



SENTENCIA NÚMERO: (016).-----

--- El Mante, Tamaulipas., a los veintinueve (29) días del mes de Mayo de dos mil veintitrés (2023).-----

--- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el Expediente Número **0002/2020**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, promovido por el C. *********, en contra del C. *********

y;-----

-----**RESULTANDO:**-----

--- **PRIMERO.**- Por escrito de fecha de presentación diecisiete (17) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), compareció ante éste Juzgado Segundo Civil y Familiar Primera Instancia de éste Distrito Judicial el C. *********, promoviendo JUICIO SUMARIO SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en contra del C. ********* de quien reclama: "...a).- La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado inicialmente a partir del 15 de Junio de 2002 y con vencimiento al 15 de Junio de 2005, y su prórroga pactada como válida hasta el año 2012, que celebró sobre el bien inmueble que pertenece a la sucesión que represento, localizado en la ********* en su calidad de arrendatario. b).- La desocupación y entrega física del inmueble materia de arrendamiento en favor de la sucesión que represento, con sus frutos y accesorios, tanto del demandado como de sus causahabientes. c).- El pago de las rentas vencidas que lo son a partir del mes de Junio del año 2012, por falta de pago de las mismas hasta la fecha de la presentación de la presente demanda y las que se continúen venciendo hasta la entrega material del inmueble en favor del actor. d).- El pago de los servicios de agua y energía eléctrica en caso de que se adeuden los mismos, a efecto de que queden totalmente pagados hasta el día en que se desocupe el inmueble. e).- El pago de

los gastos y costas que en el presente juicio se originen...”. Fundó su demanda en los hechos y consideraciones que estimó aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos que consideró fundatorios de su acción.-----

--- **SEGUNDO.**- Por auto de fecha seis (06) de enero de dos mil veinte (2020), se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, ordenándose notificar al demandado en el domicilio indicado en autos para que dentro del término de diez (10) días ocurriera al local que ocupa el Tribunal en mención a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses conviniera.-----

--- **CUARTO.**- Y tomando en consideración que el sujeto activo refirió desconocer el domicilio actual del reo ésta autoridad realizó la búsqueda del pasivo, mediante los medios oficiales, ordenándose girar atento oficio al Representante Legal del Instituto Federal Electoral, al Representante Legal de la Comisión Federal de Electricidad, al Jefe de la Oficina Fiscal, al Representante Legal de la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, y al Gerente de Teléfonos de México S. A. B. de C. V.; por auto de fecha veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022), se ordenó emplazar al C. ********* por medio de edictos que se publicaron en el Periódico Oficial del Estado y en uno de mayor circulación en ésta Ciudad, “El Tiempo”, por tres veces consecutivas y se fijaron además en la puerta de éste H. Juzgado, donde se comunicó a la parte demandada que debería presentar su contestación dentro del término de sesenta (60) días, a partir de la fecha de la última publicación, y haciéndosele del conocimiento a la demandada en cita que las copias de la reclamatoria, auto de radicación y escrito que se provee, quedarían a disposición en la Secretaría de éste Tribunal, hecho que se cumplimentó, según



constancias que corren agregadas en autos a fojas de la 779 a la 845 del expediente en estudio, y en virtud de que la parte demandada no dió contestación a la demanda dentro del término legal concedido, por auto de fecha veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se declaró la rebeldía en que incurrió teniéndosele por contestada la demanda en sentido negativo, en esa propia fecha se ordenó la apertura del periodo probatorio en el que únicamente la parte actora ofertó probanzas de su intención, por lo anterior, quedaron citados los autos del expediente a resolución definitiva, la cuál hoy se dicta al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.-** Éste Juzgado Segundo Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial, es competente para conocer y resolver del presente Juicio, conforme a lo que disponen los artículos 172, 173, 183, 185, 192, 194 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y 35 fracción I y II, 38 y 38 Bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.- Procedencia de la vía.-** La vía Sumaria Civil elegida por la parte actora para ejercitar su acción personal es la correcta, acorde a lo establecido en el artículo 470 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de una controversia relacionada con un contrato de arrendamiento.-----

--- **TERCERO.- Fijación de la Litis.-** En el presente caso, ha comparecido el C. *****, promoviendo JUICIO SUMARIO SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRARO DE ARRENDAMIENTO, en contra del C. ***** de quien reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el Resultando Primero de éste fallo, basándose para tal efecto en los siguientes hechos: "...1.- La finada *****, tiene en propiedad un bien inmueble localizado en la ***** identificado ante el Instituto Registral y

Catastral de esta ciudad, como finca número 21133, propiedad que actualmente se encuentra afecta e incorporación a la Sucesión Intestamentaria a bienes de dicha extinta llevada dentro del expediente 781/2016, tramitado ante este mismo Juzgado, sucesorio que demuestro con las copias certificadas del referido juicio expedidas por este mismo Tribunal, del cual se advierte la propiedad en cuestión y su inclusión en la segunda sección, al haberse aprobado la misma en resolución de fecha 21 de Marzo de 2017. 2.- Tal es el caso que dicho inmueble fue objeto de contrato de arrendamiento, celebrado como arrendadores el C. ***** representando a la propietaria y bajo la autorización de la hoy finada, *****, al ser hijo de dicha persona facultándolo además en términos de un poder simple de fecha 15 de Enero del 2002, que en copia certificada se exhibe, entroncamiento familiar que además se demuestra con las copias certificadas del juicio sucesorio Intestamentario 781/2016, expedidas por este mis Juzgado, y de la acta de nacimiento del referido MARIO GOMEZ BARBOSA, que al efecto se anexa, y como arrendatario el hoy demandado *****, iniciando la relación contractual a raíz de la propuesta de arrendamiento que hizo el C. OTHON SUÁREZ GUERRA al C. MARIO GOMEZ BARBOSA, por escrito inherente a arrendar el bien inmueble materia de este juicio, proponiendo que fuese a cinco años con un pago mensual de renta de \$3,000.00 Pesos y con recibos de arrendamiento simples por remisión o a través de las fichas bancarias cuando éste hiciera los pagos, incluso en dicha propuesta se advierte el nombre de la negociación comercial que hasta la fecha subsiste en dicho local, que lo fue el giro de lavado de vehículos de fuerza motriz, propuesta que al efecto se exhibe. Derivado de esta propuesta el demandado celebró contrato de arrendamiento sobre el inmueble materia de este juicio, pactando en el mismo en la Cláusula Segunda como vigencia del 15 de Junio de 2002 al 15 de Junio de 2005, y fijando las partes en la Cláusula



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Tercera que el monto de renta que pagaría el arrendatario lo era la cantidad de \$3,000.00 por mes, pagados en efectivo, mediante depósito bancario que haría el arrendatario en la cuenta del arrendador en mensualidades

adelantadas entre el 15 al 20 del mes respectivo, iniciada ésta relación el demandado estuvo cubriendo correctamente las rentas y derivado de la buena relación y cumplimiento en sus respectivas obligaciones, llegada la fecha de vencimiento se vuelven a reunir el C. OTHON SUÁREZ GUERRA y el C. *****, y renuevan el contrato en forma práctica, pues ya no redactan un nuevo contrato, sino que hacen una anotación marginal ambos, en la primer hoja del mismo contrato, en la que asientan que es válido hasta el 2012, expresando su voluntad con su firma que estampan en dicha anotación, por consiguiente se dio la prórroga por voluntad de las partes del contrato, pactándose en sus mismos términos y condiciones en cuanto a monto de la renta y con fecha de vencimiento máximo hasta el año 2012, cuestión que acredito con el respectivo contrato de arrendamiento. 3.- A partir del mes de Junio del año 2012 el arrendatario incumplió en su obligación de satisfacer las rentas al arrendador sobre el bien inmueble materia del contrato, cayendo en mora y terminado que fue el contrato y su prórroga, el arrendatario continuó gozando y usando el predio incumpliendo en su obligación de pagar las rentas con arreglo a la obligación contraída, pues cuando se le llamaba por teléfono para exigirle el cobro sólo daba evasivas, que todas las rentas las depositaria en una sola exhibición, sin que lo haya hecho hasta la fecha, en razón a lo anterior ya no se considera prorrogado el arrendamiento, pero sí continua subsistente la obligación del arrendatario en satisfacer las rentas hasta el día en que entregue el bien arrendado En razón a lo anterior, el uso y goce del arrendamiento se tornó indefinido, por lo que aunado al derecho de rescindir el contrato por haber incumplido en el

pago de las rentas, se le practicó al arrendatario el procedimiento establecido en el artículo 1807 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, inherente a que se le notificó mediante interpelación Notarial, practicada por el LIC. JESUS RAMOS DE HOYOS, Notario Público con ejercicio en esta Ciudad, la voluntad de: arrendador, *********, en dar por concluida la relación de arrendamiento, y dándole aviso de dicha voluntad dado en forma indubitable, otorgándole 2 meses para desocupación y entrega del inmueble, acta que exhibo para demostrar la existencia indubitable del aviso, ya habiendo transcurrido con sumo exceso el plazo que le fue conferido, por lo que es procedente la conclusión de la relación contractual, la desocupación y entrega del local a cargo del demandado en favor de mi representada.

4.- Por ende es procedente la entrega inmediata del inmueble y el pago de las rentas atrasadas, por configurarse una causa de rescisión inherente al incumplimiento del arrendatario en su obligación de satisfacer las rentas en la forma y plazos pactados, ya que ha dejado de pagar la renta a partir del mes de Junio del año 2012, hasta la fecha, de manera continua y definitiva, pues se obligó a efectuarlo mediante depósitos en la cuenta bancaria del referido arrendador, sin que haya hecho dichos depósitos bancarios a partir de la fecha indicada, continuando ocupándolo y usando el bien raíz en su calidad de arrendatario hasta la fecha, empero sin pagar las rentas pactadas de \$3,000.00 (Tres Mil Pesos 00/100 M.N.) mensuales, por consiguiente es procedente desocupe el inmueble con sus frutos y accesorios, tanto del demandado como de sus causahabientes, por falta de pago de las rentas vencidas y a su vez cubra las mismas hasta la fecha de la presentación de la presente demanda y las que se continúen venciendo hasta la entrega material del inmueble en favor del actor, pues conforme a lo dispuesto en los artículos 1731 fracción 1, 1739 y 1740 del Código Civil, es su obligación el satisfacer la renta en los términos y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

tiempos convenidos hasta el día en que entregue el bien arrendado, y al incumplir con ello se actualiza una causal de rescisión por incumplimiento del contrato. 5.- Cabe mencionar a este juzgador que anteriormente existió un Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Actos, promovido por el C. CLEMENTE DIAZ DAVID, en representación del C. ***** , llevado ante este mismo juzgado, exactamente sobre el mismo bien inmueble, radicado bajo el número de expediente 277/2017, dentro del cual se demandó a la sucesión intestamentaria que represento la acción sobre nulidad de actos que consistió en la pretensión del actor de anular o extinguir de la inscripción o matriculación en el Registro Público de Propiedad del mismo bien inmueble que fue materia de arrendamiento ubicado en la Calle Morelos, número 418 al sur, esquina con Calle Magizcatzin en la Zona Centro de esta Ciudad, bajo los datos de registro Sección IV, número 1253, legajo 26, del municipio del Mante, Tamaulipas, escriturado en favor de la cujus de la sucesión que represento, ahora matriculado bajo la finca número 21133, bajo los hechos torales de que el actor desde mediados del mes de Julio del año 2002, inicio a poseer materialmente el referido bien inmueble a virtud a que el inmueble se encontraba en total abandono, careciendo de dueño cierto y conocido, circunstancia que según dicha persona fue lo que lo motivó al aludido ***** , a iniciar a ejercer actos materiales sobre dicho inmueble, y que posteriormente lo uso como establecimiento de lavado de vehículos, hechos de posesión que según aludió eran con ánimo de propietario en los cuales fundo su acción. Por lo tanto su posesión y uso hasta la fecha subsiste pero claro esta que lo es derivada del referido contrato de arrendamiento que suscribió. La sucesión que represento dio contestación d la demanda e interpuso dentro del mismo escrito de contestación, Reconvención en la cual se reclamó la Acción de Rescisión del Contrato de arrendamiento, celebrado entre la extinta

***** , con el Actor Reconvenido, sobre el mismo bien inmueble materia del juicio principal, iniciado dicho contrato el 15 de Julio del año 2002, y convencimiento el 05 de Junio del 2005, y su respectiva prorroga, por configurarse una causa de Rescisión, inherente en el incumplimiento del arrendatario en su obligación de satisfacer la renta en la forma y plazos pactados; integrada que fue la Litis siguiendo el procedimiento con todas y cada una de sus etapas correspondientes, concluyendo el juicio en primera instancia con la sentencia definitiva número 834 de fecha 24 de Octubre del 2017, la cual entre otras cosas se declaró improcedente la acción principal y procedente la acción reconvencional, posterior a ello dicha resolución fue materia de apelación por ambas partes radicándose dentro de la Primera Sala Colegiada Civil y Familiar del Primer Distrito Judicial del Estado, bajo el número de Toca 61/2018, dentro de la cual se dictó Resolución número 70, de fecha 28 de Febrero del Año 2018, misma que fue materia de Amparo Directo radicándose bajo el número 652/2018, ante el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno circuito con Residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, el cual transcurridos los trámites correspondientes, en sesión pública del 23 de Mayo de 2019, resolvió el juicio de garantías de que se trata, concediendo el amparo y protección de la justicia federal .al quejoso ***** , para los efectos de que dejara insubsistente la sentencia reclamada, en su lugar dictara otra en la que reiterara los aspectos que fueron materia de la ejecutoria, y de manera fundada y motivada proveyera en relación a la procedencia o no del concepto de gastos y costas judiciales, por lo que en cumplimiento a la ejecutoria de amparo antes descrita, se dejó insubsistente la sentencia antes indicada, dictándose la Resolución número 70 BIS, de fecha 12 de Junio del año 2019, resolviéndose en definitiva dentro de la misma declarar improcedentes los agravios del actor principal, confirmándose la



improcedencia de la Acción de nulidad o extinción de escritura que promovió el referido ***** , y de oficio se modificaba la sentencia de primera instancia declarándose improcedente la vía reconventional sobre rescisión de arrendamiento, al ser incorrecta la vía intentada, al interponer la Reconvención dentro del Juicio Ordinario Civil, y al tratarse de un juicio sobre Contrato de Arrendamiento, la vía en el que se debe ejercitar dicha acción lo es la vía Sumarial por lo cual se declaró improcedente la misma, dejándose a salvo los derechos para que se hiciera valer en la vía y forma correspondiente, esto último atento al punto resolutivo Tercero de dicha ejecutoria; es por ende que el suscrito en mi calidad de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** , me encuentro interponiendo la presente demanda en contra del C. ***** , haciendo valer el derecho que me fue otorgado dentro de dicha resolución, situación antes esgrimida que acredito con las copias certificadas del expediente en comento que al efecto anexo. En razón de lo anterior es claro que no se entró al estudio de la acción correspondiente sobre el derecho a rescindir el arrendamiento por falta de pago en las rentas, dentro de los autos del juicio 277/2017, ya que la causa por la que se declaró improcedente la reconvención planteada dentro de dicho juicio lo fue por la incompatibilidad de la vía sumaria civil que correspondía a dicha acción de reconvención con la vía ordinaria en la que se estaba ventilando la acción principal y que por resolución de ejecutoria de segunda instancia, se han quedado a salvo los derechos de la sucesión que represento, en mi facultad de volver a interponer la Terminación y rescisión del contrato de arrendamiento, por existir una causa de rescisión por virtud de la falta de pago en las rentas de la parte demandada...”-----

--- Por su parte el C. ***** no dió contestación a la demanda instaurada en su contra.-----

--- **CUARTO.- Pruebas.-** Así las cosas, es de señalarse que conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones.-----

--- **ENUNCIACIÓN DE PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA.**-----

--- Para acreditar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció como pruebas de su intención las siguientes:-----

--- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la Notificación Notarial de fecha veintiuno (21) de junio de dos mil dieciséis (2016);

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en las copias certificadas por la Secretaria de Acuerdos de éste Tribunal Licenciada CLUDIA ADRIANA OBREGÓN BALLADARES, derivadas del Expediente Número 277/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por el C. *****

en contra de la *****; **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la

Propuesta de Renta a nombre de *****; **DOCUMENTAL PÚBLICA**,

consistente en la copia certificada por notario público del Contrato de Arrendamiento celebrado entre ***** y ***** , en fecha quince

(15) de junio de dos mil dos (2002); **DOCUMENTAL PÚBLICA**,

consistente en las copias certificadas del Poder otorgado por PLACIDA BARBOSA VÁZQUEZ a favor de *****; **DOCUMENTAL PÚBLICA**,

consistente en las copias certificadas por la Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado Licenciada CLAUDIA ADRIANA OBREGÓN

BALLADARES, derivadas del Expediente Número 781/2016, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de la extinta ***** ,

denunciado por *****; **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el

Acta de fecha catorce (14) de junio de dos mil dieciséis (2016), ante el

Notario Público número 101 Licenciado JESÚS RAMOS DE HOYOS; a

éstos documentos se les otorga el valor probatorio previsto en los artículos 324, 325, 330 y 397 del Código de Procedimientos Civiles

vigente, en virtud de que fueron expedidos por funcionarios públicos en



ejercicio de sus funciones; **INFORME**, consistente en el Oficio de fecha veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023), emitido por parte del Jefe de Predial y Catastro Ingeniero PEDRO RODRÍGUEZ CONTRERAS; medio de prueba al que se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente; **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, consistente en lo que refiere el oferente en cuanto a sus intereses beneficiarios; **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, relativa a todas y cada una de las actuaciones que integran el presente asunto siempre y cuando beneficien los derechos e intereses del ofertante; mismas que serán analizadas al resolver el controvertido en estudio.-----

--- **ENUNCIACIÓN DE PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA.**-----

--- Por su parte el demandado ***** omitió ofertar probanzas de su intención.-----

--- **QUINTO.- Análisis Jurídico.**-----

--- En el presente asunto tenemos, que comparece el C. *****, promoviendo JUICIO SUMARIO SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en contra del C. OTHÓN SUÁREZ GUERRA.--- Al respecto, los artículos 1712 y 1719 del Código Civil vigente en el Estado, establecen lo siguiente: “...*Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...*”, “...*El arrendamiento debe otorgarse por escrito y su vigencia se inicia, salvo convenio en contrario, con la entrega del bien...*”; así como también el artículo 1805 del Código Civil del Estado, precisa: 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; **II.-** Por convenio expreso; **III.-** Por nulidad; **IV.- Por rescisión;** **V.-** Por confusión; **VI.-** Por pérdida o destrucción del bien

arrendado, debido a caso fortuito o fuerza mayor; **VII.-** Por expropiación del bien arrendado hecha por causa de utilidad pública; **VIII.-** Por evicción del bien dado en arrendamiento.-----

--- Por su parte el dispositivo 1817 de la Codificación en cita señala: 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; **II.-** Por usarse el bien en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1737; **III.-** Por el subarriendo del bien en contravención a lo dispuesto en el artículo 1792; mientras que el numeral 1818 prevé: Además de los casos expresamente previstos por este Código, el arrendatario podrá exigir la rescisión del contrato: **I.-** Si el dueño no entrega el bien en los términos prevenidos en la fracción I del artículo 1724; **II.-** Si el arrendador sin motivo fundado se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario.-----

--- Pues bien, conforme a los dispositivos legales invocados, y a la expresión de hechos manifestada por la parte actora en su demanda, así como del análisis realizado por éste Juzgador en líneas precedentes para determinar la acción que ejercita la parte accionante se tiene, que para la procedencia de la acción ejercitada ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR RESCISIÓN, es menester que la parte actora demuestre los siguientes elementos: **I).-** La celebración del contrato de Arrendamiento; y **II).-** El incumplimiento al contrato por alguno de los supuestos previstos en los artículos 1817 y 1818 del Código Civil vigente.-----

--- Ahora, la parte accionante en el escrito inicial de demanda refiere, que la finada ***** tiene en propiedad un bien inmueble localizado en la ***** que dicho inmueble fue objeto de contrato de arrendamiento celebrado entre el C. ***** y el demandado, bajo la autorización de la hoy finada ***** al ser el primero de los mencionados hijo de dicha persona, iniciando la relación contractual a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

raíz de la propuesta de arrendamiento que hizo el C. OTHON SUÁREZ GUERRA al C. MARIO GOMEZ BARBOSA por escrito inherente a arrendar el bien inmueble, que se pactó como vigencia del quince de junio de dos mil dos al quince de junio de dos mil cinco, y fijando las partes en la cláusula tercera que el monto de renta que pagaría el arrendatario lo era la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m. n.), que llegada la fecha de vencimiento se reunieron el C. OTHON SUÁREZ GUERRA y el C. ***** , renovando el contrato en forma práctica, pues ya no redactan un nuevo contrato, sino que hicieron una anotación marginal ambos, en la primer hoja del mismo contrato, en la que asentaron que es válido hasta el dos mil doce, expresando su voluntad con la firma que estampan en dicha anotación, que por consiguiente se dió la prórroga por voluntad de las partes del contrato, que a partir del mes de junio del año dos mil doce el arrendatario incumplió en su obligación de satisfacer las rentas al arrendador sobre el bien inmueble materia del contrato, cayendo en mora, y terminado que fue el contrato y su prórroga, el arrendatario continuó gozando y usando el predio incumpliendo en su obligación de pagar las rentas con arreglo a la obligación contraída.----- --- De lo anterior se obtiene que la parte actora funda los hechos constitutivos de su acción, en que el arrendatario C. ***** incumplió lo pactado en el contrato de arrendamiento de fecha quince de junio de dos mil dos, es decir que el sujeto pasivo omitió pagar las rentas del periodo comprendido del mes de junio de dos mil doce, y a fin de acreditar los hechos expuestos la parte actora ofreció como medios de prueba las documentales relativas a la propuesta de renta a nombre de ***** , el contrato de arrendamiento celebrado entre ***** y ***** , en fecha quince de junio de dos mil dos, las copias certificadas por la Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado Licenciada CLAUDIA ADRIANA OBREGÓN BALLADARES, derivadas del Expediente Número 781/2016, relativo al

Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de la extinta *****
denunciado por ***** , el Poder General para Pleitos y Cobranzas de
fecha quince de enero de dos mil dos a favor del C. ***** , las
copias certificadas por la Secretaria de Acuerdos de éste Tribunal
Licenciada CLUDIA ADRIANA OBREGÓN BALLADARES, derivadas
del Expediente Número 277/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil,
promovido por el C. ***** en contra de la ***** , asimismo ofreció
el informe rendido por el Jefe de Catastro y Predial, del que se lee: que
el predio se encuentra manifestado actualmente como propietario a
PLACIDA BARBOSA, que se encuentra registrado desde el día seis de
octubre de mil novecientos cincuenta y ocho, y además el aviso notarial
sobre terminación de contrato de arrendamiento; desprendiéndose del
cúmulo de pruebas antes descrito que los hechos que esgrime la parte
actora y el material probatorio antes expuesto se relaciona con uno de
los supuestos de rescisión del contrato de arrendamiento, siendo éste la
falta de pago de la renta en los plazo convenidos, supuesto que prevee
el artículo 1817 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, en
relación con los dispositivos 1805 fracción IV en relación con el 1331 de
la Codificación Civil en cita, y nótese además que de las constancias
procesales se desprende, que la parte reo ***** omitió comparecer
a juicio y por ende no desvirtuó lo antes descrito, y es por lo que el
presente procedimiento encuentra su procedencia.-----

--- Así que en relatadas consideraciones, se declara procedente el
JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN O TERMINACION DE
CONTRATO, promovido por el C. ***** , en contra del C. ***** y
en consecuencia se realizan las siguientes
declaraciones:-----

--- Ante el incumplimiento del pago de rentas por parte del C. *****
se declara la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha quince
de junio de dos mil dos, celebrado entre éste y el C. ***** , respecto



al bien inmueble ubicado en calle Morelos número 418 sur de la zona centro, de ésta Ciudad; consecuentemente se condena al C. ***** a pagar a favor de la sucesión intestamentaria a bienes de la extinta ***** representada por el albacea *****, el pago de las rentas vencidas a partir del mes de junio de dos mil doce a razón de \$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 m.n.) mensuales; ante la rescisión del contrato de arrendamiento citado, se ordena la entrega jurídica y física en favor de la sucesión intestamentaria aludida con sus frutos accesorios y mejoras que se tengan sobre el bien inmueble ubicado en calle Morelos número 418 sur de la zona centro, de ésta Ciudad; se condena a la parte demandada al pago de las rentas que se sigan venciendo en favor de la sucesión intestamentaria en mención hasta el día en el que la parte reconvenida desocupe el inmueble y haga entrega del mismo jurídica y física a razón de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m. n.) mensuales, entendiéndose con ello atendidas las prestaciones marcadas como a, b, y c del escrito inicial de demanda.-----

--- Por cuanto hace a la prestación reclamada en el inciso d), se declara improcedente, dado que no se justificó en autos adeudo alguno por concepto de pago de servicios, llámese energía eléctrica o agua potable, por lo que se absuelve a la parte demandada de dicha prestación.-----

--- **Sexto.- Estudio de los Gastos y Costas.**-----

--- Al efecto tenemos lo dispuesto en los artículos 130 y 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en los que se establece la condena de costas según se trate de un juicio de condena, declarativo y constitutivo, en ese sentido y en virtud de que en el caso concreto la parte demandada fue vencida en juicio, en consecuencia se condena al C. ***** al pago de gastos y costas judiciales, lo que deberá regularse en vía incidental.-----

--- **Séptimo.**-----

--- Se concede a la parte demandada ***** un término de sesenta (60) días, a partir de que sea notificado de la presente resolución definitiva, para interponer el recurso de apelación, en términos de lo dispuesto por el artículo 930 de la Ley Adjetiva Civil vigente, en virtud de que en el presente juicio se llevó a cabo el emplazamiento por edictos y se siguió en rebeldía.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 105, 109, 112 al 115, 130, 470, 471, 472 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, es de resolverse y se:-----

-----**RESUELVE:**-----

--- **PRIMERO.**- Se declara procedente el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, promovido por el C. *****, en contra del C. ***** mérito a lo expuesto en la presente resolución.-----

SEGUNDO.- En consecuencia, ante el incumplimiento del pago de rentas por parte del C. ***** se declara la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha quince de junio de dos mil dos, celebrado entre éste y el C. *****, respecto al bien inmueble ubicado en calle Morelos número 418 sur de la zona centro, de ésta Ciudad.,se condena al C. ***** a pagar a favor de la sucesión intestamentaria a bienes de la extinta ***** representada por el albacea *****, el pago de las rentas vencidas a partir del mes de junio de dos mil doce a razón de \$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 m.n.) mensuales.-----

--- **TERCERO.**- Ante la rescisión del contrato de arrendamiento citado, se ordena la entrega jurídica y física en favor de la sucesión intestamentaria aludida con sus frutos accesorios y mejoras que se tengan sobre el bien inmueble



ubicado en calle Morelos número 418 sur de la zona centro, de ésta Ciudad.----- --- **CUARTO.-** Se condena

a la parte demandada al pago de las rentas que se sigan venciendo en favor de la sucesión intestamentaria en mención hasta el día en el que la parte reconvenida desocupe el inmueble y haga entrega del mismo jurídica y física a razón de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m. n.) mensuales, entendiéndose con ello atendidas las prestaciones marcadas como a, b, y c del escrito inicial de demanda.-----

--- **QUINTO.-** Se absuelve a la parte demandada de la prestación reclamada en el inciso d, del escrito inicial de demanda, en mérito a lo expuesto en la presente resolución prestación.-----

--- **SEXTO.-** Se condena al C. ***** al pago de gastos y costas judiciales, lo que deberá regularse en vía incidental.-----

--- **SÉPTIMO.-** Se concede a la parte demandada ***** un término de sesenta (60) días, a partir de que sea notificado de la presente resolución definitiva, para interponer el recurso de apelación, en términos de lo dispuesto por el artículo 930 de la Ley Adjetiva Civil vigente, en virtud de que en el presente juicio se llevó a cabo el emplazamiento por edictos y se siguió en rebeldía.-----

--- **OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el **C. Licenciado LEONEL ÁNGEL AYALA VILLANUEVA**, Juez Segundo Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, que actúa con el **C. Licenciada CLAUDIA ADRIANA OBREGON BALLADARES**, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.-----

DE PRIMERA INSTANCIA.

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

--- 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) CYNTHIA ADRIANA CRUZ MEDRANO, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL Y FAMILIAR DEL SEPTIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 29 DE MAYO DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.