



SENTENCIA NÚMERO: 33.

- - - Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **QUINCE DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS.**-----

- - - **V I S T O S** para resolver los autos que integran el Expediente Número **00192/2021**, relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada ********* quien es Apoderada legal de la arrendadora ********* en contra de la persona moral denominada *********, en su carácter de arrendatario y del ciudadano *********, en su carácter de obligado solidario, lo promovido por las partes, lo actuado por este juzgado, cuanto de autos consta, convino, debió verse, y,-----

----- **R**

E S U L T A N D O:----- **ÚNICO:**- Que ante este juzgado compareció por escrito recibido en fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, el **Licenciado *******, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada ********* quien es Apoderada legal de la arrendadora ********* promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO**, en contra de la persona moral denominada *********, en su carácter de arrendatario y del ciudadano *********, en su carácter de obligado solidario, de quien reclamó:- **“A).**- Se reclama como adeudo total a la fecha de

la presente demanda, la cantidad de \$3,660,920.92 (tres millones seiscientos sesenta mil novecientos veinte pesos 92/100 Moneda Nacional), con impuesto al valor agregado (IVA) incluido, por concepto de rentas vencidas, cuotas de mantenimiento e intereses moratorios, mas los que se sigan venciendo a partir del mes de agosto de 2021 (dos mil veintiuno), estos últimos conceptos debidamente detallados en las cláusula CUARTA, QUINTA Y DÉCIMA SÉPTIMA del contrato de fecha 24 (veinticuatro) de Agosto de 2010 (dos mil diez), anexo a la presente demanda, juntamente con los incrementos que se generen en los términos del contrato base de la acción, reclamación que comprende las facturas de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 (dos mil veinte) y enero de 2021 (dos mil veintiuno), cuantías que se desglosan a continuación: Adeudo total por concepto de rentas vencidas de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 (dos mil veinte), enero febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021 (dos mil veintiuno), lo es por la cantidad de \$3,133,123.79 (tres millones ciento treinta y tres mil ciento veintitrés pesos 79/100 Moneda Nacional), con impuesto al valor agregado (IVA) incluido, lo cual se acredita con las facturas numero, ***** (folios internos)



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

respectivamente, anexas a la presente promoción y que en el capítulo de hechos serán detalladas. Adeudo total por concepto de cuota de mantenimiento vencido de los meses de agosto, anexas a la presente promoción y que en el capítulo de hechos serán detalladas. Adeudo total por concepto de cuota de mantenimiento vencido de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 (dos mil veinte), enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021 (dos mil veintiuno), lo es por la cantidad de \$383,797.13 (trescientos ochenta y tres mil setecientos noventa y siete pesos 13/100 moneda nacional), con impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido, lo cual se acredita con las facturas número ***** (folios internos) respectivamente, anexas a la presente promoción y que en el capítulo de hechos serán detalladas. Adeudo total por concepto de intereses moratorios, lo es por la cantidad de \$143,619.01 (ciento cuarenta y tres mil seiscientos diecinueve pesos 01/100 moneda nacional), de conformidad con la cláusula quinta respecto a los intereses en caso de mora mas lo que se siga venciendo. **B).-** Que mediante sentencia definitiva se condene a los demandados a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 24 (veinticuatro), de Agosto de 2010 (dos mil diez), entre ***** , en su

carácter de arrendador, quien posteriormente cedió todos los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato a la moral ***** y en su carácter de arrendatario ***** así como al C. *****, quien fungió como obligado solidario en el contrato de arrendamiento base de la acción y demás convenios modificatorios derivados de este. **C).**- Que se condene a la hoy demandada *****, en su carácter de “Arrendatario” y en sentencia definitiva a hacer formal entrega del Local comercial identificado como ***** construido por la Arrendadora con una superficie de desplante de ***** mismo que se encuentra ubicado dentro de un Centro Comercial denominado ***** con domicilio en ***** en Nuevo Laredo, Tamaulipas, código postal *****, en favor del “Arrendador” ***** por conducto de su representante legal ***** . **D).**- Se condene a las demandadas *****, como “Arrendatario” a través de quien legalmente la represente y al C. ***** “Obligado Solidario” respectivamente, en sentencia definitiva al pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio. **E).**- Que en sentencia definitiva se condene a la hoy demandada *****, en su carácter de “Arrendatario” a través de quien legalmente la represente, se otorgue en su totalidad a favor del “Arrendador” el depósito en garantía para compensarse por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

los incumplimientos del “Arrendatario”, conforme a la cláusula OCTAVA del contrato de arrendamiento, lo es por la cantidad de \$328,960 (trescientos veintiocho mil novecientos sesenta 00/100 Moneda Nacional). **F).**- El pago del impuesto al Valor Agregado sobre los conceptos de rentas adeudadas y cuotas de mantenimiento, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato base de la acción, así como el que se genere respecto a las diversas que se sigan venciendo. **G).**- El pago de los intereses moratorios que resulten de conformidad con la QUINTA del multicitado contrato, mismos que se cuantificarán vía incidental en su momento procesal oportuno. **I).**- El pago de la cantidad que resulte del incremento en las pensiones rentarias mas el Impuesto al Valor Agregado, conforme a la cláusulas CUARTA del contrato descrito; así como las que se sigan generando hasta la entrega jurídica del local comercial objeto del contrato de arrendamiento mencionado. **J).**- El pago de los servicios públicos e impuestos señalados en la cláusula OCTAVA del contrato de arrendamiento referente a este concepto mencionado, servicios e impuestos que se hayan generando y se sigan generando durante el tiempo que el arrendatario haya estado hasta la entrega material y jurídica del Local Comercial objeto del contrato de Arrendamiento

mencionado.“- - - - -

- - - Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial. Por auto de fecha **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se requiriera a la parte demandada justificara estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se autorizara el embargo de bienes de su propiedad y se le emplazara a juicio, lo anterior que se efectuó mediante diligencia actuarial de fecha veinte de septiembre de dos mil veintiuno, en los términos de Ley.- Por auto de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno, a solicitud de la parte actora, se declaró la **rebeldía** de la parte demandada, por no producir su contestación dentro del término señalado, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, salvo prueba en contrario, y se ordenó que las subsecuentes resoluciones que contengan notificación personal, se le realicen a la parte demandada por medio de los estrados en el sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado, como lo disponen los puntos Primero y Segundo del Acuerdo General 16/2020, de fecha dieciocho de agosto del año dos mil veinte; Por diverso auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se ordenó citar a las partes



para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar 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, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 543 y 550 del mismo Ordenamiento legal invocado.-----

- - - **SEGUNDO:**- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** *“1.- En primer termino, me permito manifestar que con fecha 24 (veinticuatro) de agosto de 2010 (dos mil diez), la sociedad mercantil denominada ***** , celebró contrato de arrendamiento en su carácter de “Arrendadora”, con la persona moral denominada ***** en su carácter de “Arrendatario”, así como en calidad de Obligado Solidario el C. ***** , respecto al Local Comercial identificado como ***** construido por la Arrendadora con una superficie de desplante de ***** mismo que se encuentra ubicado dentro de un Centro Comercial denominado ***** , con domicilio en ***** en Nuevo Laredo, Tamaulipas, código postal ***** tal y como se justifica con el*

contrato de arrendamiento que se exhibe en original para que surta los efectos legales correspondientes, como ANEXO 3. En este orden de ideas, me permito manifestar a manera de antecedente, que MEDIANTE MODIFICATORIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre mi representada, la arrendataria y la nueva arrendataria, en fecha 01 (primero) de diciembre del año 2010 (dos mil diez), la moral ***** en su calidad de Arrendatario, cedió a la moral *****, todos y cada uno de sus derechos y obligaciones contenidos en el Contrato de Arrendamiento, en el mismo acto el C. ***** se constituyó como obligado solidario de la nueva Arrendataria, documento que se allega como ANEXO 4. Del mismo modo, mediante escritura número ***** de fecha 10 diez de diciembre de 2014 dos mil catorce, ante la fe del Licenciado *****, titular de la Notaría Pública número ***** del Distrito Federal, el Arrendador, es decir ***** adquirió de *****, con la comparecencia, entre otros, de ***** mediante contrato de compraventa Ad Corpus la totalidad del centro comercial Plaza *****, cediendo en el acto a mi representada todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato de Arrendamiento de fecha 24 (veinticuatro) de Agosto de 2010 (dos mil diez) y modificatorio de fecha 01 (primero) de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

diciembre de 2010 (dos mil diez), que se anexa a la presente promoción. 2.- En el contrato de arrendamiento base de la acción descrito en el hecho que antecede, se le otorgó al “arrendatario”, es decir, a la *********, actualmente *********, el uso y goce temporal del referido Local Comercial con el derecho que le corresponde al uso compartido de las áreas comunes, vías de servicio, instalaciones de carga y descarga, jardinería y banquetas, así como que sus clientes tengan el uso y acceso de las áreas comunes y del estacionamiento del Centro Comercial en las condiciones establecidas en dicho acuerdo de voluntades y sus anexos, no pasando por alto expresar que el giro comercial que se le daría al local sería el de “RESTAURANTE DE PIZZERIA CON ARCADAS DE VIDEOJUEGOS Y SALÓN DE FIESTAS INFANTILES” y bajo el nombre comercial de “*********”, tal y como reza la cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción, pactándose conforme a la cláusula CUARTA del multicitado contrato como pago mensual por concepto de renta, la cantidad de \$164,480.00 (ciento sesenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta pesos 00/100 Moneda Nacional), mas impuesto al Valor Agregado (IVA) incluso, así como también resulta prudente expresar que en la misma cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento de fecha 24

(veinticuatro) de Agosto de 2010 (dos mil diez), se pactó que la renta incrementaría en forma automática y sin necesidad de notificación, en incrementos anuales subsecuentes durante la vigencia de dicho contrato y sus prórrogas, a partir del quinto mes de vigencia, contados a partir de la fecha de firma del citado instrumento, aplicándose a las rentas pagaderas a partir e incluyendo el mes siguiente a dicho periodo, el 100% cien por ciento de la inflación que refleje el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o el índice que en lo futuro oficialmente lo sustituya. 3.- Es importante mencionar que en la cláusula Segunda del contrato de arrendamiento de fecha 24 (veinticuatro) de Agosto de 2010 (dos mil diez), se pactó que la vigencia del mismo sería de 10 (diez) años forzosos, contados a partir de la fecha de apertura, las partes acordaron que el plazo forzoso se prorrogaría de manera automática del final de la vigencia del contrato origina por 3 (tres) periodos forzosos adicionales de 5 (cinco) años cada uno, salvo porque existiera una causal determinada anticipada en términos de la cláusula Vigésima primera del contrato en mención, plazo que el demandado ha incumplido y mas aún ha dejado de dar cabal cumplimiento a la cláusula Cuarta del contrato



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*multireferido, expresando que incluso el hoy demandado a la presente fecha adeuda al “arrendador”, los siguientes meses por concepto de rentas vencidas, cuota de mantenimiento e intereses moratorios del espacio arrendado: meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 (dos mil veinte) y enero de 2021 (dos mil veintiuno) y como se acredita con las siguientes facturas electrónicas que se exhiben y desglosan: 1).- Factura electrónica con folio fiscal ***** folio interno *****), de fecha 2 (dos) de julio de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$250,986.60 (doscientos cincuenta mil novecientos ochenta y seis pesos 60/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de julio de 2020 (dos mil veinte), ahora bien, a dicha factura se le hizo un abono por la cantidad de \$188,239.96 (ciento ochenta y ocho mil doscientos treinta y nueve pesos 96/100 moneda nacional) quedando un restante de \$62,746.64 (sesenta y dos mil setecientos cuarenta y seis pesos 64/100 moneda nacional) IVA incluido. 2).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 03 (tres) de agosto de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$31,373.33 (treinta y un mil trescientos setenta y tres pesos 33/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto*

de cuota de mantenimiento del mes de agosto de 2020 (dos mil veinte). 3).- Factura electrónica con folio fiscal *****), de fecha 06 (seis) de agosto de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$250,986.60 (doscientos cincuenta mil novecientos ochenta y seis pesos 60/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de agosto de 2020 (dos mil veinte). 4).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de septiembre de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$31,373.33 (treinta y un mil trescientos setenta y tres pesos 33/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de septiembre de 2020 (dos mil veinte). 5).- factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 07 (siete) de septiembre de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$250,986.60 (doscientos cincuenta mil novecientos ochenta y seis pesos 60/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de septiembre de 2020 (dos mil veinte). 6).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de octubre de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$31,373.33 (treinta y un mil trescientos setenta y tres pesos 33/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

de octubre de 2020 (dos mil veinte). 7).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 06 (seis) de octubre de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$250,986.60 (doscientos cincuenta mil novecientos ochenta y seis pesos 60/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de octubre de 2020 (dos mil veinte). 8).- factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 02 (dos) de noviembre de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$31,373.33 (treinta y un mil trescientos setenta y tres pesos 33/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de noviembre de 2020 (dos mil veinte). 9).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 04 (cuatro) de noviembre de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$250,986.60 (doscientos cincuenta mil novecientos ochenta y seis pesos 60/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de noviembre de 2020 (dos mil veinte). 10).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de diciembre de 2020 (dos mil veinte), por la cantidad de \$31,373.33 (treinta y un mil trescientos setenta y tres pesos 33/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del

mes de diciembre de 2020 (dos mil veinte). 11).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno 0000015621), de fecha 04 (cuatro) de enero de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$32,418.64 (treinta y dos mil cuatrocientos dieciocho pesos 64/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de enero de 2021 (dos mil veintiuno). 12).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno 0000015805), de fecha 06 (seis) de enero de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$250,986.60 (doscientos cincuenta mil novecientos ochenta y seis pesos 60/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de diciembre de 2020 (dos mil veinte). 13).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno 0000015807), de fecha 06 (seis) de enero de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$259,349.16 (doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y nueve pesos 16/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de enero de 2021 (dos mil veintiuno). 14).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno 0000015910), de fecha 01 (primero) de febrero de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$32,418.64 (treinta y dos mil cuatrocientos dieciocho pesos 64/100 moneda nacional),



*IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de febrero de 2021 (dos mil veintiuno). 15).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno 0000015901), de fecha 01 (primero) de febrero de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de 259,349.16 (doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y nueve pesos 16/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de febrero de 2021 (dos mil veintiuno). 16).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$32,418.64 (treinta y dos mil cuatrocientos dieciocho pesos 64/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de marzo de 2021 (dos mil veintiuno). 17).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$259,349.16 (doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y nueve pesos 16/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de marzo de 2021 (dos mil veintiuno). 18).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de abril de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$32,418.64 (treinta y dos mil cuatrocientos dieciocho pesos 64/100*

moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de abril de 2021 (dos mil veintiuno). 19).- Factura electrónica con folio fiscal ***** (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de abril de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$259,349.16 (doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y nueve pesos 16/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de renta del mes de abril de 2021 (dos mil veintiuno). 20).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de mayo de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$32,418.64 (treinta y dos mil cuatrocientos dieciocho pesos 64/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de mayo de 2021 (dos mil veintiuno). 21).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de mayo de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$259,349.17 (doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y nueve pesos 17/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de complemento de renta del mes de mayo de 2021 (dos mil veintiuno). 22).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$32,418.64 (treinta y dos mil cuatrocientos dieciocho pesos



64/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de junio de 2021 (dos mil veintiuno). 23).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$259,349.17 (doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y nueve pesos 17/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de complemento de renta del mes de junio de 2021 (dos mil veintiuno). 24).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de julio de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$32,418.64 (treinta y dos mil cuatrocientos dieciocho pesos 64/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de cuota de mantenimiento del mes de julio de 2021 (dos mil veintiuno). 25).- Factura electrónica con folio fiscal ----- (folio interno *****), de fecha 01 (primero) de julio de 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$259,349.17 (doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y nueve pesos 17/100 moneda nacional), IVA incluido, por concepto de complemento de renta del mes de julio de 2021 (dos mil veintiuno). Dicho lo anterior, mas los meses que se sigan generando hasta la total culminación del presente juicio, teniendo a bien manifestar que a la presente fecha el hoy demandado adeuda al “arrendador”,

la cantidad de \$3,660,920.92 (tres millones seiscientos sesenta mil novecientos veinte pesos 92/100 Moneda Nacional), con Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido, por concepto de pago de rentas vencidas, cuota de mantenimiento e intereses moratorios, respecto del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 24 (veinticuatro) de agosto de 2010 (dos mil diez). 4.- No omito exponer que el “arrendador” ha gestionado de forma extrajudicial el pago de las rentas y mantenimiento señaladas en el hecho que antecede y debidamente acordados en el contrato de arrendamiento, que para tales efectos ambas partes firmamos, sin embargo el hoy demandado ha sido omiso en cubrir el pago de las mismas, es por tal razón, que la parte actora se ve en la imperiosa necesidad de promover el presente juicio en contra ***** , a través de quien legalmente la represente, en su carácter de “arrendatario” y del C. ***** y sin notificar previamente al “arrendador” ha dejado de cubrir a la presente fecha por concepto de rentas y cuotas de mantenimiento de los meses antes mencionados, no pasando por alto expresar que el demandado (“arrendatario”), ha incumplido con el contrato de arrendamiento de fecha 24 (veinticuatro) de agosto de 2010 (dos mil diez), por lo que ante tal razón, solicito a esta



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*H. Autoridad, que en sentencia definitiva se condene al hoy demandado al cumplimiento y pago de la cláusula Cuarta, Quinta, Décima, Décima Tercera y Vigésima Primera último párrafo, del contrato de arrendamiento que se hace valer como base de la presente acción, toda vez que la moral ***** , a través de quien legalmente la represente, en su carácter de “Arrendatario” y el C. ***** en su carácter de Obligado Solidario, han sido omisas respecto de su obligación de pago de las pensiones rentarias mensuales a su cargo, cuota de mantenimiento y demás obligaciones contractuales, por lo que ha dado causa y motivo a que el “arrendador” promueva el presente juicio de desahucio y como consecuencia del mismo la rescisión o culminación respecto al contrato de arrendamiento de fecha 24 (veinticuatro) de agosto de 2010 (dos mil diez). 5.- Dado todo lo antes expuesto, solicito a esta H. Autoridad que en sentencia definitiva condene al demandado la moral ***** , a través de quien legalmente la represente, en su carácter de “Arrendatario” y el C. ***** en su carácter de Obligado Solidario, al pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le han sido reclamadas en el presente escrito de demanda. 6.- Para los efectos de precisar cualquier situación respecto del contrato de*

*arrendamiento celebrado entre quien originalmente realizó el arrendamiento con el ahora demandado, solicito que el citado contrato se me tenga por reproducido en su totalidad en el apartado de hechos, como si se insertase a la letra, lo anterior en obvio de inútiles repeticiones, a efecto de demostrar los hechos que en él se plasma, documento que se agrega a la presente demanda. Así mismo, cabe señalar que de la redacción de la cláusula TRIGÉSIMA SEGUNDA del contrato del arrendamiento base de la presente acción, de fecha 24 (veinticuatro) de agosto de 2010 (dos mil diez), se advierte que la interpretación y resolución de controversias respecto del mismo, las partes se sujetaron expresamente al fuero de los Tribunales Competentes en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas para conocer de cualquier juicio y/o reclamación derivada del Contrato de Arrendamiento, así mismo renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otro motivo. Solicitud. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 546 del Código Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, solicito de su Señoría tenga a bien dictar auto de ejecución con efectos de mandamiento en la que requiera a las demandadas la moral ***** , a través de quien legalmente la represente, en su carácter de*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*“Arrendatario” y el C. ***** en su carácter de Obligado Solidario para que en el acto de la diligencia comprueben con los documentos respectivos estar al corriente del pago de las rentas, y si no lo hicieren, se le embarguen bienes bastantes para cubrir las rentas reclamadas en el capítulo de prestaciones de este escrito, es decir, hasta por la cantidad de \$2,901,040.54 (dos millones novecientos un mil cuarenta pesos 54/100 Moneda Nacional), misma que no incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), por concepto de rentas vencidas de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 (dos mil veinte), enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021 (dos mil veintiuno), debiendo ponerlo a disposición de la persona que se designe como depositario judicial en el momento del embargo“.- - - - -*

- - - **TERCERO.-** 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.- Bajo este marco legal, y tomando en consideración que se trata de un Juicio Especial de Desahucio, cuyo derecho material sustenta el actor en el artículo 543 del Código Adjetivo Civil del Estado, que establece la procedencia del desahucio y sanciona con la desocupación de una finca o local, por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta; Y del que se advierte que corresponde al actor acreditar los siguientes elementos de su acción: **a).- La existencia del Contrato de Arrendamiento; b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta;** Dispositivos que en concepto de este Tribunal dan materia al proceso en los términos invocados por dicho actor.-----

- - - **CUARTO:-** La parte actora, para acreditar los hechos de su acción, ofreció como pruebas, las siguientes: **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en copia certificada bajo el número (*****) en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, a cargo del Licenciado *****, Notario Público número *****, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, que contiene la escritura pública número ***** de fecha 18 (dieciocho) de julio de 2018



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

(dos mil dieciocho), del Libro de protocolo de Instrumentos Públicos a cargo del Licenciado *****, Notario Público número *****, con ejercicio en la ciudad de México, Distrito Federa, que contiene Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga la persona moral denominada *****, en favor del Licenciado *****, documental pública la cual no se impugno por la parte contraria, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, y 397 del Código de Procedimiento Civiles en vigor, para tener por acreditada la personalidad del **Licenciado *******, como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral líneas arriba citadas. **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en copia certificada bajo el número (*****) en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, a cargo del Licenciado *****, Notario Público número *****, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, que contiene la escritura pública número *****, del Libro de protocolo de Instrumentos Públicos a cargo del Licenciado *****, Titular de la Notaria Pública número *****, con ejercicio en la ciudad de México, Distrito Federal, que contiene un Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga la persona moral denominada ***** en favor de la persona moral *****, documental pública la anterior que

al no se impugnada por la contraria, se le otorga valor probatorio pleno conforme a lo establecido por los artículos 392 y 397 del Código de Procesal Civil en vigor, para tener por acreditada la personalidad de la persona moral *****. **LA DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en contrato de arrendamiento que anexó el accionante a su demanda inicial celebrado entre ***** (el arrendador), una sociedad constituida conforme a las Leyes de Delaware, Estados Unidos de América, representada en ese acto por ***** , quien a su vez es representada por su apoderado el ***** , y por otra parte la empresa ***** (el arrendatario), una sociedad constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, representada en ese acto por la señora ***** , asimismo compareciendo como “obligado solidario” el señor ***** , contrato que fue llevado a cabo en fecha veinticuatro de agosto de dos mil diez, respecto del **inmueble ubicado en el Centro Comercial conocido comercialmente como “*****” ubicado en AV. ***** , dentro del cual se ubica el local comercial ***** con una superficie de ***** metros cuadrados aproximadamente a ejes; que el contrato se celebró por el término de **DIEZ AÑOS**; que se pactó como precio de la renta ANUAL por la cantidad que resulte mayor entre al**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

7.00% (siete por ciento) de las ventas netas mensuales de la arrendataria, o una renta mensual mínima garantizada de \$160.00 (ciento sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional), por metro cuadrado de superficie arrendada mas el impuesto al valor agregado (IVA) que le corresponda, así como cualquier otro impuesto aplicable al pago de la renta de conformidad con las leyes fiscales aplicables, a partir de la fecha de apertura y durante la vigencia del contrato, así como doce (12) pagos mensuales (cada pago una “mensualidad” y en conjunto las “mensualidades”) por la cantidad de **\$164,480 (ciento sesenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta pesos Moneda Nacional)**, cada una mas el IVA correspondiente, mismos que deberán realizarse en fondos inmediatamente disponibles y que deberán depositarse dentro de los cinco (5) primeros días naturales de cada mes (cada una, una “fecha de pago”) en la cuenta ********* y de la cual es titular el arrendador, en la institución bancaria denominada ********* utilizando para el pago con el número de referencia asignado: *********, o en el lugar que el arrendador le notifique por escrito al arrendatario con por lo menos quince (15) días naturales de anticipación a la fecha de pago. El monto de la renta y en consecuencia de la mensualidad no incluyen el pago por concepto de mantenimiento y de mantenimiento para

publicidad en términos de las cláusulas Décima, y Décima Segunda del contrato. Documental que se acompañó a los autos y no fue impugnada por la parte demandada, por lo que se tiene por admitida surtiendo sus efectos como si hubiera sido reconocida expresamente y al que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para tener por acreditada la relación contractual entre la parte actora ***** quien posteriormente cedió todos sus derechos y obligaciones derivados de dicho contrato a la persona moral denominada ***** y la parte demandada *****, y *****, quien posteriormente cedió todos y cada uno de sus derechos y obligaciones bajo el contrato de arrendamiento a la persona moral denominada *****, así como al ciudadano *****, quien fungió como Obligado Solidario en el contrato de arrendamiento base de la acción y demás convenios modificatorios derivados de éste. **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en copia certificada bajo el número (*****) en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, a cargo del Licenciado *****, Notario Público número *****, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, que contiene **(ADDENDUM) CONVENIO MODIFICATORIO A UN CONTRATO DE**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ARRENDAMIENTO que anexó la parte actora a su demanda inicial, que celebran por una primera parte: ********* (el arrendador), representada en ese acto por ********* quien a su vez es representada por su apoderado *********, “la arrendadora”, y por una segunda parte ********* Representada en ese acto por la SRA. ********* “el cedente”, y por una tercera y última parte *********, representada en ese acto por ********* “la NUEVA ARRENDATARIA”, con la comparecencia en lo personal del Sr. *********, en su calidad de “obligado solidario”, de fecha uno de diciembre de dos mil diez, documental que tiene valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 333 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para tener por acreditada la cesión otorgada por la persona moral denominada *********, en favor de la persona moral *********, quien en dicho acto se le denominó “**LA NUEVA ARRENDATARIA**”, respecto al contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad en fecha veinticuatro de agosto de dos mil diez con la moral ********* (el arrendador), representada en ese acto por ********* y reconociéndose al señor ********* como “obligado solidario”. **LA DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en copia certificada bajo el número (*********) en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, a cargo

del Licenciado *****, Notario Público número *****, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, que contiene escritura número *****, de fecha 10 (diez) de diciembre de 2014 (dos mil catorce), a cargo del Licenciado *****, Titular de la Notaria Pública número *****, con ejercicio en la ciudad de México, relativo al **CONTRATO DE COMPRAVENTA AD CORPUS** que celebran por una parte la sociedad denominada ***** (en lo sucesivo la parte compradora), representada por el señor *****, y por la otra parte la institución denominada *****, en su carácter de ***** (en lo sucesivo “LA PARTE VENDEDORA”), representada por el Licenciado *****, con la comparecencia (a) de ***** (el “FIDEICOMISARIO”) representada por el licenciado *****; y (b) de la sociedad denominada ***** representado por el Licenciado *****, y la **EXTINCIÓN TOTAL DEL FIDEICOMISO NÚMERO *******, que otorga la institución denominada *****, en su carácter de fiduciario de dicho Fideicomiso, medio de convicción que tiene valor probatorio de conformidad con lo establecido por los numerales 333 y 397 del Código Procesal Civil en vigor, y acreditándose con la misma que ***** compró a la persona moral *****, por lo que actualmente ***** es hoy el arrendador del bien materia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

de este Juicio. **LAS DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en trece recibos de los meses de julio a diciembre de dos mil veinte y de enero a julio de dos mil veintiuno, que amparan los recibos de arrendamiento insolutos, así como doce recibos de los meses de agosto a diciembre de dos mil veinte y de enero a julio de dos mil veintiuno por concepto de cuotas de mantenimiento derivados del arrendamiento antes citado y que obran anexos a los autos. Documentales privadas, a las que se les concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 324, 329, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para tener por acreditada la relación contractual de arrendamiento que actualmente prevalece entre ***** con la persona moral denominada *****, en su carácter de arrendatario y del ciudadano *****, en su carácter de obligado solidario; ello en razón a que la persona moral ***** adquirió en fecha diez de diciembre de dos mil catorce mediante contrato de compraventa ad corpus, todos y cada uno de los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento base de la acción, como se mencionó en el apartado de pruebas respectivo, así como para tener por acreditadas las rentas vencidas y no pagadas; aunado a que la parte demandada no dio contestación a la demanda dentro del

término para ello concedido y en consecuencia en términos de lo establecido por los artículos 258 y 268 del Código de Procedimientos Civiles, es de tenérsele por admitidos los hechos alegados por la actora, y si bien es cierto, que lo anterior es salvo prueba en contrario, en el presente caso el demandado no ofreció ni desahogó prueba alguna para desvirtuar lo aseverado y reclamado por la actora. Así las cosas, como no justificó la demandada estar al corriente en el pago del precio del arrendamiento y tampoco consigno el importe de las rentas en términos del artículo 548 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y no opuso excepciones a la acción ejercitada en su contra, en tal virtud se declara **procedente** el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada ********* quien es Apoderada legal de la arrendadora ********* en contra de la persona moral denominada *********, en su carácter de arrendatario y del ciudadano *********, en su carácter de obligado solidario; y atendiendo a que la demandada al no haber desocupado la finca ubicada en el Centro Comercial conocido comercialmente como **“*****”** ubicado en **AV. *******, dentro del cual se ubica el local comercial *********, que le fue dada en arrendamiento por la parte actora, y que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

corresponde a los recibos de renta insolutos anexos a la demanda, y en la que además fue legalmente emplazada a juicio; es por lo que de acuerdo a lo previsto por los artículos 546 y 550 del Ordenamiento Procesal en cita, es procedente condenarla a desocupar y hacer entrega a la parte actora, el inmueble ubicado en **AV. *******, **dentro del cual se ubica el local comercial *******, dentro del Centro Comercial conocido comercialmente como “*****”, que ha sido motivo del presente juicio, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que cause ejecutoria esta sentencia; lo anterior en atención a la terminación del contrato de arrendamiento, que se decreta, deducido del contrato en mención y de juicio que se resuelve. Se condena a la parte demandada, a pagar a la actora la cantidad de **\$3,133,117.12 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO DIECISIETE PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **rentas** que ha dejado de cubrir el ahora demandado *********, en su carácter de arrendatario y el ciudadano *********, en su carácter de obligado solidario, esto es así en razón de las rentas que reclama respecto al mes de julio de dos mil veinte, éste es únicamente por la cantidad de

\$62,742.00 (SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO, en atención al abono que refiere la parte accionante hizo la parte demandada según se advierte en el punto número 3 inciso 1) de HECHOS, ahora bien, y por cuanto a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, por la cantidad de **\$250,986.60 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO CADA UNO**, y realizando una sencilla operación aritmética de multiplicación de los cinco meses citados por la citada cantidad arroja la suma de **\$1,254,931.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO**, así como por los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veintiuno, a razón de **\$259,349.16 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 16/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO CADA UNO**, y realizando la operación aritmética de multiplicación de los siete meses referidos arroja la suma de **\$1,815,444.12 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

CUARENTA Y CUATRO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO, por lo que dichos meses en su conjunto suman la cantidad de **\$3,133,117.12 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO DIECISIETE PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL)**, como se refleja en las facturas electrónicas que obran agregadas en autos por concepto de renta, todas ellas ya con iva incluido, y como lo cita el accionante en su escrito inicial, más el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.- Por cuanto a las prestaciones que reclama la actora a la demandada contenida en los incisos e), f), g), i) y j), consistentes en el pago de depósito en garantía para compensarse por incumplimientos del arrendatario conforme a la cláusula octava del contrato de arrendamiento a razón de \$328,960.00 (trescientos veintiocho mil novecientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional), el pago del IVA sobre los conceptos de rentas adeudadas y cuotas de mantenimiento, intereses moratorios, el pago de la cantidad que resulte del incremento en las pensiones rentarias mas el IVA, y el pago de los servicios e impuestos señalados en las cláusulas cuarta, quinta y octava del contrato de arrendamiento, el Suscrito Juez procede a absolver a los

demandados del pago de las prestaciones antes mencionadas; ya que las mismas no son reclamables en el juicio que nos ocupa, si no en un juicio diverso, pues en el presente caso, no se analiza o se procura el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento base de la acción, sino solamente la desocupación y entrega de la finca, el pago de las rentas vencidas; encontrando sustento lo anterior, en la siguiente tesis: *“Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 162799 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XIX.1o.A.C.58 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2342 Tipo: Aislada 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*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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. Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga”, por lo que se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.- Así mismo tratándose la presente de acciones de las llamadas de las de condena y al resultarle adversa la sentencia a la demandada se condena a ésta, al pago de los **gastos y costas judiciales**, los que serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -*

- - - Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130 y 550 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse y se resuelve:- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- - - **PRIMERO:-** Ha procedido el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada ********* quien es Apoderada legal de la arrendadora ********* en contra de la persona moral denominada *********, en su carácter de arrendatario y del ciudadano *********, en su carácter de obligado solidario.- -

----- **SEGUNDO:-** La parte actora justificó su acción. La demandada no se excepcionó. En consecuencia:----- **TERCERO:-**

Se condena a la parte demandada *********, en su carácter de arrendatario y al ciudadano *********, en su carácter de obligado solidario, a desocupar y hacer entrega a la persona moral ********* el inmueble ubicado en **AV. *******, **dentro del cual se ubica el local comercial *******, dentro del Centro Comercial conocido comercialmente como “*********”, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que quede debidamente notificado de esta sentencia; lo anterior en atención a la terminación del contrato de arrendamiento, que se decreta deducido del contrato en mención y de juicio que se resuelve.-----

- - - **CUARTO.**- Se condena a la parte demandada, a pagar a la actora la cantidad de **\$3,133,117.12 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO DIECISIETE PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL)**, por **concepto de rentas** que ha dejado de cubrir el ahora demandado *********, en su carácter de arrendatario y el ciudadano *********, en su carácter de obligado solidario, esto es así en razón de las rentas que reclama respecto al mes de julio de dos mil veinte, éste es únicamente por la cantidad de **\$62,742.00 (SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO**, en atención al abono que refiere la parte accionante hizo la parte demandada según se advierte en el punto número 3 inciso 1) de HECHOS, ahora bien, y por cuanto a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, por la cantidad de **\$250,986.60 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO CADA UNO**, y realizando una sencilla operación aritmética de multiplicación de los cinco meses citados por la citada cantidad arroja la suma de **\$1,254,931.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS 00/100 MONEDA**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

NACIONAL) IVA INCLUIDO, así como por los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veintiuno, a razón de **\$259,349.16 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 16/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO CADA UNO**, y realizando la operación aritmética de multiplicación de los siete meses referidos arroja la suma de **\$1,815,444.12 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) IVA INCLUIDO**, por lo que dichos meses en su conjunto suman la cantidad de **\$3,133,117.12 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO DIECISIETE PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL)**, como se refleja en las facturas electrónicas que obran agregadas en autos por concepto de renta, todas ellas ya con iva incluido, y como lo cita el accionante en su escrito inicial, más el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado. - - -

- - - **QUINTO:-** Se absuelve al demandado del pago de las prestaciones contenidas en los incisos e), f), g), i) y j), y se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta

sentencia.- - - - -

- - - **SEXTO:-** Se condena a la demandada, a pagar a la parte actora, los **gastos y costas** que le hubiere producido el presente juicio, los que serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - **SÉPTIMO:-** **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 caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.- - - - -**

- - - **OCTAVO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el Ciudadano Licenciado *********, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando la Ciudadana Licenciada *********, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe. DOY FE. - - - - -

- - - -

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. *********.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

C. Secretaria de Acuerdos.

Lic. *****

- - - Enseguida se publicó esta sentencia en la lista del día.
Conste.-----
L`RGGB/L`INCC/L`NMRO.

La Licenciada NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 33 (treinta y tres) dictada el (MARTES, 15 DE MARZO DE 2022) por el JUEZ, constante de 21 (veintiún) 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.