



SENTENCIA DEFINITIVA (78).-----

----- Ciudad Mante, Tamaulipas; a los (10) diez días del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017).-----

----- **VISTOS**, para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número 00108/2017, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL promovido por el C. ***** en contra del C. *****:-----

----- **RESULTANDO** -----

----- **PRIMERO.**- Mediante escrito presentado en fecha quince de mayo del año en curso, compareció el C. ***** , promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL, en contra del C. ***** , de quien reclama:- "a).- La terminación del arrendamiento por rescisión, falta de pago de la renta, siete meses de una finca ubicada en ***** , destinado para casa habitación. b).- El pago de siete meses de renta insolutos que hacen la cantidad de ***** , más el **% por ciento como pena por mora y lo que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega de la finca arrendada. c).- La desocupación y entrega material de la finca dada en arrendamiento. d).- El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio".-----

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

----- **SEGUNDO.**- Por auto de fecha quince de mayo del año en curso, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, por estar ajustada a derecho, ordenándose con las copias simples de la

demanda, documentos anexos y auto que se dicta, correrse traslado a la parte demandada, en su domicilio señalado, y emplazarlo para que dentro del término de diez días ocurriera a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones, si a sus intereses así conviniere.-----

----- **TERCERO:-** Mediante auto de fecha trece de mayo del año en curso, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda y por oponiendo las excepciones que consideró aplicables al caso, así como también reconviniendo la terminación del contrato de arrendamiento al actor ***** , a quien se le emplazó sobre la reconvención y dio contestación a la misma oponiendo excepciones, por lo que se ordenó abrir el juicio a prueba y una vez agotada dicha etapa procesal, se pasó a la conclusiva, y hecho que fue, se ordenó citar el presente expediente a resolución, la cual hoy se dicta al tenor de lo siguiente:-----

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

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

----- **SEGUNDO:- Procedencia de la vía.-** La vía Sumaria Civil elegida por la parte actora para ejercitar su acción personal es la correcta,



acorde a lo establecido en el artículo 470 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de una controversia relacionada con un contrato de arrendamiento.-----.

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

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

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

----- Así las cosas, dicha legitimación se encuentra debidamente

*1Jurisprudencia VI. 3º. C/67. sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, julio de dos mil ocho, página 1600, que es del tenor literal siguiente: -
"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva."*

acreditada con el documento fundatorio de la acción consistente en el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero del año dos mil dieciséis, en el cual aparece el C. ***** , como arrendador y el C.***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la ***** , lo que crea plena convicción respecto de la relación jurídica existente entre ambos contendientes.-----

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

----- El demandado ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo reconvención, lo que hizo en los términos que se señala y precisa en el escrito de mención; desahogándose la vista por el actor a la contestación de demanda y contestando la reconvención planteada por el demandado, con lo que quedó fijada la litis dentro del presente juicio.-----

----- Así las cosas, es de señalarse que conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones.-----



----- Para acreditar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció como pruebas de su intención las siguientes:-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre el C. ***** como arrendador y el C.***** , en su carácter de arrendatario, de fecha ***** , respecto del inmueble objeto del litigio.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 4 a la 6 y al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que dicha documental fue reconocida por el demandado en su escrito de contestación a la demanda; y por ello, con la misma se acredita que las partes contendientes celebraron el contrato de arrendamiento de fecha ***** , en el cual el C. ***** se obligó a conceder al C. ***** , el uso o goce temporal del bien inmueble ubicado en ***** , y el C. ***** , se obligó a pagar a favor de la actora por ese uso o goce temporal del inmueble la cantidad de ***** , cantidad que pagaría el día primero de cada mes, en el domicilio del arrendador, según se advierte de la clausula segunda de dicho contrato, así como también de dicha clausula segunda se advierte que si el pago de la renta fuera realizado después de los cuatro días naturales contados a partir del día primero de cada mes, el arrendatario debía pagar al arrendador por dicha mora, una pena a razón del **% mensual adicional a la renta, y de la clausula tercera del contrato, se advierte que el plazo del contrato de

arrendamiento fue a partir del día *****

hasta el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.-----

----- **DOCUMENTALES PRIVADAS.**- Consistentes en siete recibos de arrendamiento, los cuales obran agregados a los autos a fojas de la 7 a la 9 y que corresponden a los meses de noviembre y diciembre de dos mil quince, y a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo, del año en curso, por las cantidades de ***** , recibos los cuales no fueron objetados por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda y reconvención, por lo tanto, se les concede valor probatorio pleno en términos del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por lo que tienen el alcance de probar la falta de pago de la renta mensual pactada entre los contendientes.-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA.**- Consistentes en un recibo de pago de servicio de agua potable, expedido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de este Municipio.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja 10 y a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, con la cual se acredita el adeudo que existe por consumo de agua potable del periodo del ***** , respecto del inmueble motivo del presente juicio.-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA SUPERVENIENTE.**- Consistente en un recibo de arrendamiento, el cual obra agregado a los autos a foja 41 y que corresponde al mes de ***** , por la cantidad de ***** , recibo que no fue objetado



por la parte demandada, por lo que, se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, teniéndose por acreditado la falta de pago de la renta del mes de ***** , pactada entre los contendientes.-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA SUPERVENIENTE.-** Consistente en un recibo de pago de servicio de agua potable, expedido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de este Municipio.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja 42 y a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, con la cual se acredita el adeudo que existe por consumo de agua potable del periodo del ***** , respecto del inmueble motivo del presente juicio.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:-** Consistente en lo que se derive de autos y favorezca a la pretensión del actor, respecto a los puntos uno y dos de hechos de su demanda.- Medio de prueba con valor probatorio a la luz del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.-----

----- Por su parte, el demandado ofreció los siguientes medios de convicción.-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre el C. ***** como arrendador y el C. ***** , en su carácter de arrendatario, de fecha ***** , respecto del inmueble objeto del litigio, el cual fue exhibido por la parte actora. Prueba que ya fue

debidamente valorada en esta sentencia, otorgándole pleno valor probatorio por las razones expuestas con anterioridad en esta sentencia.-----

----- **CONFESIONAL.-** Que estuvo a cargo del C. ***** ,
probanza que se desahogó en fecha ***** y que
obra en autos a fojas de la 52 a la 57.-----

----- Medio de prueba al cual se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la confesión fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios, y por tanto, se tiene por acreditado que posteriormente a la conclusión del contrato de arrendamiento que celebró con el señor ***** , el ***** , ya no volvieron a celebrar respecto al mismo inmueble un nuevo contrato de arrendamiento.-----

----- **DECLARACIÓN DE PARTE.-** La cual estaría a cargo del C. ***** . Medio de prueba al que no se le concede valor probatorio alguno, ante la incomparecencia en la fecha señalada para su desahogo por parte del oferente de la prueba, la cual era indispensable porque el interrogatorio al declarante debía formularse de manera verbal y directa.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en la adminiculación de los resultados de todas y cada una de las probanzas ofrecidas por la parte demandada y que obran en autos del presente expediente.- Medio de prueba con valor probatorio a la luz del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.-----



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

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

----- Ahora bien, previ6 a determinar los elementos de la acción, resulta necesario precisar que la parte actora C. ***** , promueve la acción de rescisión del contrato de arrendamiento que celebr6 con el demandado, pues así lo expuso en su escrito inicial de demanda, al señalar tanto en las pretensiones de su demanda como en los hechos que integran esta, que reclama al demandado la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión, situación que se robustece aún más con el escrito mediante el cual el actor desahogara la vista con motivo de la contestación a la demanda, escrito en el cual señaló que su demanda versa sobre la terminación del arrendamiento por rescisión, la cual refirió que puede pedir en cualquier momento por falta de pago de la renta, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 1805 fracción IV y 1817 fracción I, del Código Civil del Estado, y por lo tanto, no existe duda sobre la acción que intenta en el presente juicio la parte actora. además, en los hechos no se advierte alguna otra acción que pueda ser materia de estudio, debido a que la causa en la que apoya sus prestaciones consiste en que el demandado incumplió con el pago de la rentas a que se obligó conforme al contrato de arrendamiento fundatorio

de la acción, y por ello, dice, reclama la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión.-----

----- Ahora bien, la acción intentada por la parte actora deviene improcedente, pues como se dijo, el actor reclama la rescisión del contrato de arrendamiento que celebrara con el demandado el ***** , contrato que a la fecha de presentación de la demanda carecía de vigencia, al haberse cumplido el plazo fijado en el mismo por ambas partes, lo que se advierte de su clausula tercera, en la que se estableció que el término del contrato es por una año, contados a partir del día ***** , por lo que la vigencia del citado contrato concluía el ***** , situación que torna improcedente las prestaciones reclamadas por la parte actora, debido a que resulta ilógico y contradictorio solicitar la rescisión de un contrato por falta de pago, cuya vigencia ha expirado, y si bien la parte reo procesal continúa en posesión del inmueble en disputa, ello no implica que el contrato continúe vigente o que se haya prorrogado al no existir la tácita reconducción por no estar prevista en nuestro Código Civil², no obstante que subsistan los efectos del contrato, ya que al estar en el supuesto de un contrato celebrado por tiempo determinado, el arrendamiento concluye en el día prefijado, y si,

2ARRENDAMIENTO. 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. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.** Registro No. 185820. Localización: Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XVI, Octubre de 2002. Página: 1334. Tesis: XIX.2o.38 C. Tesis Aislada. Materia(s): Civil.



como en el caso, después de ésto 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 del contrato con arreglo a la renta que pagaba, conforme a lo dispuesto en los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado.-----

----- No es obstaculo para lo anterior el que se haya reclamado la desocupación del bien, pues dicha prestación es accesoria y no autónoma de la acción principal, ya sea de rescisión o de terminación de contrato de arrendamiento, y por ello, corre la misma suerte de la principal conforme al apotegma jurídico “lo accesorio sigue la suerte de la principal”.³-----

----- Por lo tanto, al haberse declarado improcedente la acción que intenta el actor, resulta innecesario entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por el demandado.-----

----- Ante las consideraciones expuestas es que se declara improcedente el JUICIO SUMARIO CIVIL intentado por el C. ***** , en contra del C. ***** , y por ende, se le absuelve a este último de las prestaciones reclamadas por el primero.-----

----- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la forma que corresponda.-----

³Registro No. 341102. Localización: Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación CXIX. Página: 415. Tesis Aislada. Materia(s): Civil

ARRENDAMIENTO, ACCION DE DESOCUPACION. La acción de desocupación no es ni ha sido una acción autónoma, sino siempre ha sido y es consecuencia, o bien del vencimiento, o bien del cumplimiento del plazo que mediante la correspondiente interpelación fija la ley para la terminación de un contrato por tiempo indefinido, o bien de la rescisión por la falta de pago de las pensiones que la misma ley fija o los contratantes hubieren convenido expresamente al respecto, o por la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo a la misma ley motiven la rescisión de un contrato. por tanto, si se solicita la rescisión de un contrato de arrendamiento precisamente por falta de pago de rentas en la forma y tiempo estipulados por el artículo 2385 del código civil de Veracruz, es claro que la ley aplicable es el artículo 14 de la ley inquilinaria, cuando se exhiben las rentas adeudadas.

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

----- Por otra parte, se procede a entrar al estudio de la reconvención planteada por la parte demandada, quien reclama del actor la terminación del contrato de arrendamiento de fecha ***** , la devolución del importe de la cantidad de \$ ***** que otorgó como deposito para garantizar el pago de los servicios públicos del inmueble dado en arrendamiento, y el pago de los gastos y costas.-----

----- Al respecto, los artículos 1712 y 1719 del Código Civil vigente en el Estado, establecen lo siguiente: *“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”, “El arrendamiento debe otorgarse por escrito y su vigencia se inicia, salvo convenio en contrario, con la entrega del bien”*; así como también el artículos 1805 del Código Civil del Estado, precisan que el arrendamiento puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley.-----

----- **Elementos de la acción.**- Son a saber: a).- La existencia de la obligación contractual de arrendamiento; b).- Que el plazo por el que se celebró el contrato haya fenecido.-----

----- Por cuanto hace al **primero** de lo elementos, tenemos que este se encuentra acreditado con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y el demandado respecto del inmueble ubicado en ***** , documental a la cual se le concedió valor probatorio pleno al haber sido



reconocida por el demandado en su escrito de contestación de demanda, acreditándose así la relación contractual de arrendamiento entre las partes.-----

----- Respecto al **segundo** de los elementos de la acción tenemos que también se encuentra acreditado con el contrato de arrendamiento fundatorio de la presente acción reconvencional, específicamente de su clausula tercera, de la cual se advierte que el mismo fue celebrado por el término de un año, feneciendo el día *****.

----- Así, al reunirse los elementos de la acción, toca entrar al estudio de las excepciones que le corresponde probar al demandado reconvencional C. *****, al tenor de lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- Ahora bien, analizado el escrito de contestación a la reconvención, se advierte que la única oposición que señaló el C. ***** respecto de la acción reconvencional que intenta el demandado, lo es en el sentido de que se niega hacer devolución de la cantidad de \$ *****, que le fuera entregada por el demandado como deposito para garantizar el pago de los servicios del inmueble arrendado, debido a que refiere que existe un adeudo por la cantidad de \$ *****, por consumo de agua potable del inmueble, y porque además el demandado adeuda los meses de renta correspondientes a noviembre y diciembre del año *****, enero, febrero, marzo, abril y mayo del año *****, que dicha situación se acredita con las documentales que adjuntara a su demanda.- Esta oposición, resulta parcialmente procedente, pues del contrato de arrendamiento fundatorio de la

acción, específicamente en su cláusula denominada adicional, se advierte que se convino por las partes que el arrendatario con el objeto de garantizar el pago de los servicios de luz, agua potable, teléfono y gas, otorgó un depósito al C. ***** , por la cantidad de \$ ***** , y que al desocupar el arrendatario el inmueble, ese depósito sería para el pago de dichos servicios, que si existía un remanente se le devolvería al arrendatario, que por el contrario si fuera insuficiente debía cubrir al arrendador la diferencia existente, por lo tanto, tomando en consideración que el C. ***** no señaló que ya le hubiere entregado al C. ***** el inmueble objeto de arrendamiento, ni tampoco hizo alusión a que este se hubiere negado a recibirlo o cualquier otra cuestión que le hubiere impedido hacer entrega del inmueble, se arriba a la conclusión de que el C. ***** aun se encuentra en posesión del bien arrendado, y que por ello, le asiste la obligación conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento de realizar los pagos de servicios que se se generen por este bien, como lo es, el pago de ***** , por concepto de agua potable que refiere el actor en su oposición, pues dicho adeudo se tuvo por acreditado con la documental privada que obra en autos a foja 10, expedida por la ***** , por lo tanto, como lo señala el actor no es posible hacerle devolución de la cantidad que entregó por concepto de depósito, debido a que adeuda la cantidad de \$ ***** por concepto de agua potable, además de que dicha cantidad debe seguir garantizando el pago de los servicios del bien arrendado, hasta que



haga entrega del mismo al arrendador, por lo que una vez que desocupe el inmueble arrendado se podrá determinar si existe un remanente de pago a su favor por dicho deposito, lo que se deberá realizar en vía de ejecución de la presente sentencia.-----

----- Ahora bien, contrario a lo sostenido por el actor en su oposición, el hecho de que el demandado en lo principal, adeude los meses correspondientes a noviembre y diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo del año *****, a razón de *****, en nada incide para que en su caso, no se pudiera hacer devolución al C. ***** de la cantidad que dejó por concepto de deposito, pues de conformidad a la clausula denominada adicional del contrato de arrendamiento, dicha deposito se otorgó solo para garantizar el pago de los servicios de luz, agua potable, teléfono y gas, del inmueble arrendado, y una vez que desocupe el arrendatario el bien y no existiera pago alguno por dichos servicios, se podría devolver al arrendatario dicho deposito o su remanente.-----

----- Por tal motivo, ante las consideraciones expuestas es que se declara PROCEDENTE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO intentada por el C. *****, en contra del C. *****, y en consecuencia, se declara que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y el demandado respecto del inmueble ubicado en *****, por virtud de que este feneció el día *****, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805, fracción I del Código Civil del Estado.-----

----- Asimismo, tomando en consideración que la acción reconvenzional intentada por el demandado en lo principal tiene como fin la desocupación y entrega del inmueble arrendado, se condena al C. ***** a la desocupación y entrega material del inmueble ubicado en ***** , a favor del C. *****.

----- En cuanto a la devolución de la cantidad de \$ ***** que por concepto de deposito otorgó el actor reconvenzional al C. ***** , para garantizar el pago de los servicios de luz, agua potable, teléfono y gas, del inmueble arrendado, en este momento resulta improcedente, pues de conformidad con la clausula denominada adicional del contrato de arrendamiento, será hasta el momento de la desocupación del inmueble arrendado, cuando se podrá determinar si existe un remanente a favor del demandado. Además, de que el C. ***** , acreditó que el demandado le adeuda hasta el momento la cantidad de ***** , por concepto de agua potable; por lo tanto, en su caso la devolución de este deposito o su remanente deberá solicitarse en vía de ejecución de sentencia.

----- En términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse el presente juicio de una acción de condena y ser los litigantes vencidos y vencedores en parte, las costas originadas en el presente juicio se compensan, por lo que cada parte deberá pagar las que hubiere erogado.

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



Civiles del Estado, se:-----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO**:- Se declara improcedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL intentado por el C. ***** , en contra del C. ***** , y por ende, se le absuelve a este último de las prestaciones reclamadas por el primero.-----

----- **SEGUNDO**.- Se dejan a salvo los derechos del C. ***** para que los haga valer en la forma que legalmente corresponda.-----

----- **TERCERO**.- Se declara PROCEDENTE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO intentada por el C. ***** , en contra del C. ***** , y en consecuencia, se declara que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y el demandado respecto del inmueble ubicado en ***** , por virtud de que este feneció el día ***** , de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805, fracción I del Código Civil del Estado.-----

----- **CUARTO**:- Se condena al C. ***** a la desocupación y entrega material del inmueble ubicado en ***** , a favor del C. ***** .-----

----- **QUINTO**:- Se declara improcedente la devolución de la cantidad de \$ ***** , que por concepto de deposito otorgo el demandado al C. ***** , para garantizar el pago de los servicios de luz, agua potable, teléfono y gas, del inmueble arrendado, conforme al razonamiento expuesto en el considerando

cuarto de la presente resolución, sin embargo, en su caso la devolución de este deposito o su remanente deberá solicitarse en vía de ejecución de sentencia.-----

----- **SEXTO:-** Al ser los litigantes vencidos y vencedores en parte, las costas originadas en el presente juicio se compensan, por lo que cada parte deberá pagar las que hubiere erogado.-----

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

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

C. JUEZ

LIC. JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA.

C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ

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

----- L´JRUM/L´MEPR/L´CRG

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.

La presente versión pública fue aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2018 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de enero del mismo año.