



## SENTENCIA NO. 4

Ciudad Reynosa, Tamaulipas a los **trece días del mes de Enero del año dos mil Veintitrés.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00539/2022**, relativo al Juicio de **DESAHUCIO** promovido por la C. **\*\*\*\*\***, en contra del C. **\*\*\*\*\***, la que se procede a su estudio en los siguientes términos: -

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

**PRIMERO.-** Mediante escrito recibido en fecha **Diecinueve de Octubre del año dos mil Veintidós**, compareció ante éste Juzgado la C. **\*\*\*\*\***, promoviendo Juicio de Desahucio en contra del C. **\*\*\*\*\***, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

A).- La desocupación y entrega de la finca arrendada arrendada siendo la casa ubicada en la Calle HERON RAMIREZ # 315, entre las calles Veracruz y Colima, Colonia Rodríguez Código Postal 88630, de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, la cual es materia del contrato de arrendamiento que se acompaña como base de la acción.

B) El pago de las mensualidades correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año en curso, a razón de \$ 3,000,00 (Tres mil pesos 00/100 m.n.), mensuales, que debieron pagarse por adelantado el primer día de cada mes de los referidos, y no lo ha realizado, lo cual arroja un saldo insoluto de \$18,000.00 (Dieciocho Mil pesos 00/100 m.n.), Cuyos recibos insolutos se anexan al presente escrito).

C).-El pago de las mensualidades rentísticas que se sigan venciendo en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y entrega de sus accesorios e instalación

D).- El pago de los danos y perjuicios que el arrendatario haya ocasionado al inmueble objeto del arrendamiento.

E) El pago de los adeudos que existan a la lecha de la desocupación por concepto de energía eléctrica a la Comisión Federal de Electricidad y agua y drenaje, a la Comisión Municipal de Agua y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, Tam.

F) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

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

**SEGUNDO.-** En fecha **Veinticuatro de Octubre del año dos mil Veintidós**, una vez encontrada ajustada a derecho la demanda, éste H. Juzgado ordenó se radicara, formara expediente y registro en el libro de gobierno conforme al número que le correspondiera, así mismo con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se ordenó se corriera traslado a la parte demandada, en su domicilio señalado, emplazándolo para que dentro del término de tres días ocurriera a éste Juzgado a oponer sus excepciones si así conviniera. Así



también, se le requirió al demandado para que en el acto de la diligencia respectiva, justificara con los recibos correspondientes si se encontraba al corriente en el pago de las rentas reclamadas, y en caso contrario, se le previniera para que dentro del término de veinte días procediera a desocupar la finca objeto del arrendamiento en mención, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba. Así también, se le embargara bienes de su propiedad que fueran bastantes y suficientes para que alcanzaran a cubrir las prestaciones reclamadas. Mediante diligencia de fecha **Catorce de Diciembre del año dos mil Veintidós**, el Ciudadano Actuario Adscrito a la Central de Actuarios de esta Adscripción Judicial, llevó a cabo la diligencia en comento. Por auto de fecha **Seis de Enero del año dos mil Veintitrés**, se declaró en rebeldía al demandado al no haber dado contestación en el término que se le concedió para ello; Asimismo, se citó a las partes para oír la sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes.

### **CONSIDERANDOS.**

**PRIMERO.-** Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**SEGUNDO.-** La personalidad de las partes es un presupuesto procesal, esto es, un requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, por lo que en el presente caso, la personalidad de la **C. \*\*\*\*\***, resulta

innecesario estudiarla, toda vez que ella comparece por sus propios derechos a promover el presente juicio, la cual no fue objetada en ningún momento por el demandado, por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad de la **C. \*\*\*\*\*** para demandar el juicio.

**TERCERO.-** Ahora bien, nuestro Código de Procedimientos Civiles en el capítulo relativo al juicio de DESAHUCIO, en el artículo 543, establece que: *“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 rentas 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.”*

Bajo este contexto legal, tenemos que los elementos a probar son los siguientes:

**a).-** La existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes contendientes;

**b).-** La falta de pago de dos o más mensualidades de renta.--

**CUARTO.-** En la especie la **C. \*\*\*\*\***, compareció dentro del presente juicio, a ejercer la acción de Desahucio en contra del **C. \*\*\*\*\***, por falta de pago de 3 mensualidades, más las



que se sigan venciendo hasta la terminación del presente juicio, en base a ello exige la desocupación y entrega de la finca que diera en arrendamiento a la persona antes indicada entre otras prestaciones.

En atención a lo anterior y conforme lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor que establece que: *“El actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones...”* es por lo que se analiza las probanzas aportadas en el juicio.

Así tenemos, que para acreditar los elementos constitutivos de su acción la actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en:

1.- Contrato de Arrendamiento, de fecha 03 de Enero del año 2022, celebrado por la **C.\*\*\*\*\***, como arrendadora y el **C.\*\*\*\*\***, como arrendatario, en relación a una CASA HABITACION, ubicada en Calle Heron Ramirez entre las Calles Veracruz y Colima de la Colonia Rodríguez de esta Ciudad. , el precio de arrendamiento sería de **\$3,000.00 ( TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales...**

2.- Seis recibos insolutos de pago de renta, por la cantidad de **\$3,000.00 ( TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cada uno, a nombre de la **C.\*\*\*\*\*** de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del 2022, los cuales se encuentran insolutos , toda vez que el demandado se ha negado a pagarlos.

Documentales a las cuales se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el

Estado, toda vez que no fueron objetadas por la parte demandada.

Por su parte el demandado no compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante de haber sido legalmente emplazado para tal efecto, así como tampoco ofreció ninguna probanza de su intención.

**QUINTO.-** Una vez valorado el material probatorio aportado en el juicio, resulta oportuno analizar si con el mismo la parte actora justifica los elementos que comprenden la acción, atento a lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y en ese sentido tenemos, que por cuanto hace al primer elemento de la acción, consistente en la existencia contractual de las partes, éste se encuentra debidamente justificado con el Contrato de Arrendamiento, celebrado en fecha 3 de Enero del año 2022, por la **C. \*\*\*\*\***, como arrendadora y el **C. \*\*\*\*\***, como arrendatario, en relación a una CASA HABITACION ubicada en Calle Herón Ramírez No.315, entre las Calles Veracruz y Colima de la Colonia Rodríguez, de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, al cual se le otorgó pleno valor probatorio, y con el que acredita que entregó en arrendamiento al hoy demandado el inmueble descrito; y cuyo precio de arrendamiento sería de **\$3,000.00 ( TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES**, lo cual no fue desvirtuado en ningún momento por la contraria, teniéndose al mismo por contestando lo anterior en sentido afirmativo al no comparecer a dar contestación en el término que se le concedió para ello.

Por lo que respecta al segundo de los elementos, consistente en el incumplimiento en el pago de dos o más mensualidades,



tenemos que la parte actora refiere en el capítulo de hechos de su demanda que el demandado ha dejado de cubrir las pensiones rentarias desde el mes de MAYO, JUNIO, JULIO AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE, del año 2022, para lo cual exhibió SEIS recibos de arrendamiento insolutos, expedidos a nombre del C. \*\*\*\*\* , cada uno por la cantidad de **\$3,000.00 ( TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de renta mensual de una CASA HABITACION , ubicada en Calle Herón Ramírez Num. 315, entre las Calles Veracruz y Colima de la Colonia Rodriguez C.P. 88630 de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas. documentales privadas a las que se les concedió pleno valor probatorio en el capítulo respectivo, toda vez que no fueron objetadas por la contraria en ningún momento, justificando con ellas el incumplimiento de la demandada por la falta de pago de las mensualidades que amparan y que se reclaman en el escrito inicial de demanda, lo cual tampoco fue desvirtuado por la demandada en ningún momento, puesto que no compareció a juicio, por lo que se le declaró en rebeldía, que trae como consecuencia la admisión de los hechos de la demanda, justificándose así el segundo de los elementos, pues le correspondía acreditar que estaba al corriente en el pago de las rentas reclamadas.

**SEXTO.**-Se declara procedente el presente Juicio de Desahucio promovido por la C. \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* .

Se condena a la parte demandada el C. \*\*\*\*\* , a la desocupación de una CASA HABITACION, ubicada en Calle Heron Ramirez Numero 315 entre las Calles Veracruz y Colima de la Colonia Rodríguez Código Postal 88630 de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$18,000.00 ( DIECIOCHO MIL NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que comprende el pago de rentas vencidas de los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DEL AÑO 2022, a razón de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales cada una con IVA. Así mismo, se le condena al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la desocupación del local arrendado, tomando en consideración el monto de la renta pactada, lo que deberá de ser cuantificado en vía incidental.

Se condena al demandado al pago del adeudo de los servicios básicos del inmueble, consistente en servicio de Agua y Energía Eléctrica, que existan a la fecha de la desocupación del bien inmueble., los que deberán de ser cuantificados en vía incidental.

No ha lugar a condenar a condenar al demandado al pago de daños y perjuicios ocasionados, en virtud de no haberse acreditado los mismos.

Se condena al demandado a pagar a la actora los gastos y costas que se originaron con motivo de la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, los cuales serán regulables en vía incidental.

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

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Ha procedido el Juicio de Desahucio promovido por la LIC. \*\*\*\*\*, en contra del C. \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.-** Se condena a la parte demandada el C. \*\*\*\*\*, a la desocupación de una CASA HABITACION, ubicada en Calle Heron Ramirez No. 315 entre Calles Veracruz y Colima de la Colonia Rodriguez, de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

**TERCERO.-** Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$18,000.00 ( DIECIOCHO MIL NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que comprende el pago de rentas vencidas de los meses de **MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DEL AÑO 2022**, a razón de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales cada una con IVA. Así mismo, se le condena al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la desocupación del local arrendado, tomando en consideración el monto de la renta pactada, lo que deberá de ser cuantificado en vía incidental.

**CUARTO.-** Se condena al demandado al pago del adeudo de los servicios básicos del inmueble, consistente en servicio de Agua y Energía Eléctrica, que existan a la fecha de la desocupación del bien inmueble., los que deberán de ser cuantificados en vía incidental.

**QUINTO:**-Se condena al demandado a pagar a la actora los gastos y costas que se originaron con motivo de la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, los cuales serán regulables en vía incidental.

**SEPTIMO.**- No ha lugar a condenar a condenar al demandado al pago de daños y perjuicios ocasionados, en virtud de no haberse acreditado los mismos.

**OCTAVO.**-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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.**- Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA \*\*\*\*\***, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos **LICENCIADO \*\*\*\*\*** que autoriza y da fe.-DOY FE.

**LIC \*\*\*\*\***.

**JUEZA**

**LIC. \*\*\*\*\***

**SECRETARIO DE ACUERDOS**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.-  
L'MIRL/L'MSC/L'AOG.\*

*El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 4) dictada el (VIERNES, 13 DE ENERO DE 2023) por la JUEZA. LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, JUEZA PRIMERA DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO., constante de ( 11 ) 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 ( reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.