



---- **SENTENCIA N°. 219 (Doscientos diecinueve).** -----

---- En Ciudad Altamira, Tamaulipas, a treinta de Septiembre de dos mil Veintiuno.-----

---- **V I S T O** para resolver el Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, Expediente 412/2021, promovido por el LIC. ***** , en contra de ***** , y,

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

---- **PRIMERO.** Mediante escrito presentado el tres de junio de dos mil veintiuno, ocurrió ante este Órgano Judicial, el LIC. ***** , demandando en la vía Sumaria Civil la **Rescisión del Contrato de Arrendamiento en contra de *******, de quien reclama las prestaciones siguientes: A).-La declaración judicial de la rescisión de la relación inquilinaria del contrato de arrendamiento que celebre con la demandada ***** , el día diez de julio del año dos mil veinte (2020) respecto a: la casa habitación ubicada en

***** ,

denominado hoy en tambien como

***** en este municipio de Ciudad

Victoria, Tamaulipas. Con motivo el incumplimiento en que incurrió en el pago de las mensualidades de renta de los meses de febrero, marzo, abril del 2021; b).- Como consecuencia de lo anterior declaración judicial, la demandada la C. ***** , deberá de desocupar y entregarme materialmente: El inmueble descrito como casa habitación; c). - El pago de la renta de la casa habitación que le hube dado en arrendamiento correspondiente de los meses de febrero, marzo, abril del 2021; a razón de \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 m.n.) cada uno y los posteriores meses que se sigan venciendo hasta la total solución de este asunto judicial y entrega a mi favor el inmueble descrito según el contrato en arrendamiento de fecha diez de julio del año dos mil veinte (2020); d).- El pago de los daños y perjuicios ocasionados al predio suburbano y sus construcciones dado en arrendamiento y por ganancia o utilidad dejada de percibir imputable a la demandada la C. ***** , al incurrir en impago de las rentas que le reclamo, al tenor a lo dispuesto por el artículo 1173 del código civil del Estado de Tamaulipas; e).- El pago de esta cantidad gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio; Fundó su demanda en los hechos y preceptos legales aplicables al caso, acompañando los documentos



fundatorios de la
acción.-----

---- SEGUNDO. Por auto del día cuatro de junio de dos mil veintiuno se admitió a trámite la demanda de cuenta, ordenándose emplazar y correr traslado a la demandada, lo cual se realizó mediante diligencia actuarial del veinticinco de junio de dos mil veintiuno, y por auto de fecha catorce de julio de dos mil veintiuno se le declaró la rebeldía en que incurrió al no comparecer a contestar la demanda de cuenta y se abrió a prueba el periodo probatorio por el término de ley, por lo que una vez concluido este como el de alegatos, por auto de fecha quince de septiembre del actual se citó a las partes a oír sentencia, y:-----

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

---- **PRIMERO.** Este Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y dirimir la controversia planteada dentro del presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 172, 173, 182, 184 Fracciones I y II, 185, 192 Fracción II y 195 Fracción II del Código de Procedimientos Civiles, 1, 2, 3 Fracción II, inciso a), 4 Fracción II, 38 Fracción II, y 47 Fracción I de la Ley

Orgánica del Poder Judicial de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-----

----- **SEGUNDO.** La vía elegida por el actor es la correcta, pues en la especie se trata de un asunto sobre terminación de Contrato de Arrendamiento, el cual debe tramitarse acorde a lo establecido en el numeral 470 Fracción I de la Legislación Civil invocada.-----

----- **TERCERO.** La legitimación activa del actor y pasiva del demandado, se encuentra acreditada en autos con el contrato de arrendamiento respectivo anexo al escrito de demanda.-----

----- **CUARTO.** En el presente asunto el LIC. ***** , **comparece a demandar a la C. *******, las prestaciones precisadas en el resultando primero de esta sentencia, sustentándose en los hechos de la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones.----- **Por su parte la demandada la C. *******, al dar **contestación a la demanda instaurada en su contra señala como improcedentes** todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en base a los hechos que manifiesta, los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la



presente en obvio de innecesarias repeticiones.-----

----- **QUINTO.** El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado establece: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.-----

---- A fin de acreditar su acción la parte actora adjunto a su demanda inicial las siguientes pruebas:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en Contrato de arrendamiento de fecha 10 de Julio del 2020 celebrado entre el ***** en caracter de arrendatario y la C. ***** , respecto del inmueble ubicado en

denominado hoy en tambien como

***** en Ciudad Victoria,

Tamaulipas. Con la que se acredita que la C.

***** es la arrendadora del bien inmueble

descrito anteriormente, y del cual se reclama la

rescision del contrato de arrendamiento de fecha 10 de

Julio del 2020 donde el precio de la renta pactada lo fue

de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales,

y cuya vigencia lo fue de un año a partir de la fecha

de la firma, asimismo consta en la clausula decima quinta que las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales de los tribunales de este Segundo Distrito Judicial. Documental que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con los articulos 324, 325,329, 397 y 405 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en tres recibos de pago de arrendamiento insolutos por la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) cada uno. Documentales que se le otorga valor probatorio de conformidad con los articulos 324, 325, 329, 397 y 405 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado para tener por acreditado el impago de tres rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de 2021 como consta en los recibos que obran en autos.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, la que se tiene por desahogada por su propia y especial naturaleza.-----

----- La parte demandada no ofreció de su intención medio probatorio alguno.-----

----- **SEXTO.** Analizados y valorados los elementos probatorios aportados por la parte actora y parte demandada de este litigio se procede al estudio de la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada. El



artículo 1712 del Código Civil en vigor dispone: *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.* Así mismo el diverso 1817 fracción I, dispone: *El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: fracción I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en el artículo 1737 fracción I, y 1770.*-----

---- En el presente caso tenemos que **el LIC.**
*********, promueve Juicio sumario civil en

contra de *********, de quien demanda **la rescisión** del contrato de arrendamiento el que comenzó su vigencia el diez de julio de dos mil veinte con termino de un año apartir de la fecha de su firma según lo establecido en la clausula segunda del mismo, en relación al bien inmueble ubicado en

denominado hoy en tambien como

*****, en Ciudad Victoria, Tamaulipas, lo anterior en virtud del impago de las rentas de febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno; y al efecto tenemos que el articulo 1805 y 1806 del Código Civil en el Estado

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...IV.- Por rescisión; ”;** y **“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio...”**., ahora bien, con base en los hechos narrados en la demanda inicial, que se dan por reproducidos en obvio de innecesaria repetición; y toda vez que la parte no compareció a juicio ni ofreció prueba alguna para desacreditar las pruebas ofrecidas por la parte actora se llega a la conclusión de que se encuentran debidamente acreditados los supuestos señalados por los preceptos anteriormente citados para declarar la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, así también por cuanto hace al **pago de las rentas vencidas de los meses de febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno**, a razón de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 MN) mensuales, prestación que se reclama en base a lo pactado en la cláusula tercera del ya referido contrato donde se pactó que el precio mensual del arrendamiento la cantidad de \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 M.N.), por lo que al no existir prueba en contrario es procedente condenar a la demandada, pues dejó de cubrirlas, tal y como quedó acreditado con los



recibos de pago de las rentas insolutas, y toda vez que no existe constancia en autos de que la demandada haya desocupado o hecho entrega del inmueble arrendado, se le condena de igual forma a la total desocupación y entrega del mismo.-----

- - Bajo esta tesitura, resulta pertinente DECLARAR que HA PROCEDIDO el Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de contrato de Arrendamiento promovido por el LIC. ***** , en contra de ***** , y se DECLARA la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el diez de julio del año dos mil veinte (2020) entre los CC. LIC. ***** en caracter de arrendatario, y ***** Asimismo se CONDENA a la C. ***** a la desocupación y entrega del inmueble otorgado en arrendamiento ubicado en

***** ,

denominado hoy en tambien como

***** , en Ciudad Victoria, Tamaulipas,

como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento; asi como al pago de las rentas vencidas, de los meses de febrero, marzo y abril de 2021 a razón de la cantidad de \$6,000.00 (Seis mil

pesos 00/100 m.n.) cada uno mas las que se sigan
venciendo hasta su total liquidación.----- --- Y por
cuanto hace al pago de los daños y perjuicios
ocasionados se ABSUELVE a la parte demandada, y
se le dejan al actor a salvo sus derechos para que los
ejercite en la vía y forma que mas le convenga en virtud
que tratándose del juicio de desahucio, las acciones que
las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los
artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo
ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o
local arrendado por falta de pago de dos o más
mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir
su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr
el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, es
decir, **en el procedimiento especial de desahucio** no es
dable analizar el cumplimiento forzoso del contrato de
arrendamiento, *que debe ventilarse en la vía sumaria; y
que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el
capítulo respectivo por no estar estipulada tal hipótesis en
la ley, ya que la Ley Adjetiva Civil hace una distinción entre
las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra
vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe
incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones
accesorias o adicionales derivadas del contrato de
arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios*



convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, teléfono, etc.-----

----- Encuentra respaldo lo anterior con la tesis siguiente

Novena Época Registro: 162799 Instancia: Tribunales

Colegiados de Circuito Tesis Aislada Fuente: Semanario

Judicial de la Federación y su Gaceta XXXIII, Febrero de

2011 Materia(s): Civil Tesis: XIX.1o. A.C.58 C Página:

2342.JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO

PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES

ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE

INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES,

CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE,

DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO

DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO

DE TAMAULIPAS). Acorde con el artículo 250 del Código

de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la

parte actora debe acumular en una sola demanda todas

aquellas acciones que tenga contra una misma persona y

que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose

del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden

intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544,

547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la

desocupación de la finca o local arrendado por falta de

pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al

que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente." Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado. PRIMER TRIBUNAL



*COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL
DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.*-----

---- Se le **condena a la demandada** al pago de los Gastos y Costas del presente Juicio en virtud de serle adversa la presente sentencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 130 del código de procedimientos civiles en el Estado, previa su regulación y liquidación en ejecución de sentencia.-----

--- 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:-----

RESUELVE:-----

---- **PRIMERO.** La parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción, **y la demandada no se excepciono**, en consecuencia.-----

---- **SEGUNDO.** HA PROCEDIDO el Juicio Sumario Civil sobre rescisión de contrato de arrendamiento promovido porel LIC. ***** , en contra de ***** , por tanto:-----

---- **TERCERO.-** Se DECLARA la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el diez de julio del año dos mil veinte (2020) entre los CC. LIC. ***** en caracter de arrendatario, y *****; -----

----**CUARTO.**- Se CONDENA a la C. *****

a la desocupación y entrega del inmueble otorgado en arrendamiento ubicado en

*****,

denominado hoy en tambien como

*****, en Ciudad Victoria, Tamaulipas,

como consecuencia de la rescisión del contrato de

arrendamiento; asi como al pago de las rentas

vencidas, de los meses de febrero, marzo y abril de

2021 a razón de la cantidad de \$6,000.00 (Seis mil

pesos 00/100 m.n.) cada uno mas las que se sigan

venciendo hasta su total liquidación. Y por cuanto hace al

pago de los daños y perjuicios ocasionados se

ABSUELVE a la parte demandada, en los terminos del

último considerando al no haberse acreditado en el

proceso.-----

--- **QUINTO.** Se condena a la parte actora al pago de los

gastos y costas del presente juicio, conforme se estableció

en el considerando que antecede.- - - - -

- - - **SEXTO.** Hágase saber 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 caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**-----

----- Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO, Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con Testigos de Asistencia Licenciada DALIA ELIZABETH LOPEZ DAVALOS y MARIA ELENA RUIZ LICONA, que autorizan y dan fe de lo actuado.- - - - -

LICENCIADO RAUL JULIAN OROCIO CASTRO.

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL.

LICENCIADA DALIA ELIZABETH LOPEZ DAVALOS

TESTIGO DE ASISTENCIA.

C. MARIA ELENA RUIZ LICONA

TESTIGO DE ASISTENCIA

---Enseguida se publicó en lista.- Conste.-----

L´RJOC/L´LHG

La Licenciada LORENA HERNANDEZ GONZALEZ, Secretaria Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (Doscientos diecinueve) dictada el (JUEVES, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021) 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 Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.