



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

-----SENTENCIA NÚMERO: 154 -----

- - - Ciudad de Altamira, Tamaulipas a (21) Veintiuno de Agosto del año (2017) Dos Mil Diecisiete.-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número 00419/2016, relativo al Juicio Sumario Civil sobre rescisión de contrato de arrendamiento, promovido por ***** ***** ***** , en contra de ***** ***** , y.-----

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

- - **-ÚNICO.-** Por escrito de fecha (12) doce de julio de (2016) dos mil dieciséis, compareció ante este Juzgado el señor ***** ***** ***** , demandando en la vía Sumaria Civil a ***** ***** , de quién reclama las siguientes prestaciones: **a).**- La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con fecha de vigencia del 1° de enero al 31 de diciembre del 2010, por un termino de un año, respecto del local comercial dado en arrendamiento ubicado en Calle ***** oriente (calle ***** y *****), ***** C.P. *****.- **b).**- El pago de 19 meses de renta insoluta desde octubre del 2010 a julio del año 2016 y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado.- **c).**- Consecuentemente la entrega del bien inmueble ubicado en Calle ***** , incluyendo la declaración de que todas aquellas obras realizadas en el inmueble, hechas por la parte demandada queden a favor de la propietaria.- **d).**- El pago de una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien inmueble desde la ocupación material, derivada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o personas que la visiten, desde el día 1 de enero del año 2010, hasta la entrega física y definitiva del bien inmueble referido en el inciso a) de este capítulo de prestaciones. En los términos de los artículos 1737 fracción II del Código Civil de Tamaulipas.- **e).**- El pago de interés pactado dentro de la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento firmado por las partes, a razón del 30% de la renta pactada, desde la fecha de incumplimiento hasta la total entrega del bien

inmueble sobre todas y cada una de las prestaciones reclamadas.- **f).**- La entrega de los recibos por consumo de agua y luz debidamente cubiertos hasta la total entrega material del bien inmueble arrendado y en su defecto el pago de lo adeudado.- **g).**- El pago de las costas judiciales que incluyen los honorarios se originen con motivo del presente controvertido, conforme a la cláusula décima del contrato celebrado.- Fundó su demanda en los hechos y consideraciones que estimó aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos base de su acción.- Por auto de fecha **(13) trece de julio del (2016) dos mil dieciséis**, admitió la demanda a tramite en la vía y forma legal propuesta por el Actor, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno bajo el número **419/2016**.- Consta que la parte demandada fue notificada y emplazada de la presente demanda en fecha **(18) dieciocho de mayo del presente año**, con el resultado visible a fojas 102 a la 106 de este principal.- En fecha **(08) Ocho de Junio del presente año**, se tuvo por presente a la persona moral demandada ***** . dando contestación a la demanda interpuesta en su contra en tiempo y forma con vista a la parte contraria, misma que fué desahogada en sus términos.- Mediante el auto de fecha **(15) quince de junio del (2017) dos mil siete**, se concedió una dilación probatoria a las partes, por el término de veinte días comunes, con el resultado que obra en autos, y una vez concluidos los periodos de pruebas y alegatos en fecha **(07) siete de Agosto del año en curso**, se citó a las partes para oír sentencia, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:-----

-----CONSIEDRANDOS-----

- - **-PRIMERO.-** Este juzgado es competente para conocer y decidir sobre el presente asunto, de conformidad por lo dispuesto en los artículos 185, 192 Fracción III, 194, 195 Fracción II y III y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

- - **-SEGUNDO.-** La vía Sumaria Civil intentada es la idónea, toda vez que conforme al artículo 470 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se tramitarán en esta vía las demandas que versen sobre contratos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

de arrendamiento. -----

- - **-TERCERO.-** Previo al estudio de los elementos de la acción, esta Juzgadora procede a iniciar con el análisis, sobre la legitimación de las partes, ya que en caso de que alguna de las partes no estuviera legitimada, esta autoridad estaría impedida para analizar la acción correspondiente, por ser un presupuesto procesal: A ese respecto tenemos que el **C. *******, comparece por su propio derecho en su carácter de arrendador, demandando a la persona moral denominada ********* en su calidad de arrendataria, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento que se encuentra agregado a los autos el cuál es fundatorio de su acción, respecto al local comercial ubicado en calle *********, número *****Oriente**, *********, C.P. *********.-

Probanza a la que esta Juzgadora le otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado.- En consecuencia el actor el **C. *******, se encuentra debidamente **LEGITIMADO ACTIVAMENTE**, ya que comparece en su calidad de ARRENDATARIO del bien inmueble materia del presente Juicio de conformidad con los artículos 40 y 50 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.- Por su parte la persona moral demandada *********

DE TAMPICO, S.A. DE C.V., se encuentran debidamente **LEGITIMADO PASIVAMENTE** en el proceso, ya que la acción intentada por la actora fue ejercitada frente a ésta de conformidad con el artículo 50 de conformidad del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado, en su calidad de arrendataria del bien inmueble materia de la presente controversia - - -

- - **-CUARTO.-** En el presente caso comparece el **C. *******, promoviendo **Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento**, en contra de la persona moral denominada *********, fundándose para ello en los hechos que expresa en su demanda, los cuales por innecesaria repetición se tienen aquí por trascritos, por ser consultables a foja 02 a la 04 de este principal; Por su parte la demandada *********, dio

contestación a la demanda a través de su apoderada legal **LICENCIADA** ***** , en los términos precisados en su escrito de fecha (30) treinta de mayo del presente año, consultable a fojas 107 a la 163 de este principal, el cual se tiene por reproducido por economía procesal. - - - - -

- - - **QUINTO.**- Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado que: **"EL ACTOR DEBE PROBAR LOS CONSTITUTIVOS DE SU ACCIÓN Y EL REO LOS DE SU EXCEPCIONES..."**.- Por lo que la parte actora con el objeto de probar los hechos de su acción ofreció de su intención las siguientes: **I.- DOCUMENTAL PUBLICA.**- Consistente en la copia certificada ante el C. LICENCIADO ***** , Notario Público número *** en ***** del contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero del 2010, celebrado en Tampico Tamaulipas por los CC. ***** en su carácter de Arrendador y ***** , como arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en: *****.- Probanza a la cual se le confiere valor probatorio pleno, en términos de los artículos 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado.- **II.- DOCUMENTALES PRIVADAS.**- Consistente en los recibos de Arrendamiento o Subarrendamiento de inmuebles que se exhibieron en el escrito inicial de demanda, expedidos por ***** , en su calidad de arrendador del bien inmueble ubicado en: ***** , los cuales se encuentra visibles a fojas 11 a la 17 de este principal.- Probanzas a las cuales se les otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado.- **III.- RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN JUDICIAL.**- La cual tuvo verificativo en punto de las (18:30) Dieciocho horas con treinta minutos del día (11) Once de Julio del presente año, en el domicilio del bien inmueble objeto del arrendamiento, con el resultado visible a fojas 220 a la 222 de este principal, probanza a la cual se le otorga valor probatorio de conformidad con los numerales 358, 359, 360, 361, 392 y 407 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, toda vez que fue



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

realizada por funcionario público dotado de fe pública.- **IV.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** La cual hace consistir en el contenido del escrito inicial de demanda, contestación y sus anexos; en general todas y cada una de las actuaciones derivadas del presente juicio sumario Civil desde su inicio hasta su conclusión.- **V.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en todas y cada una de las deducciones lógico-jurídicos, que durante el procedimiento pueden y hayan quedado plenamente acreditadas en beneficio de la parte actora.- A las cuales se les otorga valor probatorio, de conformidad con lo establecido en los numerales 385, 386, 387 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, en cuanto a que su alcance y valor convictivo se inclinará en el sentido del presente fallo.- **VI.- CONFESIONAL EXPRESA.-** Consistente en las manifestaciones vertidas por la representante legal de ***** en su escrito de contestación a la demanda en relación al capítulo de contestación de demanda en el capítulo de excepciones marcado con el inciso a) “...contrato de arrendamiento celebrado por mi representada y el propio actor con fecha de vigencia 1° de enero al 31 de diciembre del 2010, el cual ambas partes convinieron un término de un año, respecto del local comercial que mi representada viene ocupando en arrendamiento *****”;

A la cual se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- **VII.- CONFESIONAL** A cargo del demandado el C. ***** . **VIII.- DECLARACIÓN DE PARTE.-** A cargo del C. ***** , a las cuales no se les otorga valor probatorio alguno al no haberse llevado a cabo su desahogo, ello en virtud de que la absolvente no compareció al desahogo de dicha probanza, exhibiendo para justificar su inasistencia incapacidad otorgada a su favor por embarazo y por un termino de (84) ochenta y cuatro días, por la Ginecóloga ***** , adscrita al ***** , exhibiendo para tal efecto copia al carbón del certificado de incapacidad

serie ** ***** , a nombre de ***** , con numero ***** , y pasada ante le Fe del NOTARIO PUBLICO NUMERO ***, LICENCIADO ***** , CON EJERCICIO EN TAMPICO, TAMAULIPAS; con la cual se dio vista a la parte actora por el termino de (03) tres días a fin de que manifestara lo que a sus intereses convenga, quién desahogo la vista que se le mandará dar, mediante el escrito de fecha **02 de Agosto del año en curso**, solicitando que se señalara nueva hora y fecha para el desahogo de dichas pruebas, sin embargo esta autoridad declaro improcedente la petición del actor, toda vez que el día **(03) tres de agosto del presente año**, concluyó el periodo de alegatos, y de conformidad con el artículo 472 del Código Procesal Civil, en los juicios sumarios, la citación para sentencia no es expresa sino que opera por Ministerio de Ley, al concluir el término para alegar, por lo que al haber concluido el periodo de alegatos el día 03 de agosto del año en curso, ya no había tiempo suficiente para el desahogo de dichas probanzas.- Lo anterior tiene sustento legal además en la siguiente tesis sobresaliente: **NUMERO 195405.- PRUEBA CONFESIONAL, DESECHAMIENTO DE LA. CUANDO EN JUICIO SUMARIO, SE EXHIBE EL PLIEGO DE POSICIONES SIN TIEMPO SUFICIENTE PARA SU DESAHOGO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** -Una recta y armónica interpretación de los artículos 307, 311, fracción I, 471, fracción IV, y 472 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, permite concluir que tratándose del ofrecimiento de la prueba confesional, si bien puede hacerse en cualquier estado del juicio y hasta antes de la citación para sentencia; lo cierto es que para que el juzgador esté en condiciones de poder desahogarla, debe respetarse el término a que alude el segundo de los numerales citados; de tal suerte que si el oferente exhibe su pliego de posiciones cuando sólo median tres días para la citación a sentencia, es obvio que jurídica y materialmente es imposible



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

desahogar tal medio de convicción, ya que en esa hipótesis el juzgador no dispone del tiempo necesario para citar al absolvente con la oportunidad antes mencionada, por lo que es correcto el desechamiento que se hace de la probanza de mérito, con apoyo en esas circunstancias.- **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.- Amparo directo 983/97. Agencia Carta Blanca de Reynosa, S.A. de C.V. 12 de agosto de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Aurelio Sánchez Cárdenas. Secretario: Santiago Gallardo Lerma.**-----

- - - **IX.- TESTIMONIAL.-** La cual tuvo verificativo en fecha (07) Siete de Julio del año en curso, a cargo de los **CC. ***** Y *******, a la cual no se le otorga valor probatorio alguno toda vez que ambos testigos refieren tener amistad con su presentante, tal y como se desprende de las respuestas dadas a las preguntas identificadas con el número 02 del interrogatorio formulado por el oferente de la prueba, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- -----

- - -Por su parte la persona moral demandada ******* DE TAMPICO, S.A. DE C.V.**, allegó a su demanda las pruebas **1.- DOCUMENTALES** consistentes en: 23 certificados de deposito expedidos por el Jefe de la Oficialía Común de Partes de este Segundo Distrito Judicial del Estado, por la cantidad de \$3,349.50 (TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA NACIONAL), cada uno por concepto de pago de rentas; A las cuales se les otorga valor probatorio en términos de los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- **2.- DOCUMENTALES.-** Consistentes en dos promociones presentadas ante la Oficialía Común de Partes de este Segundo Distrito Judicial del Estado, en fechas 05 de noviembre del 2015 y 10 de enero del año en curso.- A las cuales se les otorga valor probatorio en términos de los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en

Vigor para el Estado.- **3.- CONFESIONAL.-** A cargo del C. ***** *****, misma que se desahogó con fecha (03) tres de agosto del año en curso, con el resultado visible a fojas 243 a la 245 de este principal, a la cual se le otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 306, 307, 308, 319, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado de Tamaulipas.- **4.- DECLARACIÓN DE PARTE.-** A cargo del C. ***** *****, a la cual no se le otorga valor probatorio alguno, toda vez que no se llevo a cabo su desahogo por causas imputables a su oferente. -----

- - -**SEXTO.-** Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva, como al efecto impone el artículo 112 fracción IV de la Codificación procesal civil local, acto seguido se realiza el análisis jurídico de la procedencia e improcedencia de las acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material.-----

- - - Así tenemos que los artículos 1712, 1737 fracción I y 1805 fracción I, 1807 y 1814 del Código Civil en vigor en Tamaulipas, en su orden disponen: **“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. 1737.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; ARTICULO 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...”**; **ARTICULO 1807.- 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. “ARTICULO 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**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

de contrato con arreglo a la renta que pagaba.” -----

- - -En base a lo anterior y conforme a las pruebas ofrecidas por la parte actora, ha quedado acreditada la celebración del contrato de arrendamiento toda vez que ambas partes se obligaron recíprocamente, una a conceder el uso y otra a pagar un precio, conforme lo estipula el citado artículo 1712 de la ley en cita.- Lo cual se encuentra debidamente acreditado con el documento consistente en la copia certificada del Contrato de Arrendamiento de fecha **(01) Primero de Enero del (2010) Dos Mil Diez**, visible a fojas (06) Seis a la (10) Diez del presente sumario, que se encuentra debidamente ponderado en el considerando que antecede, con el cual se acredita plenamente la relación contractual de arrendamiento celebrado entre el **C. ******* como Arrendador y el ********* como Arrendatario, respecto del bien inmueble identificado como: LOCAL COMERCIAL UBICADO EN ***** NUMERO *** ORIENTE ***** **Adminiculada** con la **CONFESIONAL EXPRESA** que realizará la representante legal de la persona moral demandada ********* al contestar la demanda instaurada en su contra, quién reconoció expresamente haber firmado el contrato de arrendamiento, respecto del local comercial antes citado; Asimismo ha quedado plenamente acreditado que en dicho contrato se estableció que la vigencia del mismo iniciaría a partir del **01 de enero del 2010 y terminaría el día 31 de diciembre del año 2010**, tal y como se desprende de lo establecido en la clausula tercera de dicho convenio.- Lo cual quedo corroborado además con la **CONFESIÓN EXPRESA** realizada por la representante legal de ********* en su escrito de contestación a la demanda en el capítulo de excepciones marcado con el inciso a) quién refiere textualmente que: **“...De la parte demandada opongo la excepción de falta de acción y de derecho para demandarle a mi representada la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por mi representada y el propio actor con fecha de vigencia 1° de enero al 31 de diciembre del 2010, el cual ambas partes convinieron un término de UN AÑO,**

respecto del local comercial que mi representada viene ocupando en arrendamiento en

*****...”; Probanzas que

han quedado debidamente valoradas en considerando que antecede; Asimismo y para acreditar lo insoluto de las rentas reclamadas el accionante, exhibió los recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de renta de **OCTUBRE DEL 2010, ENERO, FEBRERO, MARZO, JUNIO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DEL 2011; ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL 2015; MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO DEL 2016;** los que obran a fojas 11 a la 17 del principal; y que de igual forma se encuentran debidamente valorados en el considerando que antecede, con los cuales se acredita **el impago de los meses de renta precisados**, respecto del local comercial ubicado en: *****,

dando en arrendamiento al demandado.- De lo antes expuesto y atendiendo a las probanzas valoradas en el considerando que antecede, **queda también acreditado**, que una vez terminado el plazo que se concediera respecto a la duración del contrato de arrendamiento de fecha **(01) Primero de Enero del (2010) Dos Mil Diez**, realizado entre el C. ***** como Arrendador y la persona moral denominada ***** en su carácter de Arrendatario que concluyera precisamente el día **(31) Treinta y Uno de Diciembre del (2010) Dos Mil Diez**, el arrendatario siguió ocupando el bien inmueble arrendado, lo que se corroborará con la aceptación de las partes respecto a este punto, así como con el desahogo de la prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL**, realizada por el Secretario de Acuerdos Adscrito a este Juzgado Licenciado ***** , en fecha **11 de julio del presente año**, en la que se hizo constar que la persona moral demandada ***** , esta ubicada en el domicilio en el cual se constituyo ubicado en: *****.-

- - **-SÉPTIMO.-** Ahora bien la parte demandada al producir su contestación, interpuso las **EXCEPCIONES identificadas con los incisos de la a) a la g).**

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

De las cuales se procede a analizar en primer lugar las excepciones identificadas con los incisos **a), b), e), f) y g)**, por tener íntima relación, las que formuló en los siguientes términos: -----

- - **a).**- De la parte actora opongo la Excepción de Falta de acción y derecho para demandarle a mi representado la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre mi representada y el propio actor con fecha de vigencia del 1° de enero al 31 de diciembre del 2010, el cual ambas partes convinieron un término de UN AÑO respecto al local comercial que mi representada viene ocupando en arrendamiento en Calle ***** , toda vez que mi representada no ha dado motivo alguno para que se le demande la rescisión del local arrendado, lo anterior lo demostrare en su momento procesal oportuno.-----

- - - **b).**- De la parte actora opongo la excepción de Falta de acción y derecho para demandarle a mi representado el pago de 19 meses de renta insoluta que refiere el actor en este capítulo que se contesta y que data desde el mes de octubre del 2010 a julio del 2016, como las rentas que dice se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien arrendado, se opone dicha excepción de falta de acción y de derecho para demandarle a mi representado el pago de las rentas que refiere el actor, en virtud de que mi representada jamás ha omitido en el pago de las rentas que se le reclaman toda vez que mi representada ha estado al corriente con dichos pagos, lo anterior lo demostrare en su momento procesal oportuno.-----

- - **e).**- De la parte actora opongo la excepción de Falta de acción y derecho para demandarle a mi representado el pago de los intereses que refiere el actor en el inciso que se contesta, toda que mi representado no ha dado motivo alguno para que se le reclame esta prestación en virtud de que mi representado jamás ha incumplido con su obligación en el pago de las rentas mensuales del inmueble que viene ocupando con motivo del contrato de arrendamiento, lo anterior lo demostrare en el momento procesal oportuno.-----

- - - **f).**- De la parte actora opongo la excepción de Falta de acción y derecho para

demandarle a mi representado la entrega de los recibos del consumo de agua y luz que refiere el actor en el inciso que se contesta, toda vez que mi presentado no ha dado motivo alguno para que se le reclamen esos documentos en virtud de que hasta esta fecha no ha incumplido con sus obligaciones en el pago de las rentas que mensualmente se han ido cubriendo del inmueble que viene ocupando con motivo del contrato de arrendamiento, lo anterior lo demostrare en el momento procesal oportuno.-----

- - **g).**- De la parte actora opongo la excepción de Falta de acción y derecho para demandarle a mi representado el pago de las costas judiciales y otros conceptos, toda vez que mi representada no ha dado motivo alguno para que se le reclame esas prestaciones, en virtud de que hasta esta fecha no ha incumplido con sus obligaciones en el pago de las rentas que mensualmente se han ido cubriendo del inmueble que viene ocupando con motivo del contrato de arrendamiento por lo que opongo la Excepción de falta de acción y de derecho para demandarle a mi representado estas prestaciones, así como las diversas que reclama en el capítulo que se contesta, lo anterior lo demostrare en el momento procesal oportuno. - - - -

- - -A ese respecto tenemos que la parte demandada ofreció a fin de acreditar sus excepciones las **DOCUMENTALES** consistentes en: 23 CERTIFICADOS DE DEPOSITO expedidos por el Jefe de la Oficialía Común de Partes de este Segundo Distrito Judicial del Estado, por la cantidad de **\$3,349.50 (TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)** cada uno por concepto de pago de rentas, mismas que se encuentran debidamente ponderadas en el considerando que antecede, así como las **DOCUMENTALES**, consistentes en DOS PROMOCIONES INICIALES, dirigidas al Juez Menor en Turno, presentadas ante la Oficialía Común de Partes de este Segundo Distrito Judicial del Estado; Sin embargo dichas documentales son insuficientes para tener por acreditado que la demandada haya dado cumplimiento a sus obligaciones de pago conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento base de la presente acción, toda vez que con las mismas únicamente se acredita que realizó dichos depósitos de dinero ante la Oficialía Común de partes de este Segundo Distrito



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

Judicial por concepto de pago de rentas de los meses que se indican, así como la presentación de las promociones iniciales señaladas ante dicha oficialía, pero son insuficientes para tener por acreditado que realizó el ofrecimiento y la consignación de pago de las rentas que se le reclaman dentro del presente juicio, con todos y cada uno de los requisitos que exige la ley para tal efecto, toda vez que no obran en autos que dichas consignaciones hayan sido aprobadas por la autoridad jurisdiccional a fin de poder determinar que dicha obligación fue extinguida de conformidad con los artículos 1149, 1150 y 1153 del Código Civil Vigente en la entidad que a la letra establecen **“El ofrecimiento de pago seguido de la consignación de la prestación debida, surte efectos de pago, si reúne todos los requisitos que para éste exige la ley. “; “Si el acreedor rehúsa sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación del bien debido.” y “Aprobada la consignación por el Juez, éste declarará que la obligación quedó extinguida desde que se hizo el ofrecimiento seguido de la consignación, a fin de que se produzcan todos los efectos legales consiguientes desde esa fecha.”.-** Lo cual tiene sustento legal además en la siguiente tesis sobresaliente:-----

- - -ARRENDAMIENTO. LAS CONSIGNACIONES DE LOS PAGOS DE RENTAS DEBEN SER PUESTAS A DISPOSICIÓN DEL JUZGADOR PARA TENER LA CERTEZA DE SU EXISTENCIA Y CONSIDERAR QUE SE ENCUENTRAN A DISPOSICIÓN DEL ARRENDADOR.- De conformidad con el artículo [224 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#), la liberación del cumplimiento de obligaciones a través de la consignación del pago debido, sólo resulta procedente cuando el acreedor se rehusare a recibir la prestación debida o a dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir. Por tanto, no basta la sola exhibición de los documentos que contienen la consignación de los pagos de rentas reclamadas a través del director de Consignaciones para tenerlos por acreditados pues, para ello, es necesario que aquéllos estén a disposición del Juez del proceso. Tratándose de consignaciones civiles pueden seguirse diversos procedimientos, entre ellos, que los

propios consignantes soliciten la devolución del dinero consignado y lo retiren; o que la persona a favor de quien se hubiere hecho la consignación se oponga a ella; de ahí que no basta la simple exhibición de los documentos en que se realicen las consignaciones de dinero para demostrar que tal numerario quedó a disposición del acreedor; y mucho menos para tener por acreditado el pago consignado, porque si no existe obstáculo para que pueda ser retirado por el consignante, tampoco existe la certeza de que éstas subsistan y, por ende, que sigan a disposición del acreedor. Consecuentemente, las consignaciones de pagos de rentas deben ser puestas a disposición del juzgador para tener certeza de su existencia y considerar que éstas se encuentran efectivamente a disposición del arrendador, para estimar que el arrendatario realizó el pago.- **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- Amparo directo 389/2014. Rafael Cisneros Quintero. 22 de septiembre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.-** En esa razón esta Juzgadora tiene a bien **DECLARAR LA IMPROCEDENCIA DE DICHAS EXCEPCIONES**, por los razonamientos expresados. -----

-- Ahora bien por cuanto hace a la excepción identificada con el inciso **c)**.- Que hace valer en los siguientes términos: De la parte actora opongo la excepción de Falta de acción y derecho para demandarle a mi representado la entrega del bien inmueble que viene poseyendo con motivo del contrato de arrendamiento celebrado con la actora el 1° de enero del 2010, con vencimiento el 31 de diciembre del 2010, contrato que automáticamente se renovó con tiempo indefinido al haberlo consentido así el actor ***** con mi representado, por lo que mi representado no ha dado motivo para que se le reclame la entrega del bien inmueble, ya que se ha estado cumpliendo cabalmente con los pagos de las rentas del inmueble que hoy se le reclaman, lo anterior lo demostrare en su momento procesal oportuno.-----

-Analizada conforme a derecho dicha excepción, se declara su **improcedencia** Toda vez que el artículo 1814 del Código Civil vigente en el Estado, prohíbe de manera expresa la renovación automática del contrato de arrendamiento, al establecer que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del bien ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento. -----

- - -Por último tenemos que por cuanto hace a la excepción identificada con el inciso **d)**.- Que el demandado hace valer en los siguientes términos: De la parte actora opongo la excepción de Falta de acción y derecho para demandarle a mi representado el pago de una indemnización en la forma como lo refiere el actor en el inciso que se contesta, en primer lugar porque mi representada ha estado cumpliendo mes con mes con el pago de las rentas del inmueble que viene ocupando con motivo del contrato de arrendamiento y el mismo no ha sufrido deterioro alguno, al contrario se le hicieron modificaciones con el permiso del arrendador, lo anterior lo demostrare en su momento procesal oportuno.-----

- - -Analizada conforme a derecho de igual forma se declara IMPROCEDENTE; Toda vez que el demandado no acreditó con probanza fehaciente alguna sus manifestaciones, ello en virtud de que las pruebas DOCUMENTALES que ofreció a fin de demostrar el pago de las rentas que se le reclaman, son insuficientes para tener por acreditado dicho pago, tal y como quedo precisado en el análisis a las excepciones identificadas con los incisos **a), b), e), f) y g)**, y por cuanto hace a la **PRUEBA CONFESIONAL**, que ofreció a cargo de la parte actora, la cual se encuentra debidamente ponderada en el considerando CUARTO del presente fallo, en nada le beneficia, ello en virtud de que el absolvente de dicha probanza negó el contenido de la posición identificada con el números 06, tal y como se desprende de la repuesta dada a dicha posición, en la cual el absolvente contestó textualmente: **"...6.- SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED LE AUTORIZÓ A MI REPRESENTADA LAS REPARACIONES Y/O MODIFICACIONES DEL INMUEBLE ARRENDADO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO COMPROMETIENDOSE A PRORROGARLE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO POR TIEMPO INDEFINIDO. CALIFICADA DE LEGAL.- RESPUESTA: NO, NUNCA ME NOTIFICARON DE DICHAS REPARACIONES, ASÍ COMO NUNCA HUBO**

NINGÚN ACUERDO DE AMPLIACIÓN DE CONTRATO...”; En esa razón esta Juzgadora tiene a bien declarar la IMPROCEDENCIA de las excepciones y defensas del demandado, por lo que se deberá declarar la PROCEDENCIA de la acción intentada por el C. *****, en contra de ***** y consecuentemente, se declara la Rescisión del contrato de arrendamiento que celebraron los CC. *****, en su carácter de Arrendador y ***** , en su carácter de arrendatario con fecha **(01) Primero de Enero del año (2010) Dos Mil Diez**; el cual terminó el día **31 de Diciembre del año (2010) Dos Mil Diez** y como consecuencia se deberá condenar a la persona moral ***** a la desocupación y entrega física y material del bien inmueble ubicado en: ***** , a la parte actora del presente juicio; Asimismo se condena ***** al pago de 19 meses de renta insoluta, correspondientes a los meses de **OCTUBRE DEL 2010, ENERO, FEBRERO, MARZO, JUNIO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DEL 2011; ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL 2015; MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO DEL 2016**; así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado, lo cual será regulable en ejecución de sentencia.- Asimismo se condena al demandado al pago del 30% de la renta pactada, conforme a lo establecido en la clausula **décima primera** del contrato base de la presente acción.- Esto únicamente respecto a las rentas insolutas que reclama el actor y que corresponde a los meses de **OCTUBRE DEL 2010, ENERO, FEBRERO, MARZO, JUNIO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DEL 2011; ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL 2015; MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO DEL 2016**, por una sola vez, no así respecto a las rentas que se sigan venciendo hasta la total liquidación del inmueble toda vez que se ha decretado la rescisión del contrato de arrendamiento mediante el presente fallo, por lo que no es procedente seguir aplicando la pena convencional a las rentas que se sigan generando hasta la total



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

desocupación del inmueble, las cuales se deberán cubrir en rentas normales; Lo cual será regulable en ejecución de sentencia.- Por otro lado y atendiendo a lo establecido en el artículo 1313 del Código civil vigente en el Estado, no ha lugar a condenar al demandado al pago de la indemnización que reclama el actor en el inciso d) del capítulo de prestaciones, atendiendo a que como lo dispone expresamente dicha disposición al pactarse pena convencional no puede reclamarse además el pago de los daños y perjuicios que solicita.- Asimismo, se condena al demandado a la entrega de los recibos por consumo de agua y luz debidamente cubiertos hasta la total entrega material del bien inmueble arrendado y en su defecto al pago de lo adeudo, siendo esto último liquidable en ejecución de sentencia.- Y de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se condena a la parte demandada, al pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio se originaron, toda vez que la sentencia les fue adversa, lo cual será regulable en ejecución de sentencia.-----

- - - Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 2º, 4o, 105 fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 451, 470, 471, 472, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:-----

- - - **PRIMERO.**- La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y el demandado no acreditó sus excepciones, en consecuencia: - - - - -

- - - **SEGUNDO.**- Se declara PROCEDENTE el presente Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento promovido por ***** *****, en contra de ***** y consecuentemente, se declara la rescisión del contrato de arrendamiento que celebraron los **CC.** ***** *****, en su carácter de Arrendador y ***** *****, en su carácter de arrendatario con fecha **(01) Primero de Enero del año (2010) Dos Mil Diez**; el cual terminó el día **31 de Diciembre del año (2010) Dos Mil Diez** y como consecuencia se deberá condenar a la persona moral ***** a la desocupación y

entrega física y material del bien inmueble ubicado en:

***** , a la parte actora del

presente juicio; Asimismo se condena a *****

***** al pago 19 meses de renta insolutas correspondientes a los

meses de **OCTUBRE DEL 2010, ENERO, FEBRERO, MARZO, JUNIO,**

SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DEL 2011; ABRIL, MAYO, JUNIO,

JULIO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL 2015; MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO

Y JULIO DEL 2016; Así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total

desocupación del bien inmueble arrendado.- Lo cual será regulable en ejecución

de sentencia. -----

- - **-TERCERO.-** Asimismo se condena al demandado al pago del 30% de la renta

pactada, conforme a lo establecido en la clausula **décima primera** del contrato

base de la presente acción.- Esto únicamente respecto a las rentas insolutas que

reclama el actor y que corresponde a los meses de **OCTUBRE DEL 2010,**

ENERO, FEBRERO, MARZO, JUNIO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE

DEL 2011; ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL

2015; MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO DEL 2016, por una sola vez, no

así respecto a las rentas que se sigan venciendo hasta la total liquidación

del inmueble toda vez que se ha decretado la rescisión del contrato de

arrendamiento mediante el presente fallo, por lo que no es procedente seguir

aplicando la pena convencional a las rentas que se sigan generando hasta la

total desocupación del inmueble, las cuales se deberán cubrir en rentas

normales; Lo cual será regulable en ejecución de sentencia-----

- - **-CUARTO.-** Por otro lado y atendiendo a lo establecido en el artículo 1313 del

Código civil vigente en el Estado, no ha lugar a condenar al demandado al pago

de la indemnización que reclama el actor en el inciso d) del capítulo de

prestaciones, atendiendo a que como lo dispone expresamente dicha disposición

al pactarse pena convencional no puede reclamarse además el pago de los daños

y perjuicios que solicita.-----

- - **-QUINTO.-** Asimismo, se condena al demandado a la entrega de los recibos por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 419/2016
SENTENCIA

consumo de agua y luz debidamente cubiertos hasta la total entrega material del bien inmueble arrendado y en su defecto al pago de lo adeudo, siendo esto último liquidable en ejecución de sentencia.-----

- - **-SEXTO.-** De conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se condena a la parte demandada, al pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio se originaron, toda vez que la sentencia les fue adversa, lo cual será regulable en ejecución de sentencia..- - - -

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-** Así lo resolvió y firma la LIC. MARIA DE LOURDES DOMINGUEZ GOMEZ Jueza del Juzgado CUARTO de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos LIC. FRANCISCO CRUZ PIERREZ, DOY FE.-----

LIC. MARIA DE LOURDES DOMINGUEZ GÓMEZ
JUEZA DEL JUZGADO ***** DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL

LIC. FRANCISCO CRUZ PIERREZ
SECRETARIO DE ACUERDOS

- - -En su fecha se publica en lista.- CONSTE.-----

L`MLDG/l'mjmc

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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.