



Sentencia número: 151/2022

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a diecinueve de mayo de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente **1089/2021**, relativo al juicio de desahucio, promovido por *********, en contra del *********

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, por y ante ante la oficialía de partes de los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado, la actora compareció ante este órgano jurisdiccional a demandar la acción de desahucio contra el Partido Político Nacional Morena, aduciendo los hechos y cuestiones de derecho que estimó aplicables; reclamando además las siguientes prestaciones:

a).- La desocupación y entrega a la suscrita, del local dado en arrendamiento ubicado en la calle MANUEL GONZÁLEZ (15) Y ALLENDE, NÚMERO 302, DE LA ZONA CENTRO, CÓDIGO POSTAL NÚMERO 87000, DE ESTA CIUDAD, POR FALTA DE PAGO DE MAS DE VEINTICUATRO MENSUALIDADES DE RENTA.

b).- El pago de la cantidad de \$375,016.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DIECISEIS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta adeudada a partir del quince de octubre de dos mil diecinueve, hasta la presente fecha, 15 de Agosto de 2021, así como las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

c).- El pago de la cantidad de \$21,912.00 (VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS 00/100 M.N.) por concepto del adeudo de energía eléctrica a la Comisión Federal de Electricidad, mas la cantidad que se vaya acumulando hasta que tenga verificativo el lanzamiento respectivo.

d).- El pago de la cantidad de \$4,148.00 (CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), por concepto del adeudo por consumo de agua mas la cantidad que se vaya acumulando hasta que tenga verificativo el lanzamiento respectivo.

e).- El pago de gastos y costas que originen esta acción por culpa de la demandada.

f).- El pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble arrendado en su caso, así como los que sufra por la no entrega del citado bien.

Segundo. Por auto de fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por admitida la demanda instaurada, radicándose bajo el número **1089/2021**; asimismo, se ordenó requerir a la demandada para que en la diligencia de emplazamiento justificara estar al corriente en el pago de las rentas; que tuviera verificativo el veintitrés de febrero de dos mil veintidós.

Haciendo mención que la diligencia se entendió con una empleada de la parte demandada, quien no justificó estar al corriente de pago.

Posteriormente, el uno de abril del año dos mil veintidós, se decretó la rebeldía de la parte demandada.

Finalmente, el doce del presente mes y año, se citó a las partes para oír la sentencia correspondiente, misma que se pronuncia llegado el momento bajo el tenor siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez del juzgado primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del



Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio, de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por el actor es la correcta, acorde al dispositivo 543 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:

“Artículo 543. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o mas mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario.

Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificara la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio.

Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.”

Tercero. Legitimación. La misma quedó debidamente justificada; el actor al ser la parte arrendadora del bien inmueble arrendado; y la demandada al ser la arrendataria.

Cuarto. Litis. La misma quedó fijada con el escrito de demanda y con la negativa de la parte demandada de haber comparecido a oponer excepciones (rebeldía).

La actora manifestó que en fecha dos de enero de dos mil diecinueve, celebró un contrato de arrendamiento con la demandada, respecto al bien inmueble ubicado en calle Manuel González (15) y Allende número 302 de la zona centro de esta ciudad, por un término de un año.

Refirió que en el contrato se pactó un pago mensual por la cantidad de \$16,820.00 (dieciséis mil ochocientos veinte pesos 00/100 moneda nacional).

Por otro lado dijo que al transcurrir el año, el contrato se cambió por tiempo indefinido.

Por último, señaló que la arrendataria incumplió con el pago de la renta desde el quince de octubre de dos mil diecinueve.

Mientras que el demandado no desocupó la finca arrendada, no justificó estar al corriente de pago, ni tampoco compareció a oponer excepción alguna.

Quinto. Estudio. Ahora bien, el artículo 543 del código procesal civil establece que, para la procedencia del juicio de desahucio es necesaria la concurrencia de dos elementos, mismos que a continuación se detallan.



- 1) La exhibición o existencia de un contrato de arrendamiento;
- 2) El impago de dos o más mensualidades de renta.

Elementos que por constituir condiciones o requisitos, deben acreditarse ante el juzgador, y éste los debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Entonces, respecto del primer elemento, relativo a la existencia de un contrato de arrendamiento, se encuentra satisfecho con la exhibición del contrato accionario de fecha dos de enero de dos mil diecinueve, el cual fuera suscrito por la actora, como parte arrendadora, así como la demandada como arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en calle Manuel González (15) y Allende número 302 de la zona centro de esta ciudad, en el cual se pactó un pago mensual por la cantidad de \$16,820.00 (dieciséis mil ochocientos veinte pesos 00/100 moneda nacional).

Ahora bien, por cuanto hace al segundo elemento accionario, tocante al impago de dos o más mensualidades, se precisa que en la especie, constituye el adeudo de **veintitrés meses**, dicho adeudo se justifica con la exhibición de los recibos de renta insolutos correspondientes a los meses de octubre de

dos mil diecinueve al mes de agosto del año dos mil veintiuno.

Los que, en conjunto, amparan la cantidad de \$386,860.00 (Trescientos ochenta y seis mil ochocientos sesenta pesos 00/100 m.n), lo cual arrojó la operación matemática correspondiente.

Respecto a tales documentales, se les otorga valor probatorio pleno atento al artículo 398, 401 y 402 del código procesal en consulta, lo anterior por no haberse objetado, siendo idóneas para probar tanto la celebración del contrato de arrendamiento, como el impago de los meses reclamados por la parte actora.

Acreditados los elementos accionarios, y ante la aceptación de hechos de la parte demandada al no haber opuesto excepción alguna, se determina la procedencia de la acción de desahucio.

Sexto. Decisión. En consecuencia, es de condenarse al Partido Político Nacional Morena, a la desocupación y entrega del inmueble en favor de la actora, de la finca arrendada consistente en el inmueble ubicado en calle Manuel González (15) y Allende número 302 de la zona centro de esta ciudad.



Asimismo, al pago de \$386,860.00 (trescientos ochenta y seis mil ochocientos sesenta pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de rentas vencidas, las cuales comprenden del periodo del mes de octubre de dos mil diecinueve al mes de agosto del año dos mil veintiuno; así como al de aquellas que se sigan causando hasta la desocupación a razón de \$16,820.00 (dieciséis mil ochocientos veinte pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, en el entendido de que el pago de éstas deberá hacerse tan solo de las que se exhiban recibos, lo que deberá liquidarse en ejecución de sentencia.

Por cuanto hace a la prestaciones accesorias, consistente en el pago de daños y perjuicios, intereses moratorios y los adeudos por servicios del inmueble (agua potable, alcantarillado y luz eléctrica); las mismas resultan improcedentes.

Lo anterior, tomando en consideración que el juicio de desahucio únicamente se limita a la desocupación del local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de rentas vencidas, al que se le puede añadir su cobro y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, siendo que el artículo 470 fracción primera, del código adjetivo civil vigente en la entidad, ordena que los conflictos que surjan sobre los

contratos de arrendamiento deberán de ventilarse en la vía sumaria, es decir, en el desahucio únicamente se atiende y resuelve respecto a la desocupación y pago de rentas vencidas, más no de prestaciones accesorias; a fin de robustecer lo dicho, se cita la tesis del Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con número de registro 162799, que le resulta aplicable por pertenecer a tal ámbito territorial.

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL 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. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Finalmente, de conformidad con el dispositivo 130 de la legislación procesal civil, se compensan las costas en esta instancia, en virtud de que la actora resultó vencedora en parte (la acción principal, respecto a la desocupación y entrega de la finca arrendada, como al pago de las cantidades correspondientes) y vencida en otra (cuestiones accesorias).

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

Primero. La parte actora, acreditó los hechos constitutivos de la acción principal, mientras que la demandada no compareció a oponer excepción alguna.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción de desahucio, promovida por *********, en contra del Partido Político Nacional Morena.

Tercero. Se condena al Partido Político Nacional Morena a la desocupación y entrega en favor de la actora, del inmueble ubicado en calle Manuel González (15) y Allende número 302 de la zona centro de esta ciudad.

Debiendo en su momento dictarse las órdenes necesarias a ello, esto tan pronto la sentencia cause ejecutoria o bien pueda ejecutarse por disposición de la ley.

Cuarto. Se condena al Partido Político Nacional Morena , al pago de los meses adeudados, consiste en las rentas del periodo del mes de octubre de dos mil diecinueve al mes de agosto del año dos mil veintiuno

Los que, en conjunto, amparan la cantidad de \$386,860.00 (trescientos ochenta y seis mil ochocientos sesenta pesos 00/100 moneda nacional), lo cual arrojó la siguiente operación matemática correspondiente.

Así como al de aquellas que se sigan causando hasta la desocupación a razón de \$16,820.00 (dieciséis mil ochocientos veinte pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, en el entendido de que el pago de éstas deberá hacerse tan solo de las que se exhiban recibos, lo que deberá liquidarse en ejecución de sentencia.

Quinto. Se absuelve al demandado de las prestaciones identificadas como C y D derecho el cual se reserva para que lo haga valer el actor en la vía y forma correspondiente.

Sexto. Se compensan las costas en esta instancia, en virtud de que la actora resultó vencedora en parte (la acción principal, respecto a la desocupación y entrega de la finca



arrendada, como al pago de las cantidades correspondientes) y vencida en otra (las cuestiones accesorias).

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.

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) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 151/2022 dictada el (JUEVES, 19 DE MAYO DE 2022) por el JUEZ, 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, 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.