



***** SENTENCIA NÚMERO (24) VEINTICUATRO.*****_---*****

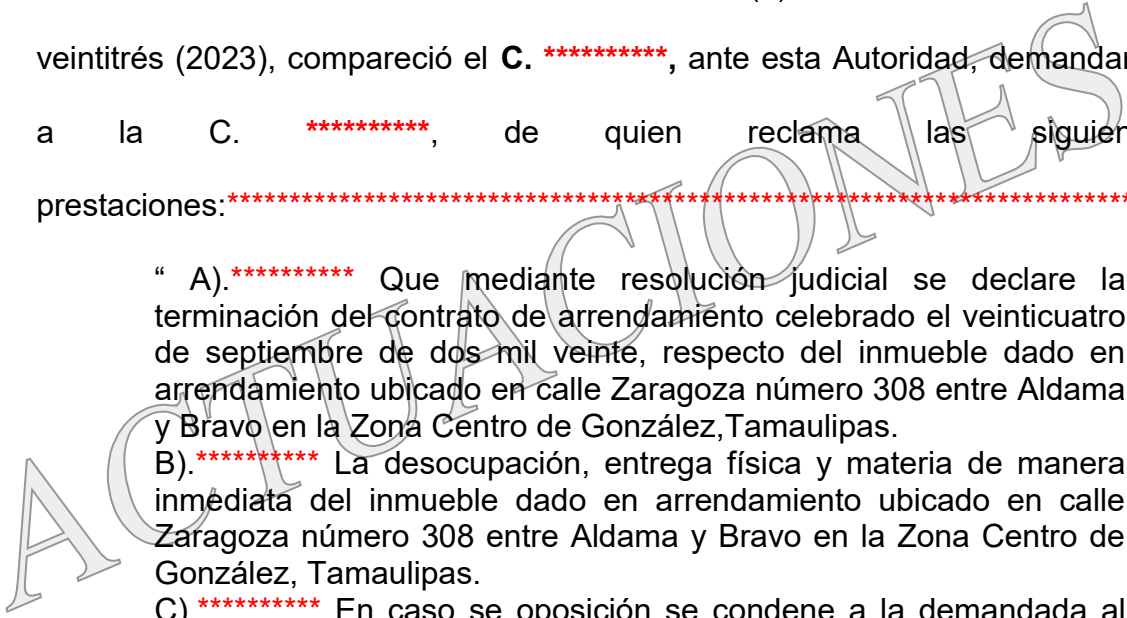
---- En González, Tamaulipas, a catorce (14) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).*****

*** V I S T O, para resolver el expediente número 00013/2023, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovido por el C. ***** , en contra de la C. ***** , y;*****

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

***** PRIMER

O.***** Que mediante escrito de fecha siete (7) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), compareció el C. ***** , ante esta Autoridad, demandando a la C. ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones.*****



“ A).***** Que mediante resolución judicial se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, respecto del inmueble dado en arrendamiento ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas.

B).***** La desocupación, entrega física y materia de manera inmediata del inmueble dado en arrendamiento ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas.

C).***** En caso se oposición se condene a la demandada al pago de las rentas que se sigan venciendo a partir de la presentación de la presente demanda que se dejen de cubrir, hasta la total desocupación y entrega física y material del inmueble dado en arrendamiento.

D).***** En caso de oposición se condene a la demandada al pago de los gastos y costas del juicio.

**** Fundando su demanda en los hechos que estimó aplicables al caso, fundó su acción en los siguientes hechos.*****

“ 1. El suscrito Rogelio Gracia Pérez, en mi carácter de arrendador, celebre contrato de arrendamiento con Sonia Patricia Hernández Cintora, como arrendataria, el veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas.

- En dicho contrato de arrendamiento se pactó pagar la cantidad de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 M.N.) de manera mensual para cubrirse los días veinticinco de cada mes.

3. Así mismo se pactó como vigencia del contrato un año forzoso para ambas partes, iniciando su vigencia en la fecha de la firma del contrato para terminar el veinticuatro

de septiembre de dos mil veintiuno. De igual forma se pactó que a la terminación del contrato de arrendamiento el arrendatario está obligado a desocupar inmediatamente el inmueble.

4. Por lo que al haberse cumplido el plazo de un año por el que fue celebrado el contrato de arrendamiento, es por lo que le he solicitado a la arrendataria que lo desocupe a lo que se ha hecho caso omiso, razón por la que me veo en la necesidad de comparecer ante esta autoridad a fin de que mediante resolución judicial se declare judicialmente la terminación del contrato y se ordene la desocupación y entrega física y material del inmueble arrendado. Esto es así porque conforme a lo dispuesto por los artículos 1805 y 1806 del Código Civil en el Estado, que a la letra disponen: "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..."; y "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio..."; de ahí que si no se celebró un nuevo convenio en el sentido de que se prorrogue el arrendamiento, éste se encuentre concluido desde el día prefijado. Máxime que en nuestro Estado, no existe la figura jurídica de la tácita reconducción, si no que por el contrario la prohíbe de manera expresa, al establecerse 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; por tanto, como lo prevé el artículo 1806 del código civil en Tamaulipas, el arrendamiento se tienen por concluido en la fecha indicada sin necesidad de desahucio, razón por la cual se tiene como totalmente concluida la relación contractual. Sirviendo de apoyo legal a lo anterior la tesis que en seguida se transcribe. ***** 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.20.38 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil. 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 "ácita 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 omite hacer referencia expresa a la prohibición de la figura jurídica de la tácita reconducción (sobre la cual los ordenamientos jurídicos que si 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.** ***** Por auto de fecha (8) ocho de marzo del año dos mil veintitrés (2023), se admitió a tramite el presente Juicio en la vía y forma legal propuesta, ordenándose notificar a la parte demandada, lo que se cumplimiento mediante diligencia actuarial, de fecha (23) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emplazando a la demandada ***** , a efecto de que dieran contestación a la demanda en el término de diez (10) días, y arrojando como consecuencia, que por auto de fecha (24) veinticuatro de abril del dos mil veintitrés (2023), se le tuvo por interponiendo Incidente de Incompetencia, la cual fue resuelta por resolución de fecha (22) veintidós de mayo de este año, declarándose la competencia de este Juzgado Mixto de Primera Instancia, por



auto de fecha siete de junio del dos mil veintitrés, causo firmeza la resolución de incompetencia, y admitiendo la contestación a la demanda en base a los siguientes contestación a las prestaciones y hechos. *****

CONTESTACION A LA DEMANDA:

A). ***** Niego en forma rotunda que a la actora le asista derecho alguno para pretender el concepto que reclama como es la terminación del contrato de arrendamiento, lo anterior en virtud de que al margen de que el contrato de arrendamiento se encuentre vencido la relación contractual ha seguido en forma normal, independientemente de lo anterior, la suscrita y el actor pactamos previo a la firma del contrato que en caso de no renovarse en forma escrita el contrato base de la acción se tendría por renovado en forma automática por 5 años más, es decir la suscrita desocupara el inmueble hasta el año 2026, además de que dado el giro comercial del negocio establecido en el local arrendado, la suscrita hice fuertes inversiones, mismas que el actor debe de restituirme para estar en condiciones de aceptar lo que ilegalmente hoy me demanda, aparte existe un adeudo de su parte a mi favor, tal y como se acreditara en su momento.

b). ***** De igual forma niego la procedencia de la prestación a que se refiere el actor en el inciso b) del capítulo de prestaciones de la temeraria demanda que se contesta, por la simple y sencilla razón de que la acción intentada es una acción accesoria, y al correr la misma suerte ser y declararse improcedente la acción principal, la accesoria debiera correr la misma suerte.

c). ***** De igual manera resulta improcedente la prestación que reclama la actora en el presente inciso y que hace consistir en el pago de las rentas que se vayan venciendo, lo anterior porque carece de causa legal para exigir las.

d). En relación a lo reclamado por la parte actora en el inciso d) de la improcedente demanda que se contesta resulta notoriamente improcedente por su carácter de accesoria a la suerte principal y seguir la misma suerte de lo principal y al ser evidente la improcedencia de la acción ejercitada del que hoy indebidamente me demanda, es de estimarse de quien debe ser condenado a pagar los gastos y costas que origine el presente controvertido es precisamente el C. ***** , por su temeridad, mala fe y una falta absoluta de veracidad al demandarme sin necesidad, sin motivación y sin justificación ya que no tengo obligación alguna con dicha persona por lo que en vía de consecuencia carece de elementos para demandarme como lo ha hecho, causándome de paso perjuicios, por lo que no descarto una posible contrademanda en su contra.

CONTESTACION A LOS HECHOS

1. ***** En relación a lo expuesto por la actora en el hecho "número uno que se contesta, es parcialmente cierto, sin embargo, el actor omite que previo al contrato y de manera verbal pactamos que al vencerse el contrato y no renovarse el mismo por escrito, el contrato a celebrado se prorrogaría por 5 años más en términos de lo que señala el artículo 1715 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

2. ***** El contenido del hecho número dos que se contesta es parcialmente cierto, pero reitero lo expresado con anterioridad respecto a la prórroga hecha del contrato en términos del artículo señalado anteriormente, solicitando se tenga aquí por reproducido el argumento hecho valer al contestar el hecho que antecede.

3. ***** El contenido del hecho número tres de la demanda que se contesta, en los mismos términos que el anterior, solicitando se tenga aquí por reproducido como si a la letra se insertara, ello por economía procesal.

4. ***** El contenido del hecho número cuatro que se contesta resulta contrario a la verdad, pues el actor pasa por alto que existe una prórroga voluntaria pactada que vence hasta el 2026, que es cuando procederé a entregar el local arrendado.

CAPITULO DE EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

En contra de las acciones intentadas por el actor interpongo las siguientes excepciones y defensas

1. ***** FALTA DE ACCION Y DE DERECHO. ***** Que hago consistir en que la actora carece de motivación y sustento real, para reclamarme los conceptos que me reclama ello por las razones ya varias veces citada, tal y como se acredita en su momento procesal oportuno.

2. ***** FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ***** Se opone esta excepción, toda vez que en el presente asunto no existe causa activa que haya generado y motivado el presente juicio, toda vez que como lo exprese previo a la firma del contrato de arrendamiento, pactamos de manera verbal que en caso de vencimiento del contrato y en caso de no renovar un nuevo contrato habría una prórroga automática por cinco años más.

3. ***** LAS DE OFICIO. ***** consistente en las que propiamente por disposición legal obliga al juzgador a efectuar un análisis minucioso como son los elementos constitutivos de la acción planteada.

EXCEPCIONES INNOMINADAS. Con fundamento en lo establecido por el artículo 237 del Ordenamiento adjetivo local de lo civil opongo las excepciones que se deriven de todo lo manifestado aun cuando no se exprese su nombre.

**** Asimismo, por auto de fecha siete de junio del dos mil veintitrés (2023), se le apercibió a la parte demandada, en cuanto a la reconvencción que acciona en contra de *****, se le dijo que una vez que proporcionara el domicilio habitual de dicha persona, se ordenaría lo procedente, por así exigirlo el artículo 67 de la Ley Procesal Civil, lo cual deberá hacer en el plazo de tres días, y apercibida que en caso de no hacerlo, en el término concedido, se le desechara tal reconvencción, cuestión que no cumplió la parte demandada y por tal motivo, en esta sentencia, se le hace efectivo el apercibimiento y se desecha de plano la reconvencción en contra de la parte actora; por auto de fecha veintitrés (23) de junio del dos mil veintitrés (2023), se decreta la apertura del periodo probatorio por un término de veinte (20) días; y por auto de fecha veintinueve (29) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), se ordenó dictar la sentencia correspondiente, lo que hoy se hace al tenor de los



siguientes:*****

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

--- **PRIMERO:** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con los artículos 185 y 192 del Código de Procedimientos Civiles y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.*****

***** **SEGUNDO:** La acción intentada por la actora tiene su fundamento mediante la Vía Sumaria Civil, misma que resulta la idónea en términos del artículo 470 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles que en lo conducente estipula: “Artículo 470. Se ventilarán en juicio sumario: ... VI. Las demandas por partición hereditaria o disolución de cualquiera otro condominio, cuando sea cuestionado el derecho a efectuarla...” Así también 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. ARTÍCULO 1806.***** Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. ARTÍCULO 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 del contrato con arreglo a la renta que pagaba.*****

***** **TERCERO.******* Ahora bien, la actora a efecto de acreditar los hechos constitutivos de su acción ofrecieron como de su intención los

siguientes medios de

convicción:*****

***** DOCUMENTALES PRIVADA.***** Consistente en el Contrato de Arrendamiento celebrado por ***** y ***** , en fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González,Tamaulipas, se pactó pagar la cantidad de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 M.N.) de manera mensual para cubrirse los días veinticinco de cada mes, se pactó como vigencia del contrato un año forzoso para ambas partes, iniciando su vigencia en la fecha de la firma del contrato, para terminar el veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno; documentales descritas a las que se les otorga valor probatorio al tenor de los artículos 329 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, en correlación con los diversos 392 y 398 de la Ley Adjetiva Civil en Vigor.*****

***** TESTIMONIAL.***** A cargo de las CC. LUZ ADRIANA RODRIGUEZ ZALAVA Y LUIS FERNANDO LARA HERNANDEZ, desahogada el día cuatro días del mes de agosto del año dos mil veintitrés, lo cual contestaron lo siguiente:*****

LUZ ADRIANA RODRIGUEZ ZALAVA.



PRIMERA.***** Que diga el testigo si conoce a *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **si. SEGUNDA.******* En relación a la pregunta anterior, que diga el testigo porque razón lo conoce.
LEGAL. CONTESTA.***** **porque es mi esposo.**
TERCERA.***** Que diga el testigo si conoce a *****.

LEGAL. CONTESTA.***** **si.**
CUARTA.***** En razón a la pregunta anterior que diga el testigo porque razón la conoce. LEGAL. CONTESTA.***** **porque es la rentera. QUINTA.******* Que diga el testigo que relación existe entre ***** y *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **ella es la que le renta el local. SEXTA.******* Que diga el testigo en que fecha se celebró el contrato de arrendamiento entre ***** y *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **el veinte de septiembre. SÉPTIMA.******* Que diga el testigo la ubicación del inmueble dado en arrendamiento. LEGAL. CONTESTA.***** **entre Aldama y Zaragoza sin numero, zona centro en González. OCTAVA.******* Que diga el testigo cual es cantidad que se pactó por concepto de renta. LEGAL. CONTESTA.***** **cuatro mil pesos. NOVENA.******* Que diga el testigo cual es el plazo de tiempo porque que se celebró el contrato de arrendamiento entre ***** y *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **por un año. DECIMA.******* Que diga el testigo si lo sabe que se le ha requerido a ***** la desocupación del inmueble arrendado. LEGAL. CONTESTA.***** **si. DECIMA PRIMERA.******* Que diga el testigo la razón de su dicho. LEGAL. CONTESTA.***** **porque lo vi**

LUIS FERNANDO LARA HERNANDEZ

PRIMERA.***** Que diga el testigo si conoce a *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **si lo conozco. SEGUNDA.******* En relación a la pregunta anterior, que diga el testigo porque razón lo conoce. LEGAL. CONTESTA.***** **amistad, somos amigos. TERCERA.******* Que diga el testigo si conoce a *****.

LEGAL. CONTESTA.***** **si.**
CUARTA.***** En razón a la pregunta anterior que diga el testigo porque razón la conoce. LEGAL. CONTESTA.***** **porque es la persona a la que le rentaba el señor ROGELIO. QUINTA.******* Que diga el testigo que relación existe entre ***** y *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **pues es su rentero. SEXTA.******* Que diga el testigo en que fecha se celebró el contrato de arrendamiento entre ***** y *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **a finales de septiembre de dos mil veinte. SÉPTIMA.******* Que diga el testigo la ubicación del inmueble dado en arrendamiento. LEGAL. CONTESTA.***** **calle Zaragoza zona centro en González. OCTAVA.******* Que diga el testigo cual es cantidad que se pactó por concepto de renta. LEGAL. CONTESTA.***** **cuatro mil pesos mensuales. NOVENA.******* Que diga el testigo cual es el plazo de tiempo porque que se celebró el contrato de arrendamiento entre ***** y *****.
LEGAL. CONTESTA.***** **si bien recuerdo fue de un año. DECIMA.******* Que diga el testigo si lo sabe que se le ha requerido a ***** la desocupación del inmueble arrendado. LEGAL. CONTESTA.***** **si. DECIMA PRIMERA.******* Que diga el testigo la razón de su dicho. LEGAL. CONTESTA.***** **por la amistad que tengo con el señor ROGELIO**

***** Probanza ésta a la que se le otorga valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto por los artículos 392, en correlación con el 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, toda vez que los testigos convienen en lo esencial del acto que refieren, presenciaron los hechos materiales sobre los que deponen por si mismos y no por inducciones ni referencias de otras personas, que por su edad, capacidad o instrucción tienen el criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad, por la independencia de su posición o sus antecedentes personales tiene completa imparcialidad; que las declaraciones son claras, precisas, sin dudas ni reticencias, sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales, no fueron obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno.*****

***** **CONFESIONAL POR POSICIONES.******* A cargo de ***** , la cual se llevo a cabo el día (8) ocho días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), sin que compareciera sin justa causa, se le hizo efectivo el apercibimiento y se declaro de confesa y se le tiene por cierto de las siguientes Posiciones;

1. ***** Si es cierto como lo es que celebró un contrato de arrendamiento con el suscrito Rogelio García Pérez el veinticuatro de septiembre de dos mil veinte.



2. Si es cierto como lo es que el contrato de arrendamiento señalado en la pregunta que antecede fue celebrado respecto del inmueble ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas.

3. Si es cierto como lo es que en el referido contrato de arrendamiento, (que solicito se le ponga a la vista) se pactó pagar la cantidad de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 M.N.) de manera mensual para cubrirse los días veinticinco de cada mes.

4. Si es cierto como lo es que se pactó como vigencia del contrato de arrendamiento señalado, un año forzoso para ambas partes, iniciando su vigencia en la fecha de la firma del contrato para terminar el veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno.

5. Si es cierto como lo es que se pactó que a la terminación del contrato de arrendamiento el arrendatario está obligado a desocupar inmediatamente el inmueble.

6. Si es cierto como lo es que se le ha solicitado que desocupe el inmueble arrendado sin embargo se ha hecho caso omiso.

***** Probanza que se le otorga valor probatorio

pleno de conformidad con lo establecido con el artículo 306 en correlación con

392 y 393 del código procesal

civil. *****

***** PRUEBA DE INSEPECCIÓN

JUDICIAL.***** La cual se llevo acabo el día (2) dos de agosto del año

(2023) Dos Mil Veintitrés, visible a fojas (126) a (132), en el inmueble ubicado

en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de

González, Tamaulipas, realizada por el Secretario de Acuerdos, en el que hace

constar **el bien inmueble, se encuentra abierto, sin persona alguna que**

atienda se encuentra totalmente desocupado, y en malas condiciones de



***** Por su parte, la demandada, no ofreció probanzas que desvirtuaran la acción.*****

***** **CUARTO.** ***** Ahora bien, la parte actora C. ***** , promueve la acción de terminación del contrato de arrendamiento que celebró con la demandada, el día (24) veinticuatro de septiembre de dos mil veinte (2020), respecto del inmueble dado en arrendamiento ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas, así también, la desocupación, entrega física y materia de manera inmediata del inmueble dado en arrendamiento ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas, analizadas las constancia de autos y con apoyo en lo dispuesto por el artículos 1805 del Código Civil del Estado, precisa que el arrendamiento puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, así como el artículo 1806.***** Si el

arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. ARTÍCULO 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 del contrato con arreglo a la renta que pagaba; Así mismo, tenemos que los elementos de la acción, consisten en 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, **la existencia de la obligación contractual de arrendamiento;** 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 ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González,Tamaulipas, 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, **que el plazo por el que se celebró el**

contrato haya fenecido, tenemos que también se encuentra acreditado con el

contrato de arrendamiento fundatorio de la presente acción, en el cual se

encuentra establecida en su clausula cuarta, de la cual se advierte que el

mismo fue celebrado por el término de un año, feneciendo el día (24)

veinticuatro de septiembre del dos mil veintiuno (2021), así, al reunirse los

elementos de la acción, en cuanto al estudio de las excepciones que le

corresponde probar a la demandada la C. SONIA PATRICIA HERANDEZ

CINTORA, sin que dichas excepciones sean procedentes, en virtud de no haber

cumplido con los requisitos del artículo 273 del Código de Procedimientos

Civiles en vigor, y si bien la parte reo procesal, al momento de la notificación de

la demanda estaba 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 Civil del Estado, 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, teniendo aplicación la siguiente tesis de

jurisprudencia. *****

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. 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 esto 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, en consecuencia, se declara que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y el demandado respecto del inmueble ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas, por virtud de que este feneció el día (24)



veinticuatro de septiembre del dos mil veintiuno (2021), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805, fracción I del Código Civil del Estado, ordenándose la desocupación del bien inmueble, tomando en consideración la siguiente tesis de jurisprudencia.*****

Registro 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.

***** Por tal motivo, ante las consideraciones expuestas se declara **PROCEDENTE LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** intentada por el C. ***** , en contra de la C. ***** , y en consecuencia, se declara que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y la demandada, respecto del inmueble ubicado en ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas, por virtud de que este feneció el día (24) veinticuatro de septiembre del dos mil veintiuno (2021), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805, fracción I

del Código Civil del
Estado.

***** Asimismo, tomando en
consideración que la acción intentada en lo principal tiene como fin la
desocupación y entrega del inmueble arrendado, y en virtud que de autos se
demuestra que el bien inmueble, se encuentra totalmente desocupado y que la
parte demandada exhibió la llave de acceso a dicho bien inmueble, por tal
motivo, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, se ordena se le de
entrega física y material del inmueble arrendado, el ubicado en calle Zaragoza
número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González, Tamaulipas,
a favor del C. ***** , levándose el acta correspondiente misma que se llevara
a cabo por parte de la Actuario Adscrita a este
Juzgado.

***** Por otra parte, se
CONDENA a la demandada al pago de las rentas que se vencieron a partir de
la presentación de la presente demanda, hasta la total desocupación del
inmueble dado en arrendamiento, tomando en consideración que el contrato de



arrendamiento se pactó pagar la cantidad de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 M.N.) de manera mensual para cubrirse los días veinticinco de cada mes, por lo tanto, dicha cuantificación, se llevara a cabo en la vía de ejecución de

sentencia.*****

Finalmente, en relación al pago de los gastos y costas procesales, no es procedente efectuar condena, toda vez que ninguna de las partes se condujo con temeridad o mala fe, lo anterior de conformidad con el artículo 131 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; por lo que cada parte deberá sufragar los gastos que hubiere erogado.*****

***** En mérito de lo expuesto y

con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 848, 849 y 850 del Código Civil Vigente, así como los artículos 1, 2, 4, 22, 40, 52, 63, 65, 68, 105 Fracción III, 108,112, 113,115, 118,127,128,131, 462, 463, 465, 466, 468, 468 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, resulta procedente resolverse;

y

se.*****

R E S U E L V E

***** **PRIMERO.******* La actora si acredito su prestaciones de su acción de pedir y la demandada no acredito sus excepciones, en consecuencia;

***** **SEGUNDO.******* Se declara la **PROCEDENTE LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** intentada por el C. ***** , en contra de la C. ***** , en consecuencia..



***** **TERCERO.** ***** Se declara que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y la demandada, respecto del inmueble ubicado en ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González,Tamaulipas, por virtud de que este feneció el día (24) veinticuatro de septiembre del dos mil veintiuno (2021), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805, fracción I del Código Civil del Estado, por las razones expuesta en el considerando cuarto de este fallo. *****

***** **CUARTO.** ***** Una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, se ordena se le de entrega física y material del inmueble arrendado, el ubicado en calle Zaragoza número 308 entre Aldama y Bravo en la Zona Centro de González,Tamaulipas, a favor del C. ***** , levándose el acta correspondiente misma que se llevara a cabo por parte de la Actuario Adscrita a este Juzgado. *****

***** QUINTO.***** Se **CONDENA** a la demandada la **C. *******, al pago de las rentas que se vencieron a partir de la presentación de la presente demanda, hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento, tomando en consideración que el contrato de arrendamiento se pactó pagar la cantidad de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 M.N.) de manera mensual para cubrirse los días veinticinco de cada mes, por lo tanto, dicha cuantificación, se llevara a cabo en la vía de ejecución de sentencia.*****

***** **SEXTO.******* De conformidad a la fracción I del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se decreta que cada parte reportara los gastos y costas que hubiere erogado por motivo de éste juicio.*****

***** **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.******* Así lo acordó y firman únicamente de manera electrónica conforme a los acuerdos generales 32/2018 de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, y 5/2022 de fecha quince de marzo de dos mil veintidós, emitidos por el Pleno del Consejo de la Judicatura del Estado, la Licenciada **KARLA KARINA TREJO TORRES**, Juez de Primera Instancia Mixto



del Décimo Quinto Distrito Judicial del Estado, y el Licenciado **CARLOS GABRIEL CASTILLO VILLANUEVA**, quien actúa como Secretario de Acuerdos Civil y Familiar, quien da fe de lo actuado.*****

***** **DOY**

FE.*****

***** En la misma fecha se publicó en lista.*****

CONSTE.*****

L'KKTT, JECS

ACTUACIONES

El Licenciado(a) CARLOS GABRIEL CASTILLO VILLANUEVA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL DECIMO QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como

para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.