



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO (105) CIENTO CINCO

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 06-seis días del mes de Mayo del año 2021-dos mil veintiuno.- - - - -

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente Judicial número ***** relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por ***** en contra de ***** , y:- - - - -

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

PRIMERO:- Mediante escrito recibido en fecha 20-veinte de Octubre del año 2020-dos mil veinte, compareció ante este Juzgado ***** promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO** en contra de ***** de quien reclamó las siguientes prestaciones:- - - - -

- - - - -

A).- La desocupación y entrega de la Finca Arrendada que es la casa ubicada en la Calle ***** lugar de su domicilio, 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.

B).- El pago de las mensualidades que van de la correspondiente al mes de ***** , hasta esta fecha, es decir desde la que comienza a partir de ese mes en que dejo de pagar, hasta la que inicia el mes de marzo del año en curso, a razón de \$***** mensuales, que debieron pagarse también por adelantado, y que arrojan un total de ** mensualidades, por lo que en tal virtud adeuda a la fecha por este concepto \$*****.

C).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que e me ocasionen en el futuro, con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado.

D).- El pago de las mensualidades que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo.

E).- El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas.

F).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua y electricidad consumidos por el inquilino, con la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado; y

G).- El pago de los Gastos y Costas que el presente juicio origine.

- - - Se fundó para ello en los conceptos de hechos y de derecho que estimó aplicables al caso y adjuntó a su demanda las documentales que consideró conducentes a la demostración de sus pretensiones.- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** Este juzgado, por auto de fecha 23-veintitrés de Octubre del año próximo pasado, tuvo a *****
***** ***** promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO** en contra de ***** ***** ***** , de quien reclamó los conceptos ya transcritos, y por encontrarse ajustada a derecho la demanda, se le dio entrada y se mandó registrar en el Libro de Gobierno respectivo, requiriéndose a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, apareciendo que la finca materia del arrendamiento es una casa-habitación, se le previno para que dentro del término de veinte días procediera a desocupar la finca en cuestión, apercibida de lanzamiento a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

su costa si no lo efectuara.- Así mismo y en caso de que no se exhibiera la justificación de pago arriba aludido, como lo solicitó la actora, se le embargaran bienes de su propiedad, suficientes para cubrir las pensiones rentarias reclamadas, poniéndolos bajo la responsabilidad de la misma en depósito de persona que se designara; igualmente con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se corriera traslado a la parte demandada, en su domicilio señalado, emplazándola para que dentro del término de tres días ocurriera a éste Juzgado a oponer sus excepciones si tuviere.- Así también, se tuvo como domicilio del actor el que indicó y autorizando para tales efectos a los profesionistas que señaló.- Consta en autos que en fecha 10-diez de Marzo del año 2021-dos mil veintiuno, el C. Actuario Adscrito, llevó a cabo la diligencia de traslado, emplazamiento y embargo a la parte demandada, con los resultados que obran en las actas que por tal motivo levantó.- Finalmente, mediante proveído de fecha 28-veintiocho de Abril del año que transcurre, se ordenó dictar la correspondiente sentencia en el presente juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes: - - - - -

- - - - - **CONSIDERANDOS:** - - - - -

- - - **PRIMERO:- (COMPETENCIA).**- Este Juzgado es

Competente para conocer y decidir sobre el presente juicio de conformidad con lo establecido por los artículos 172, 173, 182, 185, 192-III, Y 195-III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - **SEGUNDO:- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).**- Ahora

bien disponen los artículos 1712, 1719, 1814 del Código Civil vigente en el Estado, que: "**ARTICULO 1712.-** 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.- **ARTÍCULO 1713.-** 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.- **ARTÍCULO 1714.-** Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."- Así También el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor establece que: "**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 fuera necesario para



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

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 de 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 el presente caso compareció ***** demandando a ***** reclamando las prestaciones que quedaron descritas en el Resultando Primero de este fallo, y que en atención al principio de Economía Procesal, se tienen por reproducidas en este apartado como si a la letra se insertaran, basándose en los siguientes hechos:- - - - -

1.- Que tal y como lo acredito con la documental pública que me permito acompañar al presente escrito, el suscrito tengo celebrado contrato verbal de arrendamiento desde el día ***** con el C. ***** respecto del bien inmueble ubicado en la calle ***** de esta Ciudad, Código Postal ***** , dicho contrato se celebro por tiempo indefinido, pactándose desde un principio la cantidad de \$***** por concepto de pago de renta mensual.

2.- En el contrato mencionado se pactó expresamente que la renta sería pagada por adelantado en el domicilio del Arrendatario, ubicado en la Casa marcada con el número ***** y habiéndose abstenido de pagar el inquilino las rentas que quedan 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 más de dos las mensualidades adeudadas, más las demás prestaciones accesorias reclamadas, debiéndose emplazar al ahora demandado, previéndolo para que en el término de *** días desocupe el predio objeto del presente juicio, con el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, pidiendo además que en el acto de la diligencia se le embarguen bienes suficientes para cubrir las rentas vencidas y garantizar las que se sigan venciendo hasta la total solución del presente asunto, en la inteligencia de que cuando el suscrito le arrendé el inmueble, estaban en su interior diversos muebles como son

*****s, todo funcionando.

- - - La parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello.-

- - - **TERCERO.-** Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que: **"ARTÍCULO 273.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos".- - -

- - - En la especie el actor adjunto a su demanda y ofreció de su intención a fin de acreditar su pretensión los siguientes medios de convicción: **I.- DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en las copias certificadas por el C.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

Secretario de Acuerdos Adscrito a este Juzgado y que integran los autos del expediente número ***** relativo a los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO DE DESAHUCIO** promovidos por ***** en contra de *****. Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno al tenor de los artículos 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - -

- - - La parte demandada no oferto probanzas de su intención.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Previo al examen de la raíz del presente asunto, es procedente considerar de forma oficiosa, si se hallan debidamente reunidos los presupuestos procesales en el presente procedimiento, en razón de ser pertinente para la efectividad del litigio, encontrando sustento lo anteriormente referido en el siguiente Criterio Jurisprudencial:- - - - -

"PRESUPUESTOS PROCESALES, DE OFICIO PUEDE EMPRENDERSE EL ESTUDIO DE LOS. El examen sobre la existencia en el juicio del sujeto titular de los derechos deducidos y la personalidad de quien promueve en su nombre, constituyen presupuestos procesales cuyo estudio puede hacer de oficio el tribunal en cualquier momento, por lo que si la autoridad responsable abordó su examen sin petición de parte, ello no implicó violación de garantías en perjuicio de la quejosa. Amparo directo 5891/73. Wenceslao Pedraza Chávez. 23 de enero de 1975. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Ernesto Solís López. Sexta Época, Cuarta Parte: Volumen XXVIII, pág. 254. Amparo directo 255/59. Sucesión de Juan García Tapia. 7 de octubre de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Manuel Rivera Silva. NOTA: Esta

tesis también aparece en: Apéndice 1917-1985, Tercera Sala, tesis relacionada con jurisprudencia 3, pág. 15. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Séptima Época. Volumen 73 Cuarta Parte. Tesis: Página: 134. Tesis Aislada". -

- - - Siendo entonces, que por cuanto respecta a la **COMPETENCIA** de este Órgano Jurisdiccional, la misma se encuentra plenamente establecida, como quedo dirimido en el Considerando Primero del presente fallo, siendo de manera expresa, el actor al comparecer ante este Órgano Jurisdiccional a entablar la demanda, y la parte reo al no manifestar oposición a la misma, toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra; Analizando la **PERSONALIDAD** con la que manifiesta comparece la parte actora, ***** la misma se acredita con la copia certificada de las constancias que integran el expediente número ***** relativo a los Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio promovidos por el accionante en contra del ahora demandado y a las cuales se les diera valor probatorio al tenor del artículo 297 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; Ahora bien la **VÍA** intentada a fin de dirimir el presente contencioso, es la adecuada en virtud de que la controversia entre las partes activa y pasiva, que es objeto de estudio, refiere a la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, la cual se tramita en vía



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

sumaria a través del **JUICIO DE DESAHUCIO**; Así mismo la **Litis Denuntiatio**, se encuentra debidamente realizada, así como que no existe impugnación alguna al respecto de la parte interesada.- Dejando establecido que las oportunidades probatorias dentro del presente asunto, fueron otorgadas en estricto apego y en atención al principio de Igualdad de las partes.- - - - Pues bien una vez examinados los presupuestos procesales antes anunciados, se procede al escrutinio de la acción pretendida, con la finalidad de establecer si la **Legitimatio Ad Causam**, del promovente se acredita, a fin de determinar la procedencia o improcedencia de la acción intentada; por lo que al efecto tenemos que en primer término la parte actora acompañan con su demanda unas copias certificadas que integran el expediente número ***** relativo a los Medios Preparatorio a Juicio de Desahucio promovido por el ahora accionante en contra del demandado, de las cuales se desprende que mediante sentencia dictada en fecha ***** , dentro del expediente antes citado, se decretó que se tenía por acreditado que el día ***** el promovente ***** celebró **CONTRATO**

VERBAL DE ARRENDAMIENTO con el ahora demandado ***** , respecto a un bien inmueble ubicado en la calle ***** , Tamaulipas, pactándose como pago mensual la cantidad de \$***** por concepto de renta, por lo tanto queda debidamente acreditado la relación contractual de las partes contendientes, por ende el primer elemento de la presente acción en estudio.- Así mismo y a efecto de acreditar la falta de pago de las pensiones que reclama, el promovente de igual manera acredita lo anterior con las copias certificadas de la sentencia dictada dentro de los Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio promovidos en contra del ahora demandado y en la que se determinó de igual manera que en ese entonces se debían ** mensualidades equivalentes a la cantidad de \$*****.) más las mensualidades que se siguieran venciendo ofreciendo los correspondientes RECIBOS DE ARRENDAMIENTO a nombre de la parte demandada ***** , correspondientes a los meses de ***** a razón cada uno por la cantidad de \$***** , las cuales amparan el adeudo de las pensiones rentarías reclamadas, más sin embargo, si bien es cierto el actor al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

momento de presentar su demanda inicial respecto al presente Juicio de Desahucio, debió exhibir los sucesivos recibos para justificar la falta de pago de las rentas subsecuentes, en atención a que todo documento base de la acción, deben exhibirse en el escrito de demanda, contestación de demanda o desahogo de la misma, también lo es que la parte actora no justificó con recibo alguno la falta de pago de las subsecuentes mensualidades que dice debe la parte reo, mas sin embargo, no es factible considerar que la acción no es procedente en virtud de que el suscrito Juzgador lo único que en su caso debe constatar para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad para estar en condiciones de acceder al juicio que se insiste, tiene por objeto obtener la desocupación por la falta de pago de rentas, mediante un procedimiento expedido que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos a los cuales la ley les da la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento, haciendo el pago de su adeudo. Además, debe tenerse en cuenta que la demanda

en el Juicio de Desahucio, supone la existencia de una relación jurídica entre dos personas en calidad de arrendador y el arrendatario, así como obligaciones entre uno y otro, la afirmación de que el inquilino no está al corriente en el pago de sus rentas, es suficiente para acceder al Juicio de Desahucio. Por tanto, el Juicio Especial de Desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactas, para que a su vez resulta o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 550 y 551 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de Tamaulipas, es indudable que los únicos requisitos para acceder a esta vía privilegiada es el Contrato de Arrendamiento y que en la demanda se impute la falta de pago de las rentas estipuladas por dos o más meses, pues con ello el juzgador estará en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el Juicio de Desahucio. Y si el actor sostiene en su demanda que el inquilino ha dejado de pagarle más de dos mensualidades de renta, y acredita la relación contractual de arrendamiento existente entre él y el demandado, y por tanto, demuestra su derecho para cobrar las pensiones, corresponde al demandado demostrar el pago de la pensión rentística, toda vez que exigir tal prueba al actor equivaldría a obligarlo a probar una negación,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

situación contraria no sólo a las posibilidades humanas por tratarse de una negativa pura y simple que no es susceptible de prueba, sino también sería contraria a las normas procesales inherentes a la prueba que establece la ley procesal. De esa manera, frente a la aseveración de impago, no es sino a la parte demandada a quien corresponde la carga de demostrar lo contrario, pues debe partirse de la base que la negativa de un hecho no puede ser materia de prueba, teniendo como ilustración la siguiente Tesis que a la letra dice: "**CARGA DE LA PRUEBA. SU DISTRIBUCIÓN A PARTIR DE LOS PRINCIPIOS LÓGICO Y ONTOLÓGICO.** El sistema probatorio dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal acoge los principios lógico y ontológico que la teoría establece en torno a la dinámica de la carga de la prueba, cuyos entendimiento y aplicación facilitan la tarea del juzgador, pues permite conocer de qué forma se desplazan dichas cargas, en función de las posiciones que van tomando las partes de acuerdo a las aseveraciones que formulan durante el juicio. Ahora bien, el principio ontológico parte de la siguiente premisa: lo ordinario se presume, lo extraordinario se prueba, y se funda, en que el enunciado que trata sobre lo ordinario se presenta, desde

luego, por sí mismo, con un elemento de prueba que se apoya en la experiencia común; en tanto que el aserto que versa sobre lo extraordinario se manifiesta, por el contrario, destituido de todo principio de prueba; así, tener ese sustento o carecer de él, es lo que provoca que la carga de la prueba se desplace hacia la parte que formula enunciados sobre hechos extraordinarios, cuando la oposición expresada por su contraria la constituye una aseveración sobre un acontecimiento ordinario. Por su parte, en subordinación al principio ontológico, se encuentra el lógico, aplicable en los casos en que debe dilucidarse a quién corresponde la carga probatoria cuando existen dos asertos: uno positivo y otro negativo; y en atención a este principio, por la facilidad que existe en demostrar el aserto positivo, éste queda a cargo de quien lo formula y libera de ese peso al que expone una negación, por la dificultad para demostrarla. Así, el principio lógico tiene su fundamento en que en los enunciados positivos hay más facilidad en su demostración, pues es admisible acreditarlos con pruebas directas e indirectas; en tanto que un aserto negativo sólo puede justificarse con pruebas indirectas; asimismo, el principio en cuestión toma en cuenta las verdaderas negaciones (las sustanciales) y no aquellas que sólo tienen de negativo la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

forma en que se expone el aserto (negaciones formales). De ahí que, para establecer la distribución de la carga probatoria, debe considerarse también si el contenido de la negación es concreto (por ejemplo, "no soy la persona que intervino en el acto jurídico") o indefinido (verbigracia, "nunca he estado en cierto lugar") pues en el primer caso, la dificultad de la prueba deriva de una negación de imposible demostración, que traslada la carga de la prueba a la parte que afirma la identidad; mientras que la segunda es una negación sustancial, cuya dificultad probatoria proviene, no de la forma negativa, sino de la indefinición de su contenido, en cuyo caso corresponde a quien sostiene lo contrario (que el sujeto sí estuvo en cierto lugar en determinada fecha) demostrar su aserto, ante la indefinición de la negación formulada. Finalmente, en el caso de las afirmaciones indeterminadas, si bien se presenta un inconveniente similar, existe una distinción, pues en éstas se advierte un elemento positivo, susceptible de probarse, que permite presumir otro de igual naturaleza." Amparo directo 55/2013. 21 de mayo de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo

Rebolledo, por lo que hace a la concesión del amparo. El Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo formuló voto concurrente en el que manifestó apartarse de las consideraciones relativas al tema contenido en la presente tesis. La Ministra Olga Sánchez Cordero de García Villegas manifestó que si bien vota por conceder el amparo, no comparte las consideraciones ni los efectos, y formuló voto concurrente. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mireya Meléndez Almaraz. Esta tesis se publicó el viernes 21 de noviembre de 2014 a las 09:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación. Época: Décima Época.- Registro: 2007973.- Instancia: Primera Sala.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.- Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I.- Materia(s): Civil.- Tesis: 1a. CCCXCVI/2014 (10a).- Página: 706.- Así de una interpretación sistemática de las normas que regulan el Juicio de Desahucio y las diversas que establecen las reglas generales sobre las cargas probatorias, se concluye que los recibos de renta insolutos no son un requisito de procedibilidad en el Juicio de Desahucio, ya que de la legislación procesal de la materia no dotó a los recibos de rentas insolutos como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso, ya que como ha quedado de manifiesto, conforme



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

lo dispuesto en el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el demandado en un Juicio de Desahucio tiene la carga probatoria de demostrar estar al corriente en el pago de las rentas, pues atendiendo a la lógica no puede imponerse al actor dicha fatiga procesal, ya que con ello implicaría la demostración de un hecho negativo, lo cual es contrario a los principios de la prueba, por lo tanto se tiene por acreditado la falta de pago de mas de dos mensualidades y con ello **el segundo de los elemento de la acción** que nos ocupa.- Por otra parte la demandada no realizó manifestación alguna respecto a las aseveraciones vertidas en su contra, por lo que fue declarado rebelde.- - - - -

- - - Por lo antes expuesto, y siendo que con las documentales antes descritas se encuentran acreditados los elementos constitutivos de la presente acción ejercitada, se desprende de que la parte reo, adeuda las pensiones rentarías que se describen y reclaman en el escrito inicial de demanda, en consecuencia se determina que **HA PROCEDIDO** el presente **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por ***** en contra de *****
*****, toda vez que la parte actora acreditara los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no compareciera a

producir contestación a la demanda instaurada en su
contra, en consecuencia: Se ordena a la parte demandada
***** ***, la desocupación del bien inmueble
ubicada en **Calle**

***** **Tamaulipas**, y se ordena dar posesión
material del mismo a la parte actora; Así mismo se condena
a la parte reo a pagar a su contraria la cantidad de
\$*****) por
concepto de rentas vencidas de los meses de
***** a razón de
\$***/100 M.N.)** cada
uno; De igual forma se le condena al pago de las pensiones
rentarías que se sigan venciendo hasta la total
desocupación de la finca dada en arrendamiento a razón de
la pensiones rentarias pactadas por las partes en el
Contrato base de la acción; Por lo que hace a las
prestaciones marcadas con los incisos C), E) y F) que se
reclaman, se le dice al promovente que no ha lugar a
condenar a la parte reo al pago de las mismas, en virtud
de la naturaleza del presente juicio, por lo que se le deja a
salvo sus derechos para que las haga valer en la vía y forma
legal que corresponda, por lo que se absuelve a la parte reo
al pago de dichas prestaciones, teniendo como apoyo la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

siguiente Tesis Jurisprudencia que a la letra dice: "**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 de 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 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 exhibir 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. (XIX.1°.A.C.58 c) PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de Agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González-Pico.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

Secretario: José Luis Soberón Zúñiga. PUBLICADA EN LA PÁGINA 2342 DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, NOVENA ÉPOCA, TOMO XXXIII, FEBRERO DE 2011. (Registro IUS 162799).- Atento a lo dispuesto por los numerales 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado es de condenarse a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa regulación en la etapa de ejecución de sentencia que en la vía incidental corresponda.- De otra parte, se le concede a *****
*****, el término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en esta resolución, y en caso de no hacerlo procedase al trance y remate de los bienes que se llegasen a embargar en autos y con su producto cúbranse a la parte actora las prestaciones reclamadas, con el apercibimiento además que de no hacerlo se emplearán en su contra las reglas de la ejecución forzosa.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo que disponen los artículos 4, 40, 105 fracción III, 112, 113, 115, 118, 470 fracción I, 472, 473, 543, 546 y

relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se: - - - - -

RESUELVE: - - - - -

- - - **PRIMERO:**- **HA PROCEDIDO** el presente **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por ***** en contra de ***** , toda vez que la parte actora acreditara los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no compareciera a producir contestación a la demanda instaurada en su contra, en consecuencia: - - - -

- - - - - **SEGUNDO:**- Se ordena a la parte demandada ***** , la desocupación del bien inmueble ubicada en **Calle ******* , **Tamaulipas**, y se ordena dar posesión material del mismo a la parte actora.- - - - -

- - - - - **TERCERO:**- Así mismo se condena a la parte reo a pagar a su contraria la cantidad de **\$*******) por concepto de rentas vencidas de los meses de ***** a razón de **\$*****/100 M.N.)** cada uno.- - - - -

CUARTO:- De igual forma se le condena al pago de las pensiones rentarías que se sigan venciendo hasta la total desocupación de la finca dada en arrendamiento a razón de la pensiones rentarias



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

pactadas por las partes en el Contrato base de la acción y conforme lo establece la cláusula Primera del mismo.- - - - -

- - - - - **QUINTO:-** Se absuelve a la parte reo a las prestaciones señaladas con los incisos C), E) y F) del escrito inicial de demanda que reclama la actora, dados los argumentos vertidos en el cuerpo del presente fallo. - - - - -

- - - - - **SEXTO.-** Atento a lo dispuesto por los numerales 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado es de condenarse a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa regulación en la etapa de ejecución de sentencia que en la vía incidental corresponda. - - - - -

- - - - - **SÉPTIMO:-** De otra parte, se le concede a ***** ***, el término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en esta resolución, y en caso de no hacerlo procédase al trance y remate de los bienes que se llegasen a embargar en autos y con su producto cúbranse a la parte actora las prestaciones reclamadas, con el apercibimiento además que de no hacerlo se emplearán en su contra las reglas de la ejecución forzosa.- - - - -

----- **NOTIFÍQUESE**
PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Ciudadano
Licenciado **JOEL GALVÁN SEGURA**, Juez Segundo de
Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el
Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano
Licenciado **ADÁN MÁRQUES SEGURA**, que autoriza.- - -

DOY FE.- - - - -

C. JUEZ C. SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - -Enseguida se publicó la Sentencia en la lista del día.
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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

La Licenciada MARÍA DE LA LUZ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 105-ciento cinco dictada el JUEVES, 6 DE MAYO DE 2021 por el JUEZ, Lic. JOEL GALVAN SEGURA constante de 24-veinticuatro 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, número expediente, datos inmueble, datos documentos, información que se considera legalmente como confidencial, 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 Décima Primera Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 04 de noviembre de 2021.