



SENTENCIA NÚMERO (100)

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

V I S T O S para resolver los autos del expediente número 00087/2023, relativo al juicio sumario civil sobre rescisión de contrato de arrendamiento promovido por el licenciado *****, en contra de *****, y;

R E S U L T A N D O

ÚNICO. Mediante promoción del veinticinco de enero del año dos mil veintitrés, compareció ante este Juzgado el licenciado *****, promoviendo en la vía sumaria civil la terminación de contrato de comodato en contra de *****, de quien reclama las siguientes prestaciones: "A).- La declaración judicial de la rescisión de la relación inquilinaria del contrato de arrendamiento que celebre con la demandada C. *****, el día diez de Julio del año dos mil veintidós (2022), respecto de la casa habitación ubicada en ***** Con motivo del incumplimiento en que incurrió en el pago de las mensualidades de renta de los meses de octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintidós (2022). b).- Como consecuencia de lo anterior, la declaración judicial de que el demandado a la C. ***** deberá desocupar y entregarme materialmente: El inmueble descrito como casa habitación ubicada en ***** Lo anterior por haber incumplido en el pago de las mensualidades de renta de los meses de octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintidós (2022), por lo que el citado inmueble deberá de entregarse al suscrito. c).- El pago de la renta de la casa habitación que le hube dado en arrendamiento correspondiente de los meses de octubre, noviembre y diciembre del año dos mil

veintidós (2022), a razón de \$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 m.n.) cada uno de los meses, así como los posteriores meses que se sigan venciendo hasta la total solución de este asunto judicial y entrega a mi favor del inmueble descrito según el contrato en arrendamiento de fecha diez de julio del año dos mil veintidós (2022). d).- El pago de los daños y perjuicios ocasionados al inmueble dado en arrendamiento y por ganancia o utilidad dejada de percibir por imputable a la demandada *****, al incurrir en impago de las rentas que le reclamo, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1173 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas. e).- El pago de la cantidad gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio. Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que estimó aplicables al caso, anexando para tal efecto diversas documentales. Por acuerdo de fecha veintisiete de enero del año dos mil veintitrés, 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 tres de febrero del año dos mil veintitrés, se llevó a cabo el emplazamiento al demandado de manera personal, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantó. Por auto del veintitrés de febrero del año dos mil veintitrés se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada y se procedió a la apertura del periodo probatorio, por el termino de veinte días comunes a las partes, por lo que una vez concluido el periodo probatorio y subsecuente de alegatos por auto de fecha tres de abril del año en curso se ordeno dictar la



sentencia correspondiente, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192 y 195 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

SEGUNDO. La vía elegida por la actora es la correcta, pues en la especie nos encontramos ante la presencia de una cuestión sobre rescisión de Contrato de Arrendamiento, el cual debe tramitarse acorde a lo establecido en el numeral 470 Fracción I del Código Procesal invocado.

TERCERO. La parte actora expuso como hechos de su demanda: "I.- Con fecha diez de julio del año dos mil veintidós, celebre contrato de arrendamiento con la C. ***** , con vigencia de un año, contado a partir del día 10 de julio del año 2022 y cuya fecha de vencimiento sería el día 10 de julio del 2023, firmando el acuerdo de voluntades la suscrita y la ahora demandada, obligándose esta última acorde al contrato base de la acción que hoy en día se demanda. II.- El predio que le di en arrendamiento lo fue el inmueble descrito como casa habitación ubicada en ***** . Acordándose como pago de la renta de la casa habitación, la cual sería de \$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 MN) por cada mes pagaderos cada día seis de cada mes, por lo que le reclamo los meses de octubre, noviembre y diciembre el año dos mil veintidós como los meses impagados, más aún los que se sigan venciendo hasta la total solución de este asunto judicial y entrega a mi

favor del predio multicitado. III.- Así las cosas, el demandado dejó de pagarme las mensualidades de octubre, noviembre y diciembre del 2022 y este, ha continuado ilegalmente con el uso y goce del inmueble, por lo que resulta procedente las prestaciones reclamadas, no obstante, de haberle requerido el pago de las rentas vencidas. Esta ha sido omisa en cumplir con el pago de los meses señalados pues afirma carecer de liquidez, por lo que en consecuencia se reclaman las prestaciones que aludo en el cuerpo de este memorial. IV.- Dentro de la Cláusula Décima Quinta, las partes de este juicio se SOMETIERON A LA JURISDICCIÓN DE ESTE SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL, es decir, este Juzgado es Competente para conocer de esta demanda y no desecharla de competencia territorial.

Por su parte la demandada no compareció a dar contestación a las prestaciones reclamadas.

CUARTO. Así tenemos que la parte actora, allegó a juicio el siguiente material probatorio: **1. DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en el contrato de Arrendamiento de fecha diez de julio del año dos mil veintidós, celebrado entre el licenciado ***** como arrendador y ***** como arrendatario, respecto de la casa ubicada en c***** , pactándose como precio de la renta, la cantidad de \$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 MN) mensuales. Al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398 del código de procedimientos civiles en el Estado. **2. DOCUMENTALES** Consistentes en tres recibos de pago de renta insolutos correspondientes a los meses de octubre, noviembre y



diciembre del año dos mil veintidós a nombre de ***** , respecto de la casa habitación ubicada en ***** A los cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 398 del código de procedimientos civiles en el Estado, para tener por acreditados los meses que por concepto de renta ha dejado de cubrir el demandado. **3.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** Consistente en cada una de las actuaciones realizadas dentro de los autos de este expediente.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 392 del Código de Procedimientos Civiles. **4.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** Que versará en el razonamiento lógico jurídico, de todas y cada una de las presunciones que emanan de este 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 tenemos que el **C. Licenciado ******* demanda en la Vía Sumaria Civil a ***** la rescisión del contrato de arrendamiento, y al efecto tenemos que el artículo 1805 y 1817 del Código Civil en el Estado disponen: **“El arrendamiento puede terminar: IV.- Por rescisión ..”;** y **“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en el artículo 1837, fracción I y 1770; .”.** Por lo que analizadas y valoradas que han sido las pruebas desahogadas en el presente contradictorio encontramos que se encuentran debidamente acreditados los supuestos señalados por los preceptos en comento, ya que con el acuerdo de voluntades base de la acción, celebrado en fecha diez de

julio del año dos mil veintidós, se acredita en primer término la celebración del contrato de arrendamiento entre ***** como arrendador y ***** como arrendatario respecto de la casa habitación ubicada en ***** así mismo la falta de pago de las rentas por parte del arrendatario, quedo acreditado con los tres recibos de renta insolutos que fueron exhibidos y que corresponden a los meses de octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintidós, así como con la propia rebeldía en que incurrió la demandada, toda que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, se le tienen por ciertos los hechos de la demanda que dejo de contestar, específicamente que celebro contrato de arrendamiento con la parte actora, respecto del inmueble que se precisa, y que ha incumplido con su obligación de pago, en razón de lo anterior se establece, que la arrendataria esta facultada para dar dar por terminada la relación contractual, conforme al numeral precisado.

Bajo esta tesitura, resulta pertinente declarar como se declara que Ha procedido el presente Juicio Sumario Civil promovido por **el licenciado ******* en contra de ***** , por lo que se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado por las partes del juicio en fecha diez de julio del año dos mil veintidós, respecto de la casa habitación ubicada en ***** , en consecuencia se condena al demandado a la desocupación y entrega física y material del inmueble arrendado identificado como casa habitación ubicada en calle ***** así mismo, se le condena al pago de las rentas de los meses octubre, noviembre y diciembre del



año dos mil veintidós a razón de \$6,000.00 (seis mil pesos pesos 00/100 M.N.) cada una y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble. Sin que se condene al demandado al pago de la prestación reclamada en el inciso d) de la promoción inicial de demanda, toda vez que no demostró en que consistieron los daños y perjuicios que se ocasionaron en el inmueble objeto del contrato..

Por último y toda vez que se trata de una sentencia declarativa con efectos de condena, y no advertirse temeridad o mala fe de la parte demandada, dado que no compareció a juicio, se determina que no ha lugar a condenarle al pago de los gastos y costas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 130 y 131 del Código del Código de Procedimientos Civiles.

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:

PRIMERO. La parte actora el **licenciado *******, acreditó los hechos constitutivos de su acción, y la demandada *********, fue declarada en rebeldía, en consecuencia.

SEGUNDO. Ha procedido el Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de contrato de Arrendamiento promovido por el **licenciado *******, en contra de *********, por tanto.

TERCERO. Se declara rescindido el contrato de Arrendamiento celebrado por las partes del juicio en fecha diez de julio del año dos mil veintidós, respecto de la casa

habitación ubicada en calle ***** en consecuencia se condena al demandado a la desocupación y entrega física y material del inmueble arrendado identificado como casa habitación ubicada en Calle *****; así mismo, se le condena al pago de las rentas de los meses octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintidós a razón de \$6,000.00 (seis mil pesos pesos 00/100 M.N.) cada una y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble. Sin que se condene al demandado al pago de la prestación reclamada en el inciso d) de la promoción inicial de demanda, toda vez que no demostró en que consistieron los daños y perjuicios que se ocasionaron en el inmueble objeto del contrato.

CUARTO.- Sin que se condene al demandado al pago de gastos y costas, de conformidad a lo establecido 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 la **licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ** Secretaria de Acuerdos, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 en esta propia fecha se notifica a la demandada *********, por medio de los Estrados del Tribunal Electrónico, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 66 del Código de Procedimientos Civiles y en cumplimiento a lo ordenado en el auto dictado en fecha veintitrés de febrero del año dos mil veintitrés.-
Doy fe.-----

**Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos**

*La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ,
Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO*

L'LUL / L'MGM / NGE

CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 100 dictada el LUNES, 10 DE ABRIL DE 2023) por el JUEZPRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, , constante de (11) 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.