



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NUMERO 133 (CIENTO TREINTA Y TRES).

Altamira, Tamaulipas, a (13) trece de Junio de dos mil veintitrés (2023).

V I S T O S para resolver los autos del expediente número 00112/2023 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

PRIMERO. Por escrito presentado el nueve de Febrero de dos mil veintitrés comparece ante este Juzgado *****, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, en contra de ***** y *****, de quienes reclama las siguientes prestaciones:

- a) *La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble ubicado en *****, celebrado con fecha treinta y uno de Agosto del año dos mil veintidós.*
- b) *La desocupación del inmueble dado en arrendamiento y el pago de las rentas que corresponden a los meses de diciembre del año 2022, enero y febrero del año 2023 a razón de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales que hasta este mes ascienden a la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), más los que se sigan causando hasta la desocupación del inmueble, así como el pago de servicios de agua, luz y gas.*
- c) *El pago de los intereses causados desde que se incurrió en mora hasta el pago de las rentas adeudadas, así como el pago de los gastos y costas del juicio.*

Fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo los documentos base de su acción.

SEGUNDO. Este Juzgado por auto del veinte de Febrero de dos mil veintitrés da entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose formar expediente y su registro en el Libro de Gobierno respectivo, y con las copias simples de la demanda y documentos anexos se mandó a emplazar y correr traslado a la demandada, haciéndole saber que se le concede el término de diez días para que produjera su contestación si para ello tuviera excepciones legales que hacer valer.- Consta en autos que el diecisiete de Marzo de dos mil veintitrés se emplaza en forma personal a ***** con los resultados que obran en autos, a quien por auto del once de Abril de dos mil veintitrés se declara la rebeldía, teniéndose por admitidos los hechos de la demanda salvo prueba en contrario.- Por auto del diecinueve de Abril del presente año, el actor retira la demanda instaura en contra de *****.- El veinticuatro de Abril del presente año, se abre el juicio a prueba por el termino de veinte días comunes a las partes, asentándose el computo respectivo por la Secretaria de Acuerdos de este juzgado.- Por auto del treinta de Mayo de dos mil veintitrés se cita a las partes para dictar sentencia, la que se emite en los términos siguientes:

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

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO SUMARIO CIVIL en nombre de la ley, 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, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1º, 2º, 3º fracción II, 4º fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO. La vía Sumaria Civil elegida por el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva de rescisión de contrato así como accesorios legales, es la correcta de acuerdo, a lo establecido por el Artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

TERCERO. En el presente asunto comparece *********, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento en contra de *********, de quien reclama las prestaciones que se precisaron en el resultando primero de este fallo, fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertase.

Por su parte ********* no comparece a juicio.

CUARTO. El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que **“al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes”**. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal, puesto que las de falta de acción que opone el reo, no pueden considerarse como excepciones sino como un desconocimiento del derecho sustantivo de la actora, lo cual es de estudiarse al resolver el fondo del negocio; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que **“el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengán a impedir o extinguir sus efectos jurídicos”**.

■ En esa tesitura, a efecto de cumplir con los extremos de la disposición antes aludida, la **PARTE ACTORA** ofrece de su intención las siguientes probanzas:

I. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en contrato de arrendamiento celebrado el treinta y uno de Agosto de dos mil veintidós por ***** como arrendador, y ***** como arrendataria, respecto del inmueble consistente en *****.- Visible de foja 5 a 7.- Probanza a la que se concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 333, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con ella lo vertido de la misma, en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.

II. CONFESIONAL a cargo de ***.** Probanza que no se lleva a cabo por causas imputables a su oferente como se desprende de la constancia del veintidós de Mayo del año en curso visible a foja 64, por lo que mediante auto del veintinueve de Mayo de dos mil veintitrés, se le declara confesa de las posiciones calificadas de procedentes, teniéndose por ciertos los siguientes hechos:

1. SÍ ES CIERTO QUE FIRMÓ COMO ARRENDATARIA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 31 DE AGOSTO DEL AÑO 2022, EN DONDE INTERVIENE COMO ARRENDADOR EL ING. *****.
2. SÍ ES CIERTO QUE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRÓ COMO ARRENDATARIA CON EL ING. *****, Y QUE SIRVE DE BASE A LA DEMANDA EN ESTE JUICIO, USTED SE COMPROMETIÓ A PAGAR LA CANTIDAD DE \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.
3. SÍ ES CIERTO QUE USTED HA INCUMPLIDO SU OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS RENTAS DEL CONTRATO QUE SE ANEXA A LA DEMANDA, A PARTIR DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS HASTA LA FECHA.
4. SÍ ES CIERTO QUE USTED HA SIDO REQUERIDA POR EL ARRENDADOR ING. ***** RESPECTO DEL PAGO DE LAS RENTAS QUE SE LE RECLAMAN EN ESTE JUICIO.

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto a sus intereses convenga.

III. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Probanza que no se perfecciona por causas atinentes a la absolvente, como se desprende de la constancia del veintidós de Mayo del año en curso visible a foja 64

■ Por su parte, ***** no ofrece pruebas de su intención.

QUINTO. Ahora bien, el **ARTÍCULO 1331** del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, dispone: La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: **I.- Por incumplimiento del contrato**; **II.-** Porque se realice una condición resolutoria; **III.-** Porque el bien perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la ley disponga otra cosa; **IV.-** Porque el bien padezca de vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la ley confiera otra acción al perjudicado, además de la rescisoria; **V.-** En los demás casos expresamente previstos por la ley.- Asimismo, refiere el artículo 1805 de la misma legislación, que: **El arrendamiento puede terminar: I...II...III...IV.- Por rescisión....** Así mismo refiere el artículo 1817 del mismo ordenamiento legal antes invocado que: **El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos por el artículos 1737, fracción I , 1741, y 1770...** Por su parte, el artículo 1737 del ordenamiento Legal antes invocado señala que: **El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos....**, así como también el artículo 1741 de la Ley en cita, refiere que: **“La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”**; por otro lado, el artículo 1770 del ordenamiento citado, preve que: **La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.-**

Comparece al presente juicio ***** , reclamando las prestaciones enunciadas en el resultando primero de este fallo, en virtud de que ***** ha incumplido con el pago de las rentas que

corresponden a los meses de Diciembre del año dos mil veintidós, Enero y Febrero del año dos mil veintitrés. Ahora bien, por cuanto hace a la declaración judicial de la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto a la casa habitación ubicada en *********, con motivo del incumplimiento en el pago de la renta en los términos pactados, ésta resulta procedente, ello en virtud de que la parte actora justifica con la documental privada consistente en contrato de arrendamiento de fecha treinta y uno de Agosto de dos mil veintidós visible de foja 5 a 7, la relación contractual con la demandada; de igual forma con la prueba confesional ficta, se justifica la existencia de dicho contrato además del incumplimiento al pago a las rentas correspondientes de Diciembre del año dos mil veintidós, Enero y Febrero del año dos mil veintitrés; probanzas adminiculadas con las constancias de autos donde se desprende que la parte demandada fue omisa en contestar la demanda teniéndose por admitidos los hechos reclamados salvo prueba en contrario, sin que hubiere exhibido probanza alguna, por ello y atento a lo dispuesto por el artículo 1817 fracción I del Código Civil vigente en la Entidad, es que procede la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el treinta y uno de Agosto de dos mil veintidós por ********* como arrendador, y ********* como arrendataria, respecto del inmueble consistente en *********, así como la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento y el pago de las rentas vencidas, conforme lo dispuesto por el artículo 231¹ del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Por cuanto hace al pago de los servicios de agua, luz y gas que se adeuden, se desprende del documento base de la acción en su cláusula novena que los contratantes efectivamente pactaron, que

“estará a cargo de la ARRENDATARIA el pago de los consumos de

1ARTÍCULO 231.- Cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provenga de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras.

No podrán deducirse subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias, ni cuando el ejercicio de una dependa del resultado del ejercicio de la otra, ni cuando deben hacerse valer mediante distintos procedimientos.

gas, luz, agua y uso de drenaje, debiendo entregar al vencimiento del presente contrato el finiquito correspondiente de tales servicios”, sin embargo, el peticionante no exhibe elemento de prueba alguno que acredite la morosidad de la demandada respecto de los citados servicios, en consecuencia, se estima no ha lugar a efectuar condena al pago de dicha prestación.

Por cuanto hace al reclamo de intereses moratorios, aparece que mediante cláusula cuarta, las partes convinieron que *“En caso de mora en el pago del precio de renta, la “ARRENDATARIA” está de acuerdo en cubrir, por concepto de perjuicio, un interés normal del 10% (Diez Por Ciento) mensual, por todo el tiempo que permanezca en mora respecto al pago de la renta”*; si bien el Título Sexto del Libro Cuarto del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad relativo al ARRENDAMIENTO, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos, se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado, en consecuencia, tomando en consideración que los contratantes pactaron el pago de interés por concepto de perjuicio en caso de mora en el pago de la renta, y que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, resulta procedente la condena de cubrir los intereses moratorios pactados correspondientes a la tasa del 10% mensual sobre el precio de la renta pactado, dado que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicios causados, entendiéndose como daño las rentas adeudadas, y perjuicio, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo que la arrendataria omitió efectuar el pago

de la renta, esto atendiendo lo previsto por el artículo 1163² del Código Civil vigente en la Entidad. Lo anterior, con orientación en el siguiente criterio jurisprudencial: **ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**³ *Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiendo por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.*

SEXTO. En virtud de que se justifican los elementos constitutivos de la acción como se ha referido con anterioridad, se declara que **HA PROCEDIDO PARCIALMENTE** el Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, **promovido por *******, **en contra de *******, por lo que se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado el treinta y uno de Agosto de dos mil

21163.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la realización del hecho que la ley considera fuente de la responsabilidad.

Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que se habría obtenido de no haberse realizado el hecho considerado por la ley como fuente de la responsabilidad.

3Registro digital: 167574

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 14/2009

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Abril de 2009, página 82

Tipo: Jurisprudencia

veintidós por ***** como arrendador, y ***** como arrendataria, respecto del inmueble consistente en *****; consecuentemente, se condena a ***** a la desocupación y entrega material a la parte actora de la casa habitación que tiene dada en arrendamiento ubicada en ***** , esto dentro del plazo de cinco días una vez que la sentencia se encuentre ejecutoriada, apercibida que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO; de igual forma se le condena al pago de la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de las rentas vencidas correspondientes a las mensualidades reclamadas que comprende los meses de diciembre del año dos mil veintidós, enero y febrero del año dos mil veintitrés, así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble a razón de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales como se encuentra pactado en la cláusula tercera del contrato base.

Por cuanto hace al pago de los servicios de agua, luz y gas que se adeuden, no ha lugar a efectuar condena al pago de dicha prestación al no encontrarse justificado su reclamo, como se hizo referencia en el considerando quinto de este fallo.

Respecto al pago de los intereses causados desde que se incurrió en mora hasta el pago de las rentas adeudadas, atendiendo el razonamiento efectuado en el considerando quinto, se condena a la parte demandada al pago del interés moratorio pactado en la cláusula cuarta del contrato base, a la tasa del 10% mensual sobre el precio de la renta pactado, por todo el tiempo que permanezca la mora hasta la total desocupación del inmueble.

Tomando en consideración que la sentencia resulta adversa a la parte demandada, es procedente condenarle al pago de los gastos y costa del juicio atendiendo a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que a la letra dispone: **“En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de**

condena; las cosas serán a cargo de la parte o si fueren varias las partes vencidas, la condena en costas afectará a todas ellas proporcionalmente al interés que tengan en la causa. ...”.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y con apoyo además en los artículos 4º, 23, 30, 68, 105, 109, 112, 115, 470 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y 1712, 1737, 1739, 1741, 1770, 1805, 1806, y relativos del Código Civil en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO PARCIALMENTE el Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, **promovido por *******, en contra de *****.

SEGUNDO. Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado el treinta y uno de Agosto de dos mil veintidós por ***** como arrendador, y ***** como arrendataria, respecto del inmueble consistente en *****.

TERCERO. Se condena a ***** a la desocupación y entrega material a la parte actora de la casa habitación que tiene dada en arrendamiento ubicada en ***** , esto dentro del plazo de cinco días una vez que la sentencia se encuentre ejecutoriada, apercibida que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO

CUARTO. Se condena a ***** al pago de la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de las rentas vencidas correspondientes a las mensualidades reclamadas que comprende los meses de diciembre del año dos mil veintidós, enero y febrero del año dos mil veintitrés, así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble a razón de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, como se encuentra pactado en la cláusula tercera del contrato base.

QUINTO. Por cuanto hace al pago de los servicios de agua, luz y gas que se adeuden, no ha lugar a efectuar condena al pago de

dicha prestación al no encontrarse justificado su reclamo, como se hizo referencia en el considerando quinto de este fallo.

SEXTO. Respecto al pago de los intereses causados desde que se incurrió en mora hasta el pago de las rentas adeudadas, atendiendo el razonamiento efectuado en el considerando quinto, se condena a la parte demandada al pago del interés moratorio pactado en la cláusula cuarta del contrato base, a la tasa del 10% mensual sobre el precio de la renta pactado, por todo el tiempo que permanezca la mora hasta la total desocupación del inmueble.

SÉPTIMO. Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando sexto, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costa erogados con motivo del presente juicio.

OCTAVO. Se hace del conocimiento de 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 caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo sentenció y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER.
Secretaria de Acuerdos.
En su fecha se hace la publicación de Ley.- Conste.
MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (133) dictada el (MARTES, 13 DE JUNIO DE 2023) por el JUEZ, constante de (12) 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 Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.