



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO 162.

- - - Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **CATORCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.**- - - - -

- - - **V I S T O S** para resolver los autos que integran el Expediente Número **00279/2020**, relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Ciudadano *****
en contra de *****
lo promovido por las partes,
lo actuado por este juzgado, cuanto de autos consta,
convino, debió verse, y,- - - - -

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

- - - **ÚNICO:-** Que ante este juzgado compareció por escrito recibido en fecha tres de diciembre de dos mil veinte, el Ciudadano *****
promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO**, en contra de *****
reclamó:- “a).- Desocupación y entrega que deberá

de hacerme de la finca ubicada en calle *****
en la

*****. b).- El pago de la cantidad de 90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas los cuales son de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, del año 2019, a enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre de la presente anualidad, mas lo que se

acumule a la resolución del presente juicio. **c).**- El pago del 5% de interés moratorio mensuales tal cual se estableció en la cláusula tercera, del contrato celebrado entre el suscrito y el ahora demandado, con fecha día 6 de abril del 2018, que se agrega a la presente demanda. **d).**- El pago por la cantidad de cinco tantos del valor de la renta, por concepto de daños y perjuicios, tal y como se estableció en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito y el ahora demandado, con fecha 6 de abril del 2018, que se agrega a la presente demanda. **e).**- El pago de gastos y costas del presente juicio. **f).**- Que se dicte embargo precautorio sobre bienes propiedad del demandado a fin de garantizar las rentas vencidas y las que se sigan venciendo. **g).**- El pago de todos los adeudos de servicios, agua, luz, gas". - - - - -

- - - Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial. Por auto de fecha **nueve de diciembre de dos mil veinte**, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se requiriera a la parte demandada justificara estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se le previniera para que desocupara la finca dentro del término de veinte días, autorizándose el embargo de bienes de su propiedad y se le emplazara a juicio, lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

anterior que se efectuó mediante diligencia actuarial de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, en los términos de Ley.- Por auto de fecha diez de septiembre del año en curso, a solicitud de la parte actora, se declaró la **rebeldía** de la parte demandada, por no producir su contestación dentro del término señalado, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, salvo prueba en contrario; ordenándose mediante esa misma fecha citar a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar al tenor del siguiente:- - - - -

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

- - - **PRIMERO:-** Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 543 y 550 del mismo Ordenamiento legal invocado.- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** “ANTECEDENTES. El señor *****”, a sido requerido por el suscrito en múltiples ocasiones, pero solo se compromete que si me pagara renta, o que si, desocupará la vivienda, y mas nunca ha cumplido su palabra, así mismo acudí al

CENTRO DE MECANISMOS ALTERNATIVOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DEL TERCER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS, a fin de que se le diera mas formalidad, pero el señor *****
simplemente no le dio importancia alguna, agrego al presente escrito la invitación que se le hiciera en fecha 8 de octubre del año 2019, hasta el día de hoy el demandado simplemente dice que no se va salir, argumentando que no tiene a donde mas ir. 1.- Con fecha 6 de abril del año 2018, el suscrito ***** celebré contrato de arrendamiento con el señor *****
finca ubicada en calle

*****. 2.- Ahora bien es el caso que el C. *****
no cubrió la última mensualidad correspondiente al día 5 del mes de junio del año 2019, así como también no desocupó la vivienda que se pacto en arrendamiento que esta sería al término del contrato es decir el día 5 del mes de junio del año 2019, tal y como se comprometió al firmar el supradicho contrato, y hasta la fecha han transcurrido 18 meses de vencido y sin pago de renta, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2019 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

noviembre, de la presente anualidad, que ascienden a la cantidad de \$90,000.00 (noventa mil pesos moneda nacional) del contrato de arrendamiento mencionado en el párrafo anterior, fijamos en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento el término del arrendamiento sería por un plazo de 6 meses forzoso para ambas partes y en la cláusula segunda del mismo contrato de arrendamiento que el precio de la renta estipulada sería la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales, tal y como lo acredito con el contrato de arrendamiento que como anexo número 1 adjunto al presente escrito. 3.- En la cláusula primera del contrato de arrendamiento se determinó el día 5 de junio del año 2019, como término del mismo, pactándose en la cláusula sexta del mismo contrato de arrendamiento se obliga a desocupar la finca precisamente el día del vencimiento de este contrato, pudiendo ser prorrogable a voluntad de arrendador hasta por otros 6 meses mas siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas el arrendatario permitiendo al arrendador cerciorarse que el inmueble se encuentra en buenas condiciones de conservación, pintura, pisos, ventanas, vidrios, baños, y al corriente del pago de servicios. Todo lo manifestado en este párrafo el señor ***** , no a cumplido, la casa se encuentra en

muy mal estado, el servicio de luz está fuera de servicio, por falta de pago, a la fecha 3 de septiembre del año 2019 se adeudan \$7,308.90 pesos moneda nacional, mas sin embargo el señor ***** , no conforme con no pagar renta y no desocupar la vivienda que se le diera en arrendamiento, sucede que en la misma fecha de 3 de septiembre del año 2019, contaba con servicio de luz, ¿cómo?, tenía otro medidor de luz, correspondiente a otro domicilio, desconociendo totalmente esta acción, deslindándome de toda responsabilidad, esto lo compruebo con recibos originales expedidos por la Comisión Federal de Electricidad solicitando se le de vista al ministerio público adscrito a este H. Juzgado, a fin de que manifieste lo que a derecho convenga. Así mismo solicito se giren oficios a fin de que la Comisión Federal de Electricidad informe a este honorable juzgado, el saldo actual correspondiente servicio de energía eléctrica del contrato correspondiente a la dirección ubicada en calle *****

***** , contrato que está a nombre del suscrito ***** , y una vez que se conozca la cantidad que se adeuda de igual manera se sume la cantidad que se reclama en el presente juicio. 4.- Solicitando a su señoría que una vez admitida la presente



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

demanda, se requiera al señor ***** , para que en acto de la diligencia acredite encontrarse al corriente en el pago de las rentas del contrato de arrendamiento y no haciéndolo se le prevenga para que dentro del término de 20 días se proceda al lanzamiento a su costa, autorizándose además el embargo de bienes propiedad del demandado a fin de garantizar las rentas vencidas y las que se sigan venciendo.”.- - - - -

- - - **TERCERO.-** El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal, ya que la impugnación que hizo el demandado del emplazamiento practicado se declaro improcedente conforme al Considerando Segundo de esta sentencia, por lo que

debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Bajo este marco legal, y tomando en consideración que se trata de un Juicio Especial de Desahucio, cuyo derecho material sustenta el actor en el artículo 543 del Código Adjetivo Civil del Estado, que establece la procedencia del desahucio y sanciona con la desocupación de una finca o local, por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta; Y del que se advierte que corresponde al actor acreditar los siguientes elementos de su acción: **a).- La existencia del Contrato de Arrendamiento; b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta;** Dispositivos que en concepto de este tribunal dan materia al proceso en los términos invocados por dicho actor.- - - - -

- - - **CUARTO:-** La parte actora, para acreditar los hechos de su acción, ofreció como pruebas, las siguientes: La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el Contrato de Arrendamiento que anexó a su demanda inicial celebrado por el señor ***** y ***** , en fecha **seis de abril de dos mil dieciocho**, respecto del bien inmueble ubicado en

*****; que el contrato se celebró por el termino de **SEIS MESES**; que se pacto como precio de renta la suma de **\$5,000.00** (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

NACIONAL), **mensuales**, pagaderos por en forma anticipada, en pagos en efectivo antes de cada día cinco de cada mes; si éste fuera día inhábil, el pago se haría el día hábil inmediato anterior, en el domicilio del arrendador, ubicado en

*****, mediante el recibo correspondiente. Asimismo obran como pruebas de la actora las **DOCUMENTALES PRIVADAS**:- Consistente en veinte recibos de los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, ENERO A DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE Y ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO, que amparan los recibos de arrendamiento insolutos anexos a los autos; Documentales Privadas, a las que se les concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 324, 329, 333 y 398 del Código de procedimientos Civiles Vigente en el estado para tener por acreditada la relación contractual de arrendamiento entre las partes, así como las rentas vencidas y no pagadas por el arrendatario. Obra la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el oficio Número *****de fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve, signado por el C. Licenciado ***** , Jefe de la Unidad Regional del

Centro de Mecanismos Alternativos para la Solución de Conflictos del Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas; prueba documental la anterior a las que se le niega valor probatorio al haberse exhibido en copia simple. Igualmente adjuntó a su demanda **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en tres recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, prueba documental la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita que el domicilio ubicado en ***** se encuentra registrado a nombre *****, aunado a que la parte demandada no dio contestación a la demanda dentro del término para ello concedido y en consecuencia en términos de lo establecido por los artículos 258 y 268 del Código de Procedimientos Civiles, es de tenersele por admitidos los hechos alegados por la actora, y si bien es cierto, que lo anterior es salvo prueba en contrario, en el presente caso el demandado no ofreció ni desahogó prueba alguna para desvirtuar lo aseverado y reclamado por la actora. Así las cosas, como no justificó la demandada estar al corriente en el pago del precio del arrendamiento y tampoco consigno el importe de las rentas en términos del artículo 548 del Código de Procedimientos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Civiles vigente en el Estado, y no opuso excepciones a la acción ejercitada en su contra, en tal virtud se declara **procedente** el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Ciudadano *****
*****, en contra de *****
*****, y atendiendo a que la demandada al no haber desocupado la finca ubicada en *****
*****, que le fue dada en arrendamiento por la parte actora, y que corresponde a los recibos de renta insolutos anexos a la demanda, y en la que además fue legalmente emplazada a juicio; es por lo que de acuerdo a lo previsto por los artículos 546 y 550 del Ordenamiento Procesal en cita, es procedente condenarla a desocupar y hacer entrega a la parte actora, el inmueble ubicado en *****
*****, que ha sido motivo del presente juicio, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que cause ejecutoria esta sentencia; lo anterior en atención a la terminación del contrato de arrendamiento, que se decreta, deducido del contrato en mención y de juicio que se resuelve. Se condena a la parte demandada,

a pagar a la actora la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **rentas** que ha dejado de cubrir el ahora demandado de los meses de **junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, del año dos mil diecinueve; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de dos mil veinte, y enero de dos mil veintiuno**, a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**; más el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.- Por cuanto a las prestaciones que reclama la actora a la demandada contenida en los incisos c), d), f), y g), consistentes en el pago del 5% de interés moratorio mensuales; el pago de la cantidad de cinco tantos del valor de la renta, por concepto de daños y perjuicios; embargo precautorio sobre bienes propiedad del demandado, el Suscrito Juez procede a absolver a la demandada del pago de las prestaciones antes mencionadas; ya que la misma no son reclamables en el juicio que nos ocupa, si no en un juicio diverso, pues en el presente caso, no se analiza o se procura el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento base de la acción, sino solamente la desocupación y entrega de la finca, el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

pago de las rentas vencidas; encontrando sustento lo anterior, en la siguiente tesis: *“Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 162799 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XIX.1o.A.C.58 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2342 Tipo: Aislada 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS 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. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga”.--

Así mismo tratándose la presente de acciones de las llamadas de las de condena y al resultarle adversa la sentencia a la demandada se condena a ésta, al pago de los **gastos y costas judiciales**, los que serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 4º, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130 y 550 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse y se resuelve:- - - - -

- - - **PRIMERO:-** Ha procedido el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Ciudadano ***** , en contra de *****.- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** La parte actora justificó su acción. La demandada no se excepcionó. En consecuencia:- - - - -

- - - **TERCERO:-** Se condena a la parte demandada ***** , a desocupar y hacer entrega al Ciudadano ***** , el inmueble ubicado en **CALLE**

***** **DE ESTA CIUDAD**, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que quede debidamente notificado de esta sentencia; lo anterior en atención a la terminación del contrato de arrendamiento, que se decreta deducido del contrato en mención y de juicio que se resuelve.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Se condena a la parte demandada, a pagar a la actora la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de rentas que ha dejado de cubrir el ahora demandado de los meses de **junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, del año dos mil diecinueve; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de dos mil veinte, y enero de dos mil veintiuno**, a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**; más el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.- - - - -

- - - **QUINTO:-** Se absuelve al demandado del pago de las prestaciones contenidas en los incisos c), d), f), y g), por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

sentencia.- - - - -

- - - **SEXTO:-** Se condena a la demandada, a pagar a la parte actora, los **gastos y costas** que le hubiere producido el presente juicio, los que serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - **SÉPTIMO:-** 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.- - - - -

- - - **OCTAVO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el Ciudadano Licenciado *****

Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando la Ciudadana Licenciada **IRIS** *****
*****, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe. DOY FE. - - - - -

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. *****.

C. Secretaria de Acuerdos.

Lic. *****

- - - Enseguida se publicó esta sentencia en la lista del día.
Conste.-----
L`RGGGB/L`INCC/L`NMRO*.

La Licenciada NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número (162) dictada el (MARTES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de (09) 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 Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.