resolverse en esta sentencia; ahora bien como se advierte, ya hubo diverso procedimiento relativo a la jurisdicción voluntaria; el cual fue notificado en fecha ocho de julio de dos mil veintidós, para efecto de que corriera el plazo de dos meses la parte demandada, para que desocupara el bien materia del juicio; por ende es de declararse que se ha cumplido con el plazo señalado; debiendo la parte arrendataria desalojar y entregar el bien materia del presente juicio; como consecuencia se otorga un plazo de cinco días para que cumpla de manera voluntaria; debiendo el arrendatario cumplir con sus obligaciones conforme al artículo 1737 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas: satisfaciendo la renta en la forma y tiempo convenidos; 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; a servirse del bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de él; y, por último a restituir el bien al cumplirse el plazo establecido; con el apercibimiento de que en caso de no cumplir con lo sentenciado, se hará el uso de la fuerza pública.

Por ende, deberá de declararse fundada la acción y declararse la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Anabel Cantú Salazar y ***** , respecto del bien ubicado en calle ***** , número 801 de la zona centro de esta ciudad; y una vez que se cumpla el plazo antes señalado, es decir los cinco días, computados a partir de que cause estado la presente sentencia; el contrato de arrendamiento la parte arrendataria deberá desocupar el bien materia de arrendamiento.

En ese sentido por cuanto hace a la prestación b), se ordena al demandado a restituir al bien inmueble dado en arrendamiento al término de cinco días, término que empezará a contar una vez que cause estado la presente resolución.



Por lo que toca a la prestación c), se ordena al arrendataria el pago de las rentas vencidas reclamadas mediante la exhibición de los recibos de renta insolutos; es decir a partir del mes de agosto, hasta la total entrega del bien.

Por cuanto hace al pago de gastos y costas reclamados, al resultar perdidosa y tratarse de una sentencia de condena, deberá condenarse a la parte demandada al pago de gastos y costas a la actora; previa regulación, en su caso, en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

Resuelve

Primero.- Resultó fundada la acción ejercida en el presente juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, promovido por Anabel Cantú Salazar en contra de *****.

Segundo.- Por ende, se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre Anabel Cantú Salazar y ***** respecto del bien ubicado en calle *****, número 801 de la zona centro de esta ciudad.

Tercero.- Una vez que cause estado la presente resolución, deberá la parte demandada hacer entrega a la actora del bien inmueble objeto de dicho contrato,.

Cuarto.- Se condena al demandado *****, a pagar a la actora Anabel Cantú Salazar, las rentas vencidas y que se sigan venciendo hasta que se efectúe la entrega del mencionado inmueble, lo cual, en caso de impago, será regulable en ejecución de sentencia.

Quinto.- Se condena al demandado *****, al de pago de gastos y costas, en favor de la actora.

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

Notifíquese personalmente y cúmplase. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 472/2022. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 16 DE FEBRERO DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos)



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SENTENCIAS

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.