



SENTENCIA NÚMERO (22)

En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas, a los veinte días del mes de enero del año dos mil veintidós

V I S T O S para resolver los autos del expediente número **00579/2021**, relativo al **Juicio Sumario Civil sobre rescisión de contrato de Arrendamiento**, promovido por ***** por sus propios derechos, en contra de ***** y.

R E S U L T A N D O

ÚNICO. Mediante promoción de fecha veintidós de septiembre del año dos mil veintiuno, compareció ante este juzgado ***** **por sus propios derechos**, promoviendo Juicio Sumario Civil en contra de ***** de quien reclama las siguientes prestaciones: "A) La Rescisión del Contrato de Arrendamiento escrito celebrado por el suscrito con ***** como Arrendador y Arrendatario respectivamente, sobre el departamento en Calle Baja California No. 102 planta baja entre Primero de Mayo y Salvador Díaz Mirón, Colonia Tinaco, en Ciudad Madero, Tamaulipas, C.P. 89590 de fecha 01 de Enero del 2021. B).- Como consecuencia de lo anterior la desocupación y entrega material del bien inmueble dado en arrendamiento. C).- El pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de Febrero a Septiembre del 2021, esto a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MN) mensuales cada una, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento. E).- El pago de los daños y perjuicios que hubiere sufrido el bien arrendado por culpa del arrendatario, según lo convenido en la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento. F).- El pago de los

Gastos y Costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio. ”. Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que consideró aplicables al caso, adjuntando a su demanda los documentos fundatorios de su acción. Mediante proveído de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil veintiuno, se admitió la demanda de cuenta, disponiéndose el emplazamiento al demandado; lo cual se realizó en la diligencia de fecha veintiséis de octubre del año dos mil veintiuno, tal y como consta en las actas visibles a fojas 30 a 32 del principal. Por auto del dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado y se procedió a la apertura del periodo probatorio por el término de veinte días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, por lo que una vez transcurrido dicho periodo probatorio y sus subsecuente de alegatos, mediante proveído dictado en fecha dieciocho de enero del año dos mil veintidós se ordeno dictar la sentencia correspondiente, la que que se procede a dictar al tenor del siguiente:.

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 lo dispuesto por los artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192 y 195 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

SEGUNDO. La vía elegida por la actora es la correcta, pues en la especie nos encontramos ante la presencia de una cuestión sobre rescisión de Contrato de Arrendamiento, el cual debe tramitarse acorde a lo establecido en el numeral 470 Fracción I del Código Procesal invocado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

TERCERO. La parte actora expuso como hechos de su demanda: "I.- Con fecha 01 de Enero del 2021 celebré un contrato de Arrendamiento escrito con ***** con el carácter de Arrendador y Arrendatario respectivamente, en relación al departamento ubicado en Calle Baja California No. 102 planta baja, Col. Tinaco en Cd. Madero, Tam, por un periodo de un año contado a partir del día 01 de Enero del 2021, lo cual se acredita con el Contrato de Arrendamiento que me permito anexar. II.- Dicho Contrato de Arrendamiento estableció como renta la cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales pagaderos los días 01 de cada mes, esto constando en el Contrato de Arrendamiento que corre agregado a mi promoción inicial. III.- Mi demandado a la presente fecha ha faltado al cumplimiento del Contrato suscrito, toda vez que no ha cubierto las rentas correspondientes a los meses de Febrero a Septiembre del 2021, demostrándose esto con los recibos de renta insolutos que anexo a esta promoción. IV. - En la Cláusula Novena del Contrato de Arrendamiento en cuestión, se pactó que el pago del consumo de agua, queda a cargo del arrendador, ignorando si se encuentra al corriente del pago de dicho consumo, razón por la cual le demando el pago del mismo, requiriéndole para que exhiba en el momento de la diligencia de emplazamiento los recibos correspondientes. Asi mismo en la Cláusula Séptima del multicitado contrato de arrendamiento, el arrendatario contrajo la obligación de mantener aseado el local arrendado tal al exterior como al interior, ignorando la situación en la que se encuentre, por lo que solicito se de fe del estado físico del inmueble al momento de practicar el

L'GBC / L'MGM / NGE

emplazamiento, motivo por el cual le reclamo este concepto. V.- Asimismo se pactó en la Cláusula Décima de que en caso de que el Arrendatario diera motivo a que se le demandare judicialmente la Rescisión del Contrato de Arrendamiento, los gastos y costas, causados al Arrendador, serían por su cuenta, por lo que le demandado el concepto antes señalado con base en esta clausula

Por su parte el demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra

CUARTO. Así tenemos que la parte actora, allegó a juicio el siguiente material probatorio: **1. DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en el contrato de Arrendamiento de fecha primero de enero del año dos mil veintiuno, celebrado entre ***** como arrendador y ***** como arrendatario, respecto del departamento ubicado en Calle Baja California numero 102, planta baja, de la Colonia Tinaco de Ciudad Madero, Tamaulipas, pactándose como precio de la renta, la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 MN) mensuales. Al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398 del código de procedimientos civiles en el Estado. **2. DOCUMENTALES** Consistentes en ocho recibos de pago de renta insolutos correspondientes a los meses de febrero a septiembre del año dos mil veintiuno a nombre de ***** por la cantidad de \$2,500.00 (Dos mil quinientos pesos 00/100 MN) cada uno. A los cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 398 del código de procedimientos civiles en el Estado, para tener por acreditados los meses que por concepto de renta



ha dejado de cubrir el demandado. **3.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** Consistente en las deducciones que se infieran de los hechos y la pruebas aportadas por las partes. A la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el numeral 411 del Código de Procedimientos Civiles.

QUINTO. En el presente caso tenemos que ********* demanda en la Vía Sumaria Civil a ********* la rescisión del contrato de arrendamiento, por la falta de pago de las rentas correspondientes de los meses de febrero a septiembre del año dos mil veintiuno, y al efecto tenemos que el artículo 1805 y 1817 del Código Civil en el Estado disponen: **“El arrendamiento puede terminar: IV.- Por rescisión ..”;** y **“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en el artículo 1837, fracción I y 1770; .”.** Por lo que analizadas y valoradas que han sido las pruebas desahogadas en el presente contradictorio encontramos que se encuentran debidamente acreditados los supuestos señalados por los preceptos en comento, ya que del acuerdo de voluntades base de la acción, celebrado en fecha primero de enero del año dos mil veintiuno, se acredita en primer término la celebración del contrato de arrendamiento entre Tomas Castañeda Gallegos como arrendador y ********* como arrendatario, respecto del departamento ubicado en Calle Baja California numero 102, planta baja, de la Colonia Tinaco de Ciudad Madero, Tamaulipas, así mismo la falta de pago de las rentas por parte del arrendatario, quedo acreditado con los ocho recibos de renta insolutos que fueron exhibidos y que corresponden a los meses de

febrero a septiembre del año dos mil veintiuno así como con la propia rebeldía en que incurrió el demandado, al no haber producido contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndose por ciertos los hechos de la demanda que dejo de contestar, de conformidad con lo establecido en el numeral 268 del Código de Procedimientos Civiles.

Bajo esta tesitura, resulta pertinente declarar como se declara que Ha procedido el presente Juicio Sumario Civil promovido por ***** en contra de ***** por lo que se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado por las partes del juicio en fecha primero de enero del año dos mil veintiuno, respecto del Departamento ubicado en Calle Baja California numero 102 planta baja entre Primero de Mayo y Salvador Día Mirón, de la Colonia Tinaco, en Ciudad Madero, Tamaulipas. C.P. 89590. por lo que se condena al demandado a la desocupación y entrega física y material del referido inmueble dado en arrendamiento ; así mismo, se le condena al pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de de Febrero a Septiembre del 2021, esto a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MN) mensuales cada una, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento. Así también se le condena al pago del consumo de agua y energía eléctrica, que quedaren pendientes de pagarse hasta el momento en que sea desocupado y entregado materialmente el inmueble dado en arrendamiento. Sin que se condene al demandado al pago de la prestación reclamada en el inciso E) de la promoción inicial de demanda, toda vez que no demostró en que consistieron



los daños y perjuicios que se ocasionaron en el inmueble objeto del contrato..-En términos del artículo 131 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se hace especial condena al pago de las costas del juicio, ante la naturaleza de la acción y no haberse obrado con temeridad o mala fe por las partes.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. La parte actora *********, acreditó los hechos constitutivos de su acción en contra de ********* a quien se le declaro la rebeldía, en consecuencia.

SEGUNDO. Ha procedido el Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de contrato de Arrendamiento promovido por *********, en contra de *********, por tanto.

TERCERO. Se declara rescindido el contrato de Arrendamiento celebrado por las partes del juicio en fecha primero de enero del año dos mil veintiuno, respecto del Departamento ubicado en Calle Baja California numero 102 planta baja entre Primero de Mayo y Salvador Día Mirón, de la Colonia Tinaco, en Ciudad Madero, Tamaulipas. C.P. 89590., por lo que se condena al demandado a la desocupación y entrega física y material del referido inmueble dado en arrendamiento ; así mismo, se le condena al pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de de Febrero a Septiembre del 2021, esto a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MN) mensuales cada una, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento. Así

también se le condena al pago del consumo de agua y energía eléctrica, que quedaren pendientes de pagarse hasta el momento en que sea desocupado y entregado materialmente el inmueble dado en arrendamiento. Sin que se condene al demandado al pago de la prestación reclamada en el inciso E) de la promoción inicial de demanda, toda vez que no demostró en que consistieron los daños y perjuicios que se ocasionaron en el inmueble objeto del contrato

CUARTO.- Sin que se condene al demandado al pago de gastos y costas, de conformidad a lo establecido en la parte considerativa de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firman electrónicamente el **licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA** Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quién actúa con la **licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ** Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe. DOY FE.

Licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA
Juez Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos. Conste.

L'GBC/L'MIGM/ L'nege

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente pendiente.

La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 23 dictada el JUEVES, 20 DE ENERO DE 2022 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 8 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.