



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 214/2023

1

--- RESOLUCIÓN: 212 (DOSCIENTOS DOCE)

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintidós (22) de junio de dos mil veintitrés (2023).-----

--- **V I S T O** para resolver el toca **214/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia de quince (15) de febrero de dos mil veintitrés (2023), dictada en el expediente **223/2022**, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por \*\*\*\*\* , en contra el apelante, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Nuevo Laredo; y,-----

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

--- **PRIMERO.** La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

--- **PRIMERO.-** *Por el argumento obsequiado en el argumento propositivo de este fallo culminatorio, es concluyente que ha resultado procedente y fundada la acción de terminación de contrato incoada por \*\*\*\*\* en contra de la persona moral \*\*\*\*\* , en virtud de haber justificado los elementos constitutivos de su acción y el demandado no probó sus excepciones. En consecuencia:*

--- **SEGUNDO.-** *Se declara judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 01 de Enero del dos mil veintiuno, realizado por el ciudadano \*\*\*\*\* con la persona moral \*\*\*\*\* , como arrendador y arrendatario respectivamente, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Código Postal 88000, en esta Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas.*

--- TERCERO.- Se condena al demandado la persona moral  
\*\*\*\*\*  
para que dentro del término de  
cinco días contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la  
presente sentencia o ésta pueda ejecutarse con arreglo a la ley,  
procedan a la desocupación y entrega material al actor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* del inmueble arrendado ubicado en la  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Código Postal 88000,  
en esta Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas.

--- CUARTO.- Así también se condena al demandado a la prestación identificada con el inciso III) del escrito inicial de demanda, es decir al pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la fecha en que se haga la desocupación y entrega del bien inmueble mencionado, a razón de la cantidad pactada en el Contrato base de la acción, previa su liquidación en la vía incidental en ejecución de sentencia, conforme a lo dispuesto por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

--- QUINTO.- Se absuelve al demandado del pago de daños ocasionados y así como a los intereses moratorios, atendiendo los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia.

--- SEXTO.- Sin que sea el caso de condenar al pago de gastos y costas, ya que ninguna de las partes se condujo con temeridad ni mala fe.

**---NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”.**

--- **SEGUNDO.** Notificada la sentencia anterior a las partes, inconforme la parte demandada \*\*\*\*\*<sup>1</sup>, por conducto de su autorizado interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en el efecto devolutivo por auto de ocho (8) de marzo de dos mil veintitrés (2023). En su oportunidad se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado mediante oficio 316, de diez (10) de abril del actual, y por acuerdo plenario de dieciséis (16) de mayo del presente año fue turnado a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 214/2023

3

la substanciación del recurso; radicándose el presente toca mediante proveído de diecisiete (17) del mismo mes y año, teniéndose al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.-----

--- Así quedaron los autos en estado de dictar resolución; y,-----

-----**CONSIDERANDO**-----

--- **PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.** El apelante expresó sus agravios mediante escrito recibido el seis (6) de marzo del año en curso, que obra de la foja 6 a la 10 del toca, que hizo consistir textualmente en lo siguiente:

**AGRAVIOS:**

*“**PRIMERO:** Causa agravio personal, actual y directo en perjuicio de la parte demandada la sentencia de fecha 15 de febrero del año en curso, que al resolverse, se conduce de manera parcial durante la valoración de las pruebas, al ser omiso en concatenar el contenido de las pruebas documentales y presunción legal y humana a las que se le reconoció valor probatorio.*

*De lo anterior, los hechos de la materia, es decir del juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, son materia de la controversia, tan es así que al momento de la valoración de las pruebas documental se demuestra la relación contractual e incluso la fecha de inicio respecto del acuerdo de voluntades para su renovación, desde el cual se encuentra en posesión derivada de la operación del contrato principal, toda vez que durante 9 meses la parte actora expedía facturas de forma voluntaria sin oponerse al uso y goce del bien arrendado, concatenado con la falta de acción por parte del arrendador hasta el día en que inicio el juicio que nos*

*ocupa, lo que demuestra elementos de prueba que impiden los efectos legales de la acción para la terminación de contrato de arrendamiento, ya que al no tomar en cuenta estas presunciones causa perjuicio a la parte demandada como inquilino del bien aludido.*

*Ahora bien, en atención a que las leyes deben interpretarse de manera sistemática para que sus disposiciones sean congruentes entre sí, dicho precepto no debe interpretarse aisladamente, sino de manera armónica con el artículo 1°, 392, y demás relativos al caso que nos ocupa del mismo ordenamiento.*

*Finalmente su Señoría al exponer su criterio que en la sentencia de fecha 15 de febrero del año 2023, deduce argumentos de prueba sin tomar en cuenta la presunción de la voluntad para la renovación del convenio de arrendamiento, para determinar que en ningún momento le asiste la razón a la parte actora, siendo omiso con el principio de lógica y la experiencia por el cual realice el enlace interior de las mismas y las presunciones, forme una convicción acorde a la realidad de los hechos, por lo que actúa de manera parcial al resolver el juicio que nos ocupa, sin valorar las pruebas de la parte demandada en favor de la presunción que le asiste como parte arrendataria, al no considerar, que si bien es cierto, la parte actora no se opuso al uso y goce del bien arrendado por mas de 9 meses, hasta el día que inició el proceso que nos atañe. Sin haber concatenado el contenido de las pruebas que mi representada invocó para sustentar el hecho que pretende acreditar.*

*De todo lo anterior, es por lo que se insta a su Señoría tenga a bien dejar sin efectos y revocar la sentencia de fecha 15 de febrero del presente año, con la finalidad de que en su lugar valore las pruebas conforme lo establecido en el número 392 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado, y dicte una nueva en el que tome en cuenta los principios de la lógica y la experiencia a efectos de que por el enlace interior y las presunciones, forme una convicción que deberá ser fundada en la sentencia, de cada una de las probanzas ofrecidas por la parte actora, a fin de que en se valore la presunción que tiene mi representada como parte arrendataria y demostrar la voluntad de las*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 214/2023

5

*partes para continuar con el arrendamiento, tomando en cuenta los criterios hechos valer en este ocurso.”.*

--- **TERCERO.-** Al dictar la sentencia impugnada, el juzgado la declaró procedente, para lo cual consideró: que con el contrato de arrendamiento que acompañó el actor a su escrito de demanda de uno (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) se encuentra acreditada la relación contractual entre actor y demandado respecto del bien inmueble reclamado, así como que se pactó como pago de renta la cantidad de \$4,000.000 (cuatro mil pesos 00/100 m.n.), que dicho contrato fue por tiempo determinado de un año, lo cual señaló el juzgador, se encuentra corroborado con lo confesado por el demandado al contestar la demanda en el punto 4, en el que aceptó que la vigencia del contrato de arrendamiento entre las partes fue el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), por ello se tiene por acreditada la conclusión del contrato de arrendamiento por el simple transcurso del tiempo; que si bien es cierto la parte demandada manifiesta que aun y cuando haya fenecido la vigencia del contrato de arrendamiento, existe un pacto consuetudinario entre las partes al continuar pagando la renta conforme las documentales que acompañó al juicio, pero que tales documentos no le resultan útiles en razón de que es un derecho del arrendador y porque no existe la tácita reconducción conforme lo señala el Artículo 1814 del Código Civil, sustentando su fallo en la tesis aislada número de registro 185820, de rubro: *“ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN, NO LA CONTEMPLA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS”*; por ello declaró procedente el juicio, condenó a la demandada a la entrega del bien arrendado, al pago de las rentas hasta su total desocupación y entrega conforme a la renta pactada en el contrato, absolvió a la demandada del

pago de los daños y perjuicios al no haberse demostrado, del pago de los intereses moratorios al no haberse pactado, así como de las costas del juicio por no haberse conducido ninguna de las partes con temeridad, ni mala fe.-----

--- En sus motivos de inconformidad, el disidente medularmente alega, que la sentencia impugnada le causa agravio debido a que el juzgador omite aplicar la tesis más reciente a la citada en la sentencia, con número de registro 2011517, de rubro: *“TÁCITA RECONDUCCIÓN, OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO”*, ya que tal omisión evita demostrar que en el caso concreto se ha actualizado la tácita reconducción como son la continuación del inquilino en el uso y goce del bien arrendado después del término de su conclusión sin oposición del arrendador, así como que la citada oposición debió hacerse dentro de los siguientes diez días de concluido el contrato; que de la tesis que invoca aparece que la tácita reconducción se deriva de hechos indubitables del arrendatario de continuar en el uso y goce del bien arrendado como señala lo hizo al continuar pagando la renta de acuerdo a las facturas que exhibió en el juicio, con las que demuestra el pago de ocho meses de renta sin oposición del arrendador, por lo que el juzgador debió valorar las pruebas poniendo unas frentes a otras y valorar la presunción que opera a favor del arrendatario, teniendo por demostrada la voluntad de las partes de continuar con el contrato de arrendamiento.-----

--- Lo anterior es infundado.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 214/2023

7

--- Se estima de esta manera, debiendo a que, como lo dijo el A Quo en la sentencia impugnada, en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas no existe la tácita reconducción, pues expresamente el Artículo 1814 del citado ordenamiento impide que la misma se genere.-----

--- Efectivamente, dicho precepto establece lo siguiente:

**1814.-** *Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la renta que pagaba.*

--- Y es que, señala dicho precepto, que si después de terminado el arrendamiento (como en el caso sucede, ya que el mismo concluyó el 31 de diciembre de 2021 conforme a la Cláusula Tercera) continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, **ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento;** pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al contrato con arreglo a la renta que pagaba.-----

--- Como se ve, existe disposición expresa en nuestro Código Sustantivo que impide la tácita reconducción para el caso de que el contrato de arrendamiento haya concluido o bien cuando haya concluido la prórroga si es que la hubo, lo cual encuentra sustento en el criterio aislado invocado por el juzgador de primer grado en la sentencia recurrida, consultable en la página oficial de internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con el número de Registro digital: 185820, del rubro y texto siguientes:

**“ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. NO LA CONTEMPLA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.**

*Del texto de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, se observa que este ordenamiento no recoge la*

*figura jurídica denominada "tácita reconducción". Por el contrario, esas disposiciones y, en especial, la segunda de ellas la prohíben de manera expresa, esta última al establecer que ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento cuando el arrendatario continúe en el uso y goce del bien a pesar de estar terminado el contrato. No obsta a lo anterior el hecho de que el invocado numeral 1814 del citado ordenamiento legal omita hacer referencia expresa a la prohibición de la figura jurídica de la tácita reconducción (sobre la cual los ordenamientos jurídicos que sí la contemplan tampoco la mencionan expresamente por su nombre, pues solamente estatuyen los requisitos y las condiciones para que tal figura se actualice), sino porque no hay en el referido precepto jurídico, ni en algún otro perteneciente a dicho cuerpo normativo, prevención legal alguna en la cual se estatuya que tratándose de un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, al concluir el tiempo fijado como duración del mismo, de no haber oposición por parte del arrendador a que continúe el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado, una vez terminado el contrato, se entenderá prorrogada dicha operación jurídica, convirtiéndose la duración de ésta, en de tiempo indefinido.”.*

--- De ahí que en el caso concreto no sea aplicable la tesis que señala el apelante no fue analizada por el juzgador, esto no obstante de ser más reciente.-----

--- Y es que, además de que la citada tesis no es obligatoria sino orientadora, para que sea aplicable debe interpretar artículos similares o de igual contenido, lo que en la especie no sucede, pues el artículo que interpreta ese criterio es del Código Civil para el Distrito Federal, del tenor siguiente:

*2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, **continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado**, estando obligado el arrendatario a pagar la renta*





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

*que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.*

--- Como se vé, dicho precepto no es igual al 1814 del Código Civil de Tamaulipas, porque en éste se encuentra expresamente señalado que si una vez terminado el contrato de arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario en el uso y goce del bien sin oposición, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento.-----

--- Lo que no acontece en el caso del 2487 antes transcrito, pues señala, que si después de concluido el plazo del arrendamiento continúa el arrendatario sin oposición en el uso del bien, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado.-----

--- Es decir, la tesis que invoca el disidente interpreta artículos de diferentes Estados como Chiapas, Jalisco, Colima y el Distrito Federal (2487) que sí permiten la continuación del arrendamiento en los caso de que una vez concluida la vigencia del contrato el arrendatario continúe en el uso del bien sin oposición del arrendador, pues contemplan que una vez que esto suceda, dicho arrendamiento que era por tiempo determinado, se convertirá por tiempo indefinido, a lo que llaman la tácita reconducción. Lo que no acontece en el caso del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en el que en su artículo 1814 expresamente prohíbe la continuación del arrendamiento en la forma que lo plantea el disidente, el cual, relacionado con el diverso 1806 permiten concluir que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio, esto con independencia que siga en el uso y disfrute del bien

realizando los pagos posteriores a la conclusión de la vigencia del contrato sin oposición del arrendador, pues como ya se dijo e insiste, eso no significa que haya operado la tácita reconducción por no estar contemplada en el Código Sustantivo de Tamaulipas; de ahí lo infundado de los agravios que hace valer el recurrente.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, con fundamento en el artículo 926 del código de procedimientos civiles, lo que procede es confirmar la sentencia apelada.-----

--- Debiendo condenarse a la parte demandada apelante, a pagar a favor del actor, las costas de ambas instancias al surtirse en su contra lo dispuesto por el Artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, relativo al dictado en contra de una de las partes de dos sentencias sustancialmente coincidentes.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

--- **PRIMERO.-** Los agravios propuestos por el apelante, resultaron infundados.-----

--- **SEGUNDO.** Se confirma la sentencia de quince (15) de febrero de dos mil veintitrés (2023), pronunciada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el expediente **223/2022**.-----

--- **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada apelante, a pagar a favor del actor las costas de ambas instancias.-----

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 214/2023

11

--- 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 la última nombrada, 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

Lic. Omeheira López Reyna  
Magistrada Ponente

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'GDG.

*El Licenciado(a) GERMAN DUQUE GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 212(doscientos doce) dictada el (JUEVES, 22 DE JUNIO DE 2023) por esta Sala Colegiada, constante de 11(once) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.