



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

## SENTENCIA NÚMERO: (30 )

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, a los veintitrés días del mes de enero del año dos mil veintitrés -

**V I S T O** para resolver el expediente número 00706/2022 relativo al Juicio de Desahucio promovido por \*\*\*\*\* por sus propios derechos en contra de \*\*\*\*\* y:

### **R E S U L T A N D O**

**ÚNICO:** Mediante promoción recibida el siete de octubre del año dos mil veintidós, compareció ante este órgano jurisdiccional \*\*\*\*\* por sus propios derechos a promover **Juicio de Desahucio** en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclama las siguientes prestaciones: “A).- La desocupación y entrega material del inmueble ubicado e \*\*\*\*\* B).- El pago de la cantidad de \$42,000.00 (CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de (3) tres mensualidades de Rentas vencidas y que comprenden los meses siguientes JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL AÑO 2022, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado, en términos del artículo 1511 del Código de Civil vigente en el Estado. C).- El pago correspondiente al IMPUESTO AL VALOR AGREGADO SOBRE LA RENTA, consistente en un 16% sobre el importe de la mensualidad de renta, que se genera mensualmente, y que se encuentran insolutos, así como los que se sigan acumulando hasta la total desocupación, mismos que se cuantificaran en liquidación de sentencia. D).- El pago de la cantidad de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) DIARIOS, por concepto de pena convencional que fue pactada en la cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes, los cuales se

originaron a partir del incumplimiento del pago de la renta pactada, así como durante todo el tiempo que siga ocupando el inmueble. E).- El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio en esta y en cada una de sus instancias, hasta la total desocupación del inmueble objeto de arrendamiento.”.- Mediante proveído de fecha catorce de octubre del año dos mil veintidós 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 diligencia de fecha primero de diciembre del año dos mil veintidós, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada de manera personal, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantaron.- Por lo que una vez concluido el término para la desocupación, mediante proveído del diecinueve de enero del año dos mil veintitrés se citó a las partes para oír sentencia, misma 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 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.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**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: “I.- Con fecha (01) de Enero del año 2022 (dos mil veintidós), la suscrita con el carácter de “ARRENDADOR”, celebre con el C. **\*\*\*\*\***, EN SU CARÁCTER DE “ARRENDATARIO”, así como también constituyéndose como “FIADOR”, el **\*\*\*\*\*** un Contrato de Arrendamiento, por el término de (1) un año, con vencimiento al día 31 de Diciembre del año 2022; respecto de un inmueble destinado para CASA HABITACIÓN, ubicado en calle **\*\*\*\*\*** estableciéndose como precio de la Renta la cantidad de \$10,500.00 (DIEZ MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mensuales, más I.V.A., (haciendo la aclaración que por un error involuntario en el contrato se estableció que el I.V.A. ya estaba incluido, siendo lo correcto que no se incluía ya que los primeros meses que fueron cubiertos, se le expidieron las correspondientes facturas, al hoy demandado), importe que debería pagarse mediante depósito el primer día de cada periodo de renta, es decir el día 1° de cada mes. 2.- Tal como se menciona en el punto anterior, el plazo del contrato de arrendamiento que se fijo por un AÑO, concluirá el 31 de diciembre del año 2022, el cual aún se encuentra vigente, y a la fecha la hoy demandado tiene vencidos los meses de JULIO, AGOSTO,

SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL AÑO 2022, hasta la fecha, ya que solo cubrió los primeros seis meses, desde enero hasta junio de 2022, por lo que en tal virtud se desprende que el ahora demandado dejó de pagar al suscrito como ARRENDADOR, las citadas mensualidades, a razón de \$10,500.00 (DIEZ MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cada uno, dando un total de \$42,000.00 (CUARENTA Y DOS MIL PESOS ) más el 16% del I.V.A lo cual acredito con los cuatros recibos de renta relativos a los meses señalados, que me permito acompañar en copia certificada. En el entendido de que en caso de que el demandado cubra el importe de los meses de renta insolutos, así como el IVA correspondiente, se le entregaran las facturas fiscales definitivas. 3.- Así mismo en el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, específicamente en la Cláusula Novena, se estableció que en caso de que el ARRENDATARIO no hiciera entrega del local a la conclusión del contrato de arrendamiento, pagaría a la Arrendadora, ademas de la renta pactada la cantidad diaria de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) a título de pena convencional, durante todo el tiempo que siga ocupando el inmueble, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudiera hacer el suscrito como ARRENDADOR, por lo que en tal sentido este monto se empezó a generar desde el primer mes que se dejo de cubrir hasta la total desocupación de dicho bien dado en arrendamiento, y se seguirá generando hasta la totalidad del adeudo. 4.- Por tal motivo y ante el hecho de que ha sido imposible las diversas gestiones extrajudiciales que se han realizado al hoy demandado, en el sentido de que cumpla con las obligaciones que contrajo, es por lo que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

me veo en la imperiosa necesidad de promover el presente juicio...”.- Y para acreditar los hechos constitutivos de su acción la actora allegó a juicio el siguiente material probatorio: 1.- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en copia certificada del contrato de arrendamiento celebrado entre\*\*\*\*\* en su calidad de arrendador y J\*\*\*\*\* como arrendatario, del día primero de enero del año dos mil veintidós, respecto del inmueble ubicado en calle\*\*\*\*\* 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 tres recibos de renta correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año dos mil veintidós, por la cantidad de \$10,500.00 (diez 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 \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, del día primero de enero del año dos mil veintidós, respecto del inmueble ubicado en calle Eucalipto no. 102, col Águila, en Tampico, Tamaulipas, C.P. 89230, el que se tiene por reconocido por parte de la demandada al no haberlo objetado, y en virtud de la adminiculación de esta prueba con los recibos de renta insolutos correspondientes a los meses de julio a octubre del del año dos mil veintidós, por la cantidad de \$10,500.00 (diez mil quinientos esos 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.- Máxime que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se tienen por admitidos los hechos que dejó de contestar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268 del código de procedimientos civiles en el Estado.-

En ese orden de ideas, es de declararse como se declara la procedencia del presente juicio de desahucio promovido por \*\*\*\*\* por sus propios derechos en contra de \*\*\*\*\* **y Causahabientes**, a quien se le condena: **A la desocupación y entrega física y material** del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* Así como al pago de la cantidad de \$42,000.00 (cuarenta y dos mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas que corresponden a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año dos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

mil veintidós, así como las que se sigan venciendo, hasta la total desocupación del inmueble arrendado, a razón de \$10,500.00 ( Diez mil quinientos pesos 00/100 M.N.) cada una. Sin que se condene al demandado al pago del Impuesto al Valor Agregado sobre la Renta, en atención a que en el contrato base de la acción, se estableció en clausula cuarta que dicho IVA, se encontraba incluido dentro de la renta, por lo que así debe prevalecer, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 1302 del Código Civil, que a la letra establece:**ARTÍCULO 1302.-** En los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse..

Por otro lado tampoco es de condenarse al demandado al pago de la prestación C) de su promoción inicial de demanda, toda vez que el presente juicio especial de desahucio tiene como propósito demandar únicamente 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 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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 a la demandada al pago de las costas originadas en el presente juicio, al ser parcialmente procedentes las prestaciones reclamadas, 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 \*\*\*\*\* por sus propios derechos en contra de \*\*\*\*\* y causahabientes, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena a la parte demandada: **A la desocupación y entrega física y material** del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* Así como al pago de la cantidad de \$42,000.00 (cuarenta y dos mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas que corresponden a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año dos mil veintidós, así como las que se sigan venciendo, hasta la total desocupación del inmueble arrendado, a razón de \$10,500.00 ( Diez mil quinientos pesos 00/100 M.N.) cada

una. Sin que se condene a la demandada al pago de la prestaciones que le reclama la parte actora en los incisos C) y D) de su promoción inicial de demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

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

**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'LGUV/L'MIGM/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.



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 30 dictada el LUNES, 23 DE ENERO DE 2023 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 10 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.