



SENTENCIA NÚMERO: (283)

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

V I S T O para resolver el expediente número 00580/2023 relativo al Juicio de Desahucio promovido por ***** por sus propios derechos en contra de ***** y:

RESULTANDO

ÚNICO: Mediante promoción recibida el catorce de julio del año dos mil veintitrés, 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 del bien inmueble *****; que fuera materia del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 1 de agosto del 2022, entre la suscrita en mi carácter de arrendadora, y el ahora demandado ***** como arrendatario. B).- El pago de las rentas vencidas, mas las que se sigan venciendo hasta la conclusión total del presente juicio y entrega del bien inmueble materia del presente procedimiento, correspondientes a los meses de junio y julio del 2023; a razón de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos mensuales 00/100 MN) mas \$1,120 (mil ciento veinte 00/100 m.n.) por concepto de IVA de ambas rentas, así como la cantidad de \$1,120.00 (mil ciento veinte pesos 00/100 MN) por concepto de adeudo parcial de la renta del mes de mayo, adeudos que justifico con los recibos insolutos que acompañe como anexos a la presente y que arrojan un total de \$8,120.00 (ocho mil ciento veinte pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas insolutas y adeudos de renta; mas las cantidades que se

acumulen hasta la fecha en que se liquiden las rentas insolutas y se realice la entrega del bien inmueble materia de arrendamiento. C).- El pago del 5% mensual sobre las cantidades que ha dejado de pagar puntualmente, como pena convencional establecidas en las cláusulas tercera y sexta del contrato de arrendamiento materia de este juicio, por darse la hipótesis prevista en ellas, que a esta fecha suma la cantidad de \$533.75 (quinientos treinta y tres 75/100 m.n.) mas la cantidad de \$85.40 (ochenta y cinco 40/100 M.N.) por concepto de IVA de conformidad con lo ordenado por el artículo 23 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; más las cantidades que se acumulen hasta la fecha en que se liquiden las rentas insolutas y se realice la entrega del inmueble materia de arrendamiento. D).- La entrega del inmueble materia del arrendamiento ubicado en *****, en el mismo buen estado en que lo recibió el hoy demandado, junto con sus mejoras y accesiones, a lo que se obligo en la clausula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción, conforme a lo ordenado por el artículo 1755 del Código Civil vigente del Estado de Tamaulipas. E).- El pago o la entrega de los comprobantes de pago de los servicios de agua potable, que a la fecha se adeuda la cantidad de \$11,111.29 (once mil ciento once 29/100 m.n.) lo que acredito con el recibo de ventanilla expedido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, que acompaño al presente como Anexo 5 y energía eléctrica que se han utilizado en el inmueble materia del arrendamiento; más las cantidades que se sigan generando por tales servicios hasta la total conclusión del procedimiento que se abra con motivo de la presente demanda. Así como el comprobante de baja del

contrato de energía eléctrica. F).- El pago de los gastos y costas que este juicio origine hasta su total conclusión; y que ascienden al 20% del valor del negocio y de las cuales es responsable el demandado”.- Mediante proveído de fecha dos de agosto del año dos mil veintitrés , 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 veintidós de agosto del año dos mil veintitrés, 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 octubre del año en curso 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.-

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: Legitimación Activa.- La parte actora, se encuentra legitimada en el proceso en atención a que comparece como arrendadora en el contrato base de la acción.

Legitimación Pasiva.- La parte demandada se encuentra legitimada en el proceso en atención a que aparece como arrendatario en el contrato que es base de la acción.

CUARTO.- Así tenemos que la parte actora funda su acción medularmente en que en fecha primero de agosto del año dos mil veintidós, celebró un contrato de arrendamiento con el demandado *********, respecto del bien inmueble ubicado en ********* en el que se estableció que la renta mensual del bien inmueble sería la cantidad de \$3500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 MN) mas el Impuesto de Valor Agregado; adeudando el demandado a la fecha parcialmente el mes de mayo y totalmente los meses de junio y julio del 2023, conceptos que suma arrojan la cantidad total de \$8,120.00 (ocho mil ciento veinte pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas insolutas y adeudos de renta, más \$1120 (mil ciento veinte) por concepto de I.V.A. de ambas rentas, motivo por el cual le ha pedido la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, sin que hasta la fecha haya procedido a su desocupación.

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 ***** en su calidad de arrendadora y ***** como arrendatario, del día primero de agosto del año dos mil veintidós, respecto del inmueble ubicado en ***** , 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 mayo, junio y julio del año dos mil veintitrés, por la cantidad de \$4,060.00 (tres mil 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.-

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

SEXTO.- 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 entre ***** en su calidad de arrendadora y ***** como arrendatario, del día

primero de agosto del año dos mil veintidós, respecto del inmueble ubicado en *****, 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 mayo. Junio y julio del año dos mil veintitrés, por la cantidad de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) cada uno, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado. 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 la demandada 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 *****, 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 las rentas vencidas,, correspondientes a los meses de junio y julio del 2023; a razón de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 MN) mas \$1,120.00 (mil ciento veinte pesos 00/100 MN) por concepto de I.V.A. De ambas rentas, así como la cantidad de \$1,120.00 (mil ciento veinte pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo parcial de la renta del mes de mayo, que arrojan un total de \$8,120.00 (ocho

mil ciento veinte pesos 00/100 MN) mas las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble.

Sin que se condene a la demandada al pago de la prestación que le reclama la parte actora en los incisos C) y E) 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 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 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 ***** , en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la parte demandada: **A la desocupación y entrega física y material** de la casa habitación arrendada ubicada en *****; Así como al pago de la cantidad de las rentas vencidas,, correspondientes a los meses de junio y julio del 2023; a razón de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 MN) mas \$1,120.00 (mil ciento veinte pesos 00/100 MN) por concepto de I.V.A. De ambas rentas, así como la cantidad de \$1,120.00 (mil ciento veinte pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo parcial de la renta del mes de mayo, que arrojan un total de \$8,120.00 (ocho mil ciento veinte pesos 00/100 MN), mas las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble. Sin que se condene a la demandada al pago de la prestación que le reclama la parte actora en incisos C) y E

d) de su promoción inicial de demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

CUARTO.- Sin que se condena 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 licenciada **MARÍA DE LOURDES DOMINGUEZ GÓMEZ** Jueza 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.-

Licenciada MARÍA DE LOURDES DOMINGUEZ GÓMEZ

Jueza Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ

Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- conste.-

L'MDG/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.

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 283 dictada el MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 por la 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.