



--- SENTENCIA No. 168 (Ciento sesenta y ocho) -----

----- En Ciudad Altamira, Tamaulipas, a Uno de Julio de dos mil Diecinueve.-----

----- V I S T O para resolver el expediente 00360/2019, relativo al **Juicio Especial de Desahucio** promovido por el C. \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* ,

y:-----

----- R E S U L T A N D O -----

----- PRIMERO. Mediante promoción presentada el catorce de marzo de dos mil diecinueve, compareció ante este órgano jurisdiccional el C. \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , promoviendo **Juicio de Desahucio** en contra de la C. \*\*\*\*\* , de quien reclama las siguientes prestaciones: a).-La declaratoria judicial que deberá emitir ese H. Juzgado, reconociendo y declarando que la C. \*\*\*\*\* , deo de cumplir con el pago de cuatro mensualidades de la renta en los terminos convenidos en el contrato de arrendamiento celebrado por mi representada inmobiliaria \*\*\*\*\* , con el carácter de arrendador; y por otra parte, la C. \*\*\*\*\* , con

**el caracter de arrendatario, en relación con el inmueble ubicado en**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*,

consumando con ello en su perjuicio los supuestos a que se refiere el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas;

b).- El pago de las rentas vencidas e insolutas correspondientes a los meses de diciembre de 2018, enero, febrero y marzo de 2019, así como el pago de las que se sigan venciendo, a razón de \$26,579.46 (VEINTISEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 46/100 M. N.) mensuales, más el impuesto al valor agregado, hasta la total desocupación y entrega física del inmueble dado en arrendamiento, conforme a los pactos y a las concertaciones que revela la cláusula tercera del contrato que es base de la acción, mismas que sumadas en la actualidad representan la cantidad de \$106,317.84 (CIENTO SEIS MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 84/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, en mérito a que la demandada ha dejado de pagar cuatro meses de renta. C).- La desocupación y entrega física del inmueble dado en arrendamiento e identificado en los incisos precedentes, como una consecuencia del ejercicio de las acciones



judiciales que ahí se proponen; d).- El pago de las cuotas de mantenimiento de áreas de uso común del centro comercial correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2018; enero y febrero de 2019, así como el pago de las que se sigan acumulando a razón del 10% del monto de la renta, que equivale a \$2,657.95 (Dos mil seiscientos cincuenta y siete pesos 95/100 m.n.), cada una, más el impuesto al valor agregado, todo ello conforme a las convenciones y concertaciones que precisa la cláusula décima sexta el contrato de arrendamiento básico de la acción; e) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la presente instancia judicial.- Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que considero aplicables al caso, acompañando los documentos fundatorios de la acción.-----

----- SEGUNDO. Por auto del día diecinueve de marzo del 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 justificara con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo se le previniera para que dentro de **cuarenta días** procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibida que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento;

diligencia actuarial practicada el tres de abril de dos mil diecinueve. Teniéndose por contestada la demanda interpuesta en su contra, por auto de fecha nueve de abril del dos mil diecinueve oponiendo las excepciones y defensas legales que hace valer con vista a la contraria, vista que no fue desahogada. Por acta de fecha nueve de abril de dos mil diecinueve se certifico la apertura de periodo probatorio, por lo que una vez terminado el periodo probatorio y el de alegatos por auto del veinticuatro de junio del año en curso, se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda. Y,-----

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

----- **PRIMERO.** Este Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer, y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 15 del Código Sustantivo Civil de nuestro Estado, 172, 173, 182, 184 fracciones I y II, 185, 192 fracciones II y III, y 195 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, 1, 2, y 3 fracción II inciso a), 4º fracción II, 35 fracción I, 38 fracción II y 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

----- **SEGUNDO.** La vía elegida por la parte actora para



ejercitar su acción es la correcta, pues en la especie se trata 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 el pago de dos o más rentas insolutas.-----

----- **TERCERO.** En el presente asunto el C. \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , comparece demandando Juicio de Desahucio en contra de \*\*\*\*\* en su caracter de arrendatario, de quien reclama las prestaciones que han quedado transcritas en el resultando primero de esta sentencia, en base a los hechos expuestos en la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones.-----

----- Por su parte la demandada la C. \*\*\*\*\* al contestar la demanda mediante, refiere de improcedentes las prestaciones reclamadas a la que suscribe y por cuanto a los hechos reconoce la existencia de la relación contractual que dio origen al presente juicio. Opuso como excepciones las que refiere y que serán estudiadas mas adelante.-----

----- **CUARTO.** El articulo 273 del Código de Procedimientos

Civiles, establece que el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones. En dicho sentido la parte actora adjunto a su demanda inicial las siguientes pruebas documentales: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre \*\*\*\*\* , S.C. Representada por el Lic. \*\*\*\*\* , en caracter de “Arrendador” y en caracter de “Arrendataria” CHRISTHIAN LIZZEHE MARTINEZ REYES y como “Fiadora” la LUISA JACQUELINE CHIU WONG. Copias certificadas del **Poder General para Pleitos y Cobranzas** otorgado por el C. Joaquín Antonio Madaria Alzaga, en su caracter de administrador único de “INMOBILIARIO ESTADIO DE TAMPICO”, Sociedad Civil en favor del Licenciado \*\*\*\*\* , pasado ante la fé del Licenciado Oscar Manuel Galván Martínez, notario público 83 con residencia en Tampico, Tamaulipas. **Seis facturas electrónicas expedidas por Inmobiliaria Estadio de Tampico, S.C.** Cinco de ellas por la cantidad total de \$33,915.39 (Treinta y tres mil novecientos quince pesos 39/100 m.n.) y una por la cantidad de \$35,411.06 (Treinta y cinco mil cuatrocientos once pesos 06/100 m.n.). Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno atento a los ordinales 392, 398, 401, 402 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado para tener



por acreditado lo que de ellas se deriva.-----

----Por su parte **la demandada** ofreció como medio probatorio la documental consistente en una **copia simple del ticket** de pago por la cantidad de \$8,500.00 (Ocho mil quinientos pesos 00/100 m.n.), expedido en fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, a favor de \*\*\*\*\* , cuenta \*\*\*\*\* en la sucursal bancaria \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , para acreditar el abono a las rentas insolutas.----- **---- QUINTO.**

Previamente al análisis de la acción deben estudiarse los presupuestos procesales para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal. -----

----- Por cuanto hace a la legitimación procesal activa tenemos que la misma se encuentra satisfecha, en virtud de que el C.\*\*\*\*\* en **caracter de apoderado legal de\*\*\*\*\*** , comparece en su calidad de arrendador del inmueble dado en arrendamiento según el propio contexto de los documentos base de la acción. La legitimación procesal pasiva también se encuentra acreditada, pues se demanda en contra de la C.\*\*\*\*\* , en su calidad de arrendataria, del inmueble dado en arrendamiento, lo que se encuentra acreditado con el contrato de arrendamiento de fecha uno de junio de dos mil dieciseis, celebrado entre ambas partes, así como

el reconocimiento del mismo, mediante la contestación de demanda.-----

----- **SEXTO.** Conforme a lo prevenido en los dispositivos 895, 903, 1712, 1713, 1737 fracción I, y IV del Código Civil en la Entidad: “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. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o de cualquiera otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. El arrendatario esta obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; IV.- A restituir el bien al terminar el contrato”. Asimismo el diverso 543 de la ley procesal de la materia, establece; El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más 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 justificará 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.-----

---- En base a lo anterior para la procedencia del juicio de desahucio, el actor debe 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 párrafo primero del dispositivo legal invocado, se tiene por acreditado con el contrato de arrendamiento de fecha uno de junio de 2016, y por cuanto hace al segundo requisito se tiene por acreditado con el escrito de contestación de de demanda de la C. \*\*\*\*\* , en la que manifiesta y reconoce no estar al corriente en el pago de las rentas, lo que se encuentra adminiculado con las documentales ofrecidas por el actor consistentes en facturas electrónicas por concepto de pago de rentas correspondientes a los meses de diciembre de 2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2019, probanzas que fueron debidamente valoradas, asimismo y por cuanto hace a la prueba documental exhibida por la parte demandada consistente en ticket de pago por la cantidad de \$8,500.00 (Ocho mil quinientos pesos 00/100 m.n.), expedido en fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, a favor de \*\*\*\*\* , de la cuenta \*\*\*\*\*

en la sucursal bancaria \*\*\*\*\*de \*\*\*\*\*, dicho pago será tomado en cuenta al momento de la liquidación de sentencia y aplicado a la renta correspondiente al mes de abril de este año, probanza que se le otorgo el valor probatorio que merece.-----

---- Ahora bien al haberse acreditado el impago de las rentas insolutas que reclama el actor en su demanda inicial, con los documentos base ofrecidos por la parte actora y no habiendo excepciones procesales opuestas por la parte demandada, se estima PROCEDENTE el presente JUICIO DE DESAHUCIO promovido por el C. \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , por haber dejado de cumplir con el pago de siete mensualidades de renta correspondientes a los meses de diciembre de 2018, y enero., febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2019 en los terminos convenidos en el contrato de arrendamiento celebrado por \*\*\*\*\* , con el carácter de arrendador; y por otra parte, la C. \*\*\*\*\* , con el caracter de arrendatario, en relación con el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* .



Por lo tanto se **CONDENA** a la demandada a: b).- El pago de las rentas vencidas e insolutas correspondientes a los meses de diciembre de 2018, enero, febrero y marzo de 2019, **asi como el pago de las que se sigan venciendo, a razón de \$26,579.46 (VEINTISEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 46/100 M. N.) mensuales, mas el impuesto al valor agregado,** hasta la total desocupación y entrega física del inmueble dado en arrendamiento, conforme a los pactos y a las concertaciones que revela la clausula tercera del contrato que es base de la acción. C).- **La desocupación y entrega física del inmueble** dado en arrendamiento e identificado anteriormente; d).- **El pago de las cuotas de mantenimiento de áreas de uso común** del centro comercial correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2018; enero y febrero de 2019, **asi como el pago de las que se sigan acumulando a razón del 10% del monto de la renta, que equivale a \$2,657.95 (Dos mil seiscientos cincuenta y siete pesos 95/100 m.n.), cada una, mas el impuesto al valor agregado,** todo ello conforme a las convenciones y concertaciones que precisa la **clausula décima sexta** el contrato de arrendamiento básico de la acción; e).- **Al pago de los gastos y costas** que se originen con motivo de la

tramitación del presente juicio.-----

---- De no cumplirse voluntariamente con la condena, procédase al lanzamiento de la demandada, el cual se llevará adelante y se entenderá con el ejecutado, doméstico, portero, agente de policía o vecino, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario, teniendo para ello el ejecutor la facultad de aplicar los medios de apremio; asimismo se ejecutará no solo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardias puestos en la finca, así como contra cualquier otra persona que la disfrute o tenga uso precario por transmisión que el arrendatario haya hecho, reteniéndose al efecto los bienes que le sean embargados en autos.-----

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

----- **RESUELVE** -----

---- **PRIMERO.** La parte actora justificó los hechos constitutivos de su acción, mientras que la parte demandada reconoció el impago de las rentas que se le demandan.-En consecuencia:-----

----- **SEGUNDO. HA PROCEDIDO** el Juicio Especial de Desahucio promovido por el **C. \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de**



\*\*\*\*\* en contra de  
 \*\*\*\*\*, al haber dejado de cumplir  
 con el pago de siete mensualidades de renta  
 correspondientes a los meses de diciembre de 2018, y  
 enero., febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2019 en  
 los terminos convenidos en el contrato de arrendamiento  
 celebrado por \*\*\*\*\*, con el  
 carácter de arrendador; y por otra parte, la C.  
 \*\*\*\*\*, con el caracter de  
 arrendatario, en relación con el inmueble ubicado en  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*.

y.-----

----- **TERCERO.**- b).- El pago de las rentas vencidas e insolutas correspondientes a los meses de diciembre de 2018, enero, febrero y marzo de 2019, **asi como el pago de las que se sigan venciendo, a razón de \$26,579.46 (VEINTISEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 46/100 M. N.) mensuales, mas el impuesto al valor agregado,** hasta la total desocupación y entrega física del inmueble dado en arrendamiento, conforme a los pactos y a las concertaciones que revela la clausula tercera del contrato que es base de la acción. C).- **La desocupación y entrega física del inmueble** dado en arrendamiento e identificado

anteriormente; d).- **El pago de las cuotas de mantenimiento de áreas de uso común** del centro comercial correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2018; enero y febrero de 2019, así como el pago de las que se sigan acumulando a razón del **10% del monto de la renta, que equivale a \$2,657.95 (Dos mil seiscientos cincuenta y siete pesos 95/100 m.n.), cada una, más el impuesto al valor agregado,** todo ello conforme a las convenciones y concertaciones que precisa la **clausula décima sexta el contrato de arrendamiento básico de la acción;** e).- **Al pago de los gastos y costas** que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.-----

----- **CUARTO.** De no hacerse el pago de las prestaciones a que fue condenado el demandado dentro de los siguientes cinco días a partir de que la sentencia cause ejecutoria, procédase al trance y remate del bienes que se llegaren a embargar y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.-----

----- **QUINTO.** Hágase saber 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

----- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-----

----- Así lo resolvió y firma el C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO, Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, quien actúa con la C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe de lo actuado.-----

**El C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO**  
**Juez Tercero de lo Civil**

**La C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ**  
**SALAS**  
**Secretaria de Acuerdos.**

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

L'RJOC/L'SAVS/L'LHG

*El Licenciado(a) LORENA HERNANDEZ GONZALEZ,*  
*Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO*  
*CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico*

*que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 1 DE JULIO DE 2019) 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de octubre de 2019.