



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

### SENTENCIA NÚMERO: (321 )

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve .-

**V I S T O** para resolver el expediente número **00398/2019** relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por el licenciado \*\*\*\*\* por sus propios derechos en contra de \*\*\*\*\* y:

### RESULTANDO

**ÚNICO:** Mediante promoción recibida el once de abril del año dos mil diecinueve, compareció ante este órgano jurisdiccional el licenciado \*\*\*\*\* por sus propios derechos a promover **Juicio de Desahucio** en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclama las siguientes prestaciones: "A).- La desocupación y entrega de la finca arrendada que es la casa ubicada \*\*\*\*\* la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito. Con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo. Mismo que se encuentra vencido desde el veintiocho de enero del año dos mil diecinueve. B).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado. Por la cantidad a la fecha de \$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS MN. D).- El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo cuya cantidad fue pactada en tres mil quinientos pesos

mensuales, que como señalo a la fecha se adeudan catorce mil pesos. E).- El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas hasta por un tres por ciento mensual. F).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua y fuerza eléctrica consumidos por el inquilino, con la Comisión Federal de Electricidad y COMAPA. G).- El pago de los gastos y cosas que el presente juicio origine.- Mediante proveído de fecha doce de abril del año dos mil diecinueve, se admitió la demanda de cuenta, disponiéndose el emplazamiento a la parte demandada, ordenándose se le requiriera para que en el acto de la diligencia justificará con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo se le previno para que dentro de **VEINTE** días procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento.- Mediante comparecencia ante este Juzgado en fecha seis de mayo del año dos mil diecinueve se llevó a cabo el emplazamiento del demandado de manera personal, tal y como consta en el acta que con tal motivo se levanto.- Por lo que una vez concluido el término para la desocupación, mediante proveído del dos de julio del año dos mil diecinueve se citó a las partes para oír sentencia, más sin embargo en fecha cuatro de julio del año en curso se suspendió la citación , hasta en tanto se resolviera el amparo interpuesto, por lo que en fecha catorce de noviembre del presente año, se dicto auto en el cual se dijo que en vista que se decreto archivo del amparo interpuesto se ordeno dictar la sentencia



correspondiente, la que hoy se pronuncia al tenor del siguiente;

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Este Juzgado es competente para conocer, y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192 ,195 del Código de Procedimientos Civiles, 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

**SEGUNDO.-** La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, ya que en la especie nos encontramos ante la presencia de un Juicio de Desahucio, cuyas reglas se encuentran preceptuadas en las disposiciones 543 y 544 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al reclamarse la desocupación y pago de las rentas insolutas.-

**TERCERO:** Así tenemos que la parte actora funda su acción en los siguientes hechos: “1.- Con fecha veintiocho de junio del dos mil dieciocho celebre contrato de arrendamiento con el señor \*\*\*\*\* de casa ubicada en

C\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* 2.- En el contrato mencionado se pactó expresamente que la renta sería pagada por adelantado mediante depósitos o transferencias bancarias a la cuenta 4098513019620340 de Bancomer, según la cláusula especial, no obstante que este contrato se encuentra vencido desde el día veintiocho de enero y habiéndose abstenido de pagar el inquilino las rentas que quedaron mencionadas en el preámbulo de esta demanda, y no obstante las múltiples gestiones que se han

realizado para su cobro, me veo obligado a promover el presente juicio el cual es procedente en virtud de que son mas de dos mensualidades adeudadas, de que el contrato esta vencido, más las demás prestaciones accesorias reclamadas. **3.-** Bajo protesta de decir verdad , manifiesto que el lugar se encuentra habitado en uso de sus instalaciones por personas que desconozco su identidad. .- Y para acreditar los hechos constitutivos de su acción la actora allegó a juicio el siguiente material probatorio: **1.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre el licenciado \*\*\*\*\* en su calidad de arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, del día veintiocho de junio del año dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en C\*\*\*\*\* instrumental que fue firmada por los intervinientes de este litigio, obsequiándole valor probatorio atento a los ordinales 329 y 398 del ordenamiento procesal de la materia, en cuanto al contenido del mismo.- **2.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en los cuatro recibos de renta correspondientes a los meses de diciembre, enero febrero y marzo del año dos mil diecinueve por la cantidad de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) cada uno, por concepto de renta del inmueble arrendado.- A los que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 398 del código de procedimientos civiles en el Estado.-

**CUARTO.-** Por su parte el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.-



**QUINTO.-** Se procede a abordar el estudio sobre la procedencia de la acción ejercitada, y como en el presente caso, se esta en presencia de un Juicio de Desahucio, para determinar lo anterior, se debe atender a lo dispuesto por el numeral 543 del Código de Adjetivo Civil, el cual señala que para la procedencia del juicio de desahucio, el actor debe de probar: **La existencia del contrato de arrendamiento y la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta.** En cuanto a lo dispuesto en el primer supuesto, éste se cumple en el presente asunto, toda vez que la relación contractual entre las partes de este juicio se encuentra contenida en el contrato de arrendamiento celebrado entre el licenciado \*\*\*\*\* en su calidad de arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, del día veintiocho de junio del año dos mil dieciocho, respecto del ;\*\*\*\*\* en el que si bien no se estableco el inmueble que se daba en arrendamiento, más sin embargo este se tiene por reconocido por el demandado al no producir contestación a la demanda, se le tiene aceptando los hechos que se imputan, así mismo porque no objeto dicho documento, y en virtud de la adminiculación de esta prueba con los recibos de renta insolutos correspondientes a los meses de diciembre, enero, febrero y marzo del año dos mil diecinueve, por la cantidad de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) cada uno, por concepto de renta del inmueble arrendado; por lo que se advierte que el reo procesal incumplió con el pago de las rentas de los meses descritos, al no haber cumplido con su obligación de

pago, como se comprometió en el acuerdo de voluntades.-

En ese orden de ideas, es de declararse como se declara la procedencia del presente juicio de desahucio promovido por el licenciado \*\*\*\*\* por sus propios derechos en contra de \*\*\*\*\* a quien se le condena: **A la desocupación y entrega física y material** de la casa habitación arrendada ubicada en \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*; Así como al pago de la cantidad de \$10,500.00 (diez mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo de renta de los meses de enero, febrero y marzo del año dos mil diecinueve, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) cada una, sin que se condene a la renta de diciembre del dos mil diecinueve, en atención a que es un mes que aun no se ha vencido .- Sin que se condene al demandado al pago de las prestaciones que le reclama la parte actora en los incisos B), E) y F) de la promoción inicial de demanda; toda vez que el presente juicio especial de desahucio tiene como propósito demandar 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.- Sirve de apoyo legal a lo anterior la tesis número de registro 162 799, [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXXIII, **Febrero de 2011**; Pág. 2342, de rubro y texto: **JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**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 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.”.- Sin que se condene al demandado al pago de gastos y costas originados en el presente Juicio, al ser parcialmente procedente el juicio, conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al tratarse de acción de condena. Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas originados en el presente Juicio, al resultarle adversa la presente resolución, conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al tratarse de acción de condena.-

Por lo expuesto y fundado en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se:-

### **RESUELVE**

**PRIMERO.-** La parte actora justificó los hechos constitutivos de su acción, y por su parte la demandada no dio contestación a la demanda, por lo tanto;

**SEGUNDO.-** Ha procedido el presente juicio especial de desahucio promovido por el licenciado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por sus propios derechos en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en consecuencia;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**TERCERO.-** Se condena a la parte demandada: **A la desocupación y entrega física y material** de la casa habitación arrendada ubicada en **calle** en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*; Así como al pago de la cantidad de \$ 10,500.00 (diez mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo de renta de los meses de enero, febrero y marzo del año dos mil diecinueve, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) cada una, sin que se condene a la renta de diciembre del dos mil diecinueve, en atención a que es un mes que aun no se ha vencido

**CUARTO.-** Sin que se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio, de conformidad con el considerando que antecede .-

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el **licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA** 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 GILBERTO BARRÓN CARMONA  
Juez Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ  
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- conste.-  
L'GBC/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.

*La Licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 321 dictada el MARTES, 19 DE NOVIEMBRE DE 2019 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO,, constante de nueve 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 la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021