



---- SENTENCIA NÚMERO: 243 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES). -----

---- En Altamira, Tamaulipas, a (29) veintinueve de Septiembre de dos mil veintidós (2022).-----

---- VISTO para resolver en definitiva los autos del expediente 180/2022, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por el C. \*\*\*\*\*, en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, y: -----

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

- - - PRIMERO.- Que mediante escrito recibido en fecha dos de marzo del año en curso, compareció en la vía sumaria civil, el C. \*\*\*\*\*, demandando de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones: “A).- La Declarativa Judicial en el sentido de que el Contrato de Arrendamiento escrito celebrado por mi poderdante con \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* con el carácter de \*\*\*\*\* se encuentra terminado.- B).- Como consecuencia de lo anterior la desocupación y entrega material del local comercial que le fuera dado en arrendamiento.- C).- El pago de la renta correspondiente al mes del 26 de Febrero al 25 de Marzo del 2022, en virtud de continuar el inquilino en el uso del local sin autorización de mi poderdante y vencido el contrato de arrendamiento, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del local arrendado, a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) más el pago de la cuota mensual de agua consistente en \$250.00 (DOSCIENTOS

CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.).- D).- El pago del consumo de energía eléctrica, que quedaren pendientes de pagarse por parte del Arrendatario, hasta el momento en que sea desocupado y entregado material mente el bien inmueble dado en arrendamiento.- E).- El pago del interés moratorio del 0.5% diario, estipulado en la Clausula Quinta, en el inciso I) del Contrato de Arrendamiento.- F).- El pago de los daños y perjuicios que hubiere sufrido el bien arrendado por culpa del arrendatario, según lo convenido en la Clausula Sexta del Contra to de Arrendamiento.- G) Igualmente el pago de la Pena Convencional pactada en la Cláusula Novena del Contrato de Arrendamiento escrito.- H) El pago de los Gastos y Costas que se originen con motivo de la tramitación del presente Juicio”.- Fundando la demanda en los hechos que cita los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó disposiciones de derecho que estimó aplicables y acompañó los documentos que considero constitutivos de su acción.- - - - -

- - - SEGUNDO.- Por auto del siete de Marzo del año en curso, se radicó el juicio, ordenándose el legal emplazamiento de los demandados, constando que lo anterior fue debidamente cumplimentado mediante diligencias actuariales de fechas veintidós de Marzo y uno de Junio, ambos del año en curso, sin que los demandados comparecieran al juicio.- Por auto de fecha cinco de Julio del actual, se decretó la rebeldía en que incurrieron los demandados, al no haber dado contestación en tiempo y forma

a la demanda instaurada en su contra, teniéndole por perdido el derecho que debieron ejercitar y por admitidos los hechos de la demanda que no contestaron salvo prueba en contrario, en dicho sentido mediante auto del ocho de Agosto del año en curso, se fijó la litis, abriéndose el juicio aprueba por el término de ley. Por lo que una vez concluido el periodo probatorio y el destinado para alegar, por auto de fecha veintidós de Septiembre del año en curso, se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda, la cual hoy se procede a dictar bajo el tenor del siguiente: - - - - -

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

- - - PRIMERO.- Que este Tribunal es competente para conocer y decidir del presente negocio judicial y la vía intentada es la correcta como lo disponen los artículos 172, 173, 185, 192 fracción IV, 195 fracción IV, 451, 470 y 471 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. - - - - -

- - - SEGUNDO.- Que en el presente caso comparece el C. **\*\*\*\*\***, demandando de los CC. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***, las prestaciones precisadas en el resultando primero de este fallo en base a los hechos especificados en la demanda, hechos que se tiene por admitidos, salvo prueba en contrario, al haber incurrido en rebeldía la parte demandada, conforme a lo dispuesto por el artículo 268 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado. - - - - -

- - - Por su parte los demandados incurrieron en rebeldía. - - - - -

- - - TERCERO.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, que textualmente cita: “El actor debe probar los hechos constitutivos de

su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”. - - - - -

- - - En dicho sentido la actora ofreció como pruebas: - - - - -

- - - DOCUMENTALES, consistentes en: 1.- Copia certificada por Fedatario Público, del Poder General, de fecha \*\*\*\*\*.- 2.- Contrato de \*\*\*\*\*.- 3.- Recibo de Arrendamiento a nombre de \*\*\*\*\* por el periodo de renta del 26 de Febrero al 25 de Marzo de 2022, por el importe total de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).- Probanzas no impugnadas por los demandados a las cuales se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 329, 392, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditado lo que de su contenido se deduce, esto es, la personalidad de quien comparece a juicio en representación del C. \*\*\*\*\* términos y condiciones de la relación contractual celebrada entre las partes en litigio y el incumplimiento de pago del mes de renta de Febrero del año en curso, a cargo de arrendatario.- - - - -

- - - CONFESIONAL ficta de los demandados los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , al no haber comparecido sin justa causa al desahogo de la confesional a su cargo no obstante de estar apercebidos para tal efecto, en dicho sentido, mediante auto de fecha doce de Septiembre del año en curso, se hizo efectivo el apercebimiento y

en términos de lo dispuesto por el artículo 315 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales, teniéndose por acreditado la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción, términos y condiciones del pacto de voluntades, así como el incumplimiento de la obligación de pago de rentas vencidas, que continúan ocupando el local arrendado, la negativa al pago de las rentas reclamadas y las gestiones judiciales realizada para el cumplimiento del contrato. - - - - -

- - - PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, las que se desahogan por su propia y especial naturaleza, valorándose conforme a lo dispuesto por los artículos 385, 386, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. - - - - -

- - - Por su parte los demandados no ofreció prueba alguna. - - - -

- - - Ahora bien, los artículos 1805, fracción I, y 1814, del Código Civil Vigente en el Estado, disponen que: “El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley...; y el diverso 1814 dispone: Si después de terminado el arrendamiento y su prorroga si la hubo continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la renta que pagaba, ...”. - - - - -

- - - Bajo ese contexto legal, tenemos que el fundamento de la acción corresponde a la terminación del contrato 1806 del Código

Civil vigente en el Estado, en base al contrato base de la acción, en el cual se estableció como término del contrato un año a partir del día veintisiete de Febrero de dos mil veintiuno, en dicho sentido, concluyo el día veintisiete de Febrero de dos mil veintidós, debiendo en tal sentido, cumplir la parte demandada con lo establecido en el artículo 1814 del ordenamiento legal en consulta, esto es, con el pago de las rentas que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a la renta que pagaba. - - - - -

- - - En las relacionadas condiciones, lo legalmente conducente es declarar como así se declara que la parte actora probó los hechos constitutivos de la Acción de Terminación de Contrato de Arrendamiento, incurriendo en rebeldía la parte demandada, en consecuencia, ha procedido el presente Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\*, representado por \*\*\*\*\*, como arrendador y el C. \*\*\*\*\*, como arrendatario, siendo fiador el C. \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, declarándose judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el veintinueve de Marzo de dos mil siete, al haberse celebrado por el término de un año a partir del día veintisiete de Febrero de dos mil veintiuno, condenándose al arrendatario a la desocupación, entrega física y material, del inmueble arrendado sobre el local comercial ubicado en calle \*\*\*\*\*, condenándose al arrendatario y fiador, al pago de la renta correspondiente al mes del 26 de Febrero al 25 de Marzo de 2022, al continuar el arrendatario con el uso del local arrendado, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y

entrega material del local arrendado, a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N) siendo dicho importe con IVA incluido, más una cuota de \$250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N) mensual de agua, en términos de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción.- Se absuelve a los demandados del pago por el consumo de energía eléctrica que quedaren pendientes de pagarse por parte del arrendatario y del pago de daños y perjuicios, al no haberse acreditado los mismos.- Se condena a los demandados al pago del interés moratorio del 0.5% diario, estipulado en la cláusula Quinta inciso I), así como al pago de la pena convencional pactada en la cláusula Novena del contrato base de la acción.- En términos de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se condena a los demandados al pago de gastos y costas del juicio, previa su regulación procesal correspondiente.- -----

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

----- R E S U E L V E -----

- - - PRIMERO.- La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, incurriendo en rebeldía la parte demandada, en consecuencia:-----

- - - SEGUNDO.- HA PROCEDIDO el presente Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por el C. \*\*\*\*\* , en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* .-----

- - - TERCERO.- Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el veintinueve de Marzo de dos mil siete, al haberse celebrado por el término de un año a partir del día veintisiete de Febrero de dos mil veintiuno, celebrado entre \*\*\*\*\* representado por \*\*\*\*\* , como arrendador y el C. \*\*\*\*\* como arrendatario, siendo fiador el C. \*\*\*\*\* .-----

- - - CUARTO.- Se condena al arrendatario a la desocupación, entrega física y material, del inmueble arrendado sobre el local comercial ubicado en calle \*\*\*\*\* , condenándose al arrendatario y fiador al pago de la renta correspondiente al mes del 26 de Febrero al 25 de Marzo de 2022, al continuar el arrendatario con el uso del local arrendado, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del local arrendado, a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N) siendo dicho importe con IVA incluido, más una cuota de \$250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N) mensual de agua, en términos de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción.- Se absuelve a los demandados del pago por el consumo de energía eléctrica que quedaren pendientes de pagarse por parte del arrendatario y del pago de daños y perjuicios, al no haberse acreditado los mismos.- Se condena a los demandados al pago del interés moratorio del 0.5% diario, estipulado en la cláusula Quinta inciso I), así como al pago de la pena convencional pactada en la cláusula Novena del contrato base de la acción.- -----

- - - QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de los gastos y

costas judiciales, previa su regulación procesal correspondiente.- -

- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Ciudadana LICENCIADA ADRIANA BAEZ LOPEZ, JUEZA DEL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, que actúa con el C. LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA, Secretario de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

LIC. ADRIANA BAEZ LOPEZ  
JUEZA

LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA  
SECRETARIO DE ACUERDOS.

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

L'ABL/L'LASG/L'Ncag.

- - - **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. -----

*El Licenciado(a) NOELIA DEL CARMEN ALVARADO GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número doscientos cuarenta y tres, dictada el (JUEVES, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de cuatro 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, identificaciones y sus demás datos generales, así como cualquier información o dato que evidencie la identidad de las partes, 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.