



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO (80)

En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas, a los trece días del mes de marzo del año dos mil veintitrés

V I S T O S para resolver los autos del expediente número **00778/2022**, relativo al juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento promovido por *********, en contra de ********* y;

R E S U L T A N D O

ÚNICO. Mediante promoción del cuatro de noviembre del año dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado *********, promoviendo en la vía sumaria civil la terminación del contrato de arrendamiento en contra de ********* de quien reclama las siguientes prestaciones: “A).-La terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido que celebramos mi finado esposo ********* Y LA SUSCRITA *********, con el señor ********* respecto al inmueble ubicado en Calle ********* B).- Como consecuencia de la declaración de terminación de terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, la desocupación y entrega legal y material del inmueble dado en arrendamiento. C).- El pago de gastos y costas en primera instancia y segunda en caso de ser necesario. Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que estimó aplicables al caso, anexando para tal efecto diversas documentales. Por acuerdo de fecha ocho de noviembre del año dos mil veintidós, se admitió a trámite su promoción, ordenándose emplazar y correr traslado al demandado en su domicilio, haciéndose saber que se le concedía el término de diez días, a fin de que produjera su contestación. Con fecha catorce de diciembre del año dos mil veintidós se llevó a

cabo el emplazamiento al demandado de manera personal, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantaron. Por auto del veintitrés de enero del año dos mil veintitrés se le declaro la rebeldía en que incurrió el demandado, así mismo se abrió el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes divididos en dos periodos de diez cada uno, siendo el primero para el ofrecimiento pruebas y el segundo para el desahogo de las que se hubieran admitido; por lo que una vez transcurrido este periodo y el subsecuente de alegatos, el siete de marzo del año en curso quedó el presente expediente para dictarse sentencia, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y dirimir la controversia planteada dentro del presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 182, 184 Fracciones I y II, 185, 192 Fracción II y 195 Fracción II del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

SEGUNDO. La vía elegida por el actor es la correcta, pues en la especie nos encontramos ante la presencia de una cuestión sobre terminación de contrato de comodato, el cual debe tramitarse acorde a lo establecido en el numeral 470 fracción I, de la Legislación Civil invocada.

TERCERO. Así tenemos que ***** promueve Juicio Sumario Civil sobre terminación del contrato de arrendamiento en contra de *****de quien reclama las prestaciones que han sido detalladas, basándose para ello en los siguientes hechos: 1.- A los principios de julio del 2013, en nuestra calidad de arrendadores, mi esposo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*****ahora finado y LA SUSCRITA *****,
celebramos contrato de arrendamiento sobre una fracción
de ***** con el señor***** como lo acredito con la
copia certificada deducida del juicio de Jurisdicción
Voluntaria radicada ante el Juzgado Cuarto Civil de
Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial en el
Estado, con residencia en Altamira, Tam, bajo el
expediente número 292/2021, en el cual se dictó la
sentencia número 108 (ciento ocho) de fecha 31 de mayo
del 2021, declarando la existencia de contrato de
arrendamiento por tiempo indefinido, reservándonos la
superficie restante del inmueble que ampara la escritura
pública de fecha 9 de marzo de 1992, contenida en
volumen número cuarenta y tres, acta número dos mil
quinientos veinticuatro, pasada ante la fe publica del
licenciado Leonardo Bonilla Barrios, titular de la notaria
publica número 165, en ejercicio en Ciudad Madero,
Tamaulipas, que contiene la adjudicación de la Sucesión
Intestamentaria a bienes de *****, a favor de *****,
respecto del bien inmueble identificado como
*****Datos del Registro Publico de la Propiedad y de
Comercio: Sección IV, No. 6470, legajo 130, municipio:
Madero, Tam, Ciudad Victoria, Tam, 13 de diciembre de
1993.- 2.- Así las cosas al fallecimiento de mi esposo
*****me vi precisada en regularizar la situación jurídica
de la propiedad de mi esposo que se ubica en calle Haití
No. 506 esquina con calle Morelia, de la colonia 1°. De
Mayo de Ciudad Madero, Tam, código postal 89450,
promoviendo JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO
bajo el número 834/2015, radicado ante el Juzgado
Tercero de Primera Instancia de lo Familiar, del Segundo

Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tam, en el cual se dictó el 6 de enero del 2016, la sentencia relativa a la primera sección, respecto a la declaración de herederos, designación de Albacea y la aceptación del mismo. 3.- De acuerdo lo expuesto en los puntos que anteceden, ante la ausencia de un contrato firmado por tiempo indefinido entre *****ahora finado y la SUSCRITA *****, con el señor ***** me vi precisada en promover Juicio de Jurisdicción Voluntaria ante el Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia, el Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tam, bajo el expediente número 292/2021, en el cual se dictó la sentencia número 108 (ciento ocho) de fecha 31 de mayo del 2021, declarando la existencia del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, documento que exhibo como anexo (5). 4.- En atención al estado que guardan las cosas y mi precaria salud, en mi calidad de albacea de la sucesión de mi esposo *****me veo en la necesidad de dar por concluido el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido que tenemos celebrado con el señor ***** en su carácter de inquilino, por tal motivo le hice de su conocimiento mi deseo de enajenar todo el inmueble, así mismo el valor del mismo, por si éste tuviera interés en el mismo lo expresara dentro del término de ley, (DERECHO DEL TANTO), en estricto cumplimiento a lo dispuesto y previsto en los artículos 1763, 1764, en sus fracciones I y II del Código Civil en vigor en el estado. 5.-Como el demandado hizo caso omiso del aviso referido, me veo en la necesidad de demandarlo en esta vía y forma, para que judicialmente se declare la terminación del contrato de arrendamiento por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

tiempo indefinido, se le condene y se le obligue a desocupar y entregarme el inmueble que le tengo dado en arrendamiento.

Por su parte el demandado no compareció a dar contestación a la demanda entablada en su contra.

CUARTO. El que afirma esta obligado a probar; en consecuencia el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones, según los términos del artículo 273 del código de procedimientos civiles en el Estado, y a fin de demostrar su acción, el actor ofreció las siguientes pruebas: **1. DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en el acta de matrimonio de *****y María del Consuelo Vega Moctezuma, con número 351, de fecha de registro once de julio del año mil novecientos setenta, expedida por la Oficialia Primera del Registro Civil en Ciudad Madero.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en el acta de defunción de *****identificada con el número 1465, de fecha de registro diez de septiembre del año dos mil catorce, expedida por la Oficialia Primera del Registro Civil en Ciudad Madero, Tamaulipas.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **3.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en copias certificadas del expediente número 834/2015 relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de

***** denunciado por los *****a, que se tramito ante el Juzgado Tercero de lo Familiar, de este Segundo Distrito Judicial.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **4.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en copias certificadas del acta número dos mil quinientos veinticuatro, volumen número cuarenta y tres, de fecha nueve de marzo de mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe publica del licenciado Leonardo Bonilla Barrios, Notario Público número 165, en Ciudad Madero, Tamaulipas, en la cual consta el titulo de propiedad en concepto de adjudicación en el que se adjudica al***** el lote número 6, de la manzana *****- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **5.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en copias certificadas de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovidas por María del Consuelo Vega Moctezuma, tramitadas con el número de expediente 292/2021 ante el Juzgado Cuarto Civil de este Distrito Judicial.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **6.-DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en copias certificadas de la escritura número once mil novecientos cincuenta y dos, volumen tricentésimo sexagésimo primero, de fecha tres de noviembre del año dos mil veintidós, pasado ante la fe del licenciado Carlos González Morales, Notario Público número doscientos treinta, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, en el cual consta la notificación notarial del derecho del tanto realizada al señor *****.- A la cual se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles.

7.- CONFESIONAL. A cargo de *********, fijada para el día veintisiete de febrero del año dos mil veintitrés, quien no compareció no obstante de estar debidamente notificado, por lo que mediante proveído dictado el día seis de marzo del año dos mil veintitrés se le declaro confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 393 del Código de Procedimientos Civiles. **8.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** Consistente en todo lo actuado en el presente juicio.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 411 del Código de Procedimientos Civiles.

QUINTO. En el presente caso comparece María del Consuelo Vega Moctezuma, comparece a promover juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, en contra de ********* y unas vez que fueron analizadas la totalidad de las constancias exhibidas, se declara procedente la acción ejercitada, lo anterior es así partiendo de lo dispuesto por los siguientes artículos:

1712: “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 ese uso o goce un precio cierto” **ARTICULO 1719.-** El

arrendamiento debe otorgarse por escrito y su vigencia se inicia, salvo convenio en contrario, con la entrega del bien.

ARTICULO 1805.- 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. **ARTÍCULO 1807.-** Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

De ahí que los elementos de la acción a saber son a).- La existencia de la obligación contractual de arrendamiento; b).- Que el plazo por el que se celebró el contrato haya fenecido, y si celebro por tiempo indeterminado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación.

Por cuanto hace al primero de los elementos, tenemos que este se encuentra acreditado con las copias certificadas del expediente número 292/2021 relativo las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial, en el que se declaro procedentes dichas diligencias, y se tuvo por acreditado que la actora *****y su finado esposo *****celebraron el contrato de arrendamiento con el señor***** respecto de la fracción sur del inmueble ubicado en *****



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Ahora bien en el presente caso tenemos que el contrato se pacto por tiempo indefinido, por lo tanto por cuanto al segundo elemento era necesario que se acreditara que la parte actora haya dado el aviso con dos meses de anticipación al demandado, sobre su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento; luego entonces tenemos que este requisito se acredita con la copia certificada del instrumento notarial numero once mil novecientos cincuenta y dos, de fecha tres de noviembre del año dos mil veintidós, pasado ante la fe del licenciado Carlos González Morales, Notario Público número 230, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, en el que consta la notificación notarial del derecho del tanto, realizada al señor***** en fecha ocho de julio del año dos mil diecinueve, en el que el Notario hace constar que se cercioró de encontrarse en el domicilio correcto, y fue atendido por el señor***** quien manifestó que se encontraba ocupando el inmueble bajo justo titulo, ya que lo renta a la señora ***** por lo que señala le explico el motivo de su visita, en el que le hace saber que a petición de la señora ***** le notificaba el derecho del tanto que le corresponde en el supuesto de desear adquirir el mencionado inmueble y en caso contrario, que se le requería la entrega del inmueble y su desocupación dentro del término que señala la legislación civil del Estado de Tamaulipas., con lo que se cumpla con dicha notificación, con dos meses de anticipación en razón de que la misma se efectuó el ocho de julio del año dos mil diecinueve, y la demanda fue presentada el día cuatro de noviembre del año dos mil veintidós.

Atento a lo anterior, se declara procedente el presente juicio Sumario Civil promovido por ***** en contra de ***** por lo que se declara la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido celebrado por los señores ***** y ***** e respecto del inmueble ubicado en *****; por lo que se condena al demandado a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble dado en arrendamiento, precisado líneas arriba.

Sin que se condene al demandado al pago de las costas del juicio, al ser una resolución declarativa con efectos de condena y no advertirse temeridad o mala fe de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 y 131 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 105, 108, 109, 112 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se resuelve:

PRIMERO. La parte actora acreditó su acción y el demandado fue declarado en rebeldía, en consecuencia.

SEGUNDO. Ha procedido el presente Juicio Sumario Civil de Terminación de Contrato de Arrendamiento promovido por ***** , en contra de ***** por lo tanto.

TERCERO. Se declara la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido celebrado por los señores ***** y ***** respecto del inmueble ubicado en ***** por lo que se condena al demandado a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble dado en arrendamiento, precisado líneas arriba.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

CUARTO. Sin que se condene a la parte demandada al pago de las costas del juicio, conforme se estableció en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Licenciado LUIS GERARDO UVALLE LOPERENA
Juez Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en lista de acuerdos. Conste.

L'LGUL /L'MIGM/L'nege

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

CONSTANCIA. Sentencia que se notifica al demandado***** por medio de los Estrados del Tribunal Electrónico, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 66 del Código de Procedimientos Civiles, y de conformidad a lo ordenado en el auto dictado en fecha

L'LUL / L'MGM / NGE

veintitrés de enero del año dos mil veintitrés, lo anterior para los efectos legales correspondientes.----- Doy fe.-----

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 80 dictada el LUNES, 13 DE MARZO DE 2023 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO,, 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, 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.