



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 1 -
EXP.- 00007/2023
CIVIL

SENTENCIA N° 23 (VEINTITRÉS)

En Miguel Alemán, Tamaulipas, a **nueve de noviembre del dos mil veintitrés**.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **00007/2023**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en contra de *********, y,

RESULTANDO:

PRIMERO:- Mediante escrito presentado el veintiséis **de enero del dos mil veintitrés**, compareció *********, a en la **VÍA SUMARIA CIVIL JUICIO DE DESAHUCIO** en contra de *********, exponiendo los hechos y cuestiones de derecho que estimó aplicables y reclamando las siguientes prestaciones:

a) *********

b) *********

d) *********

e) *********.”

SEGUNDO: Por auto de fecha **treinta de enero del dos mil veintitrés**, se dio entrada a la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose se registrara y se formara el presente expediente, mandándose correr traslado a la parte demandada, emplazándola para que en el término de diez días contestara

la demanda si a sus intereses convenía, diligencia que se practicó con fecha **diecisiete de agosto del dos mil veintitrés**, en virtud de que el domicilio se encontraba cerrado y vacío, la cual se entendió por conducto del vecino de nombre *********, el cual labora en el negocio ubicado al lado derecho del inmueble y que se denomina *********, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado.

Luego de haber sido debidamente notificado y sin haber contestación el demandado, el **veintiocho de agosto del año en curso**, se acusó la rebeldía del mismo y se tuvieron por admitidos los hechos, salvo prueba en contrario.

Finalmente, el **veinticinco de octubre del año que transcurre**, se citó a las partes para oír la sentencia correspondiente, misma que se dicta en los términos siguientes:

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

PRIMERO:- Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracciones I y II, 185, 192, fracción II y 195, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO: La Vía Sumaria elegida por la parte actora dentro de la cual se siguió el procedimiento es la adecuada de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.



TERCERO:- Que disponen los artículos 543 párrafo primero y 544 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado:

“Artículo 543. 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.”

“Artículo 544. Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuario o de cualquier otro que les de derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionados”.

La parte actora, reclama de la demandada las prestaciones mencionadas con anterioridad, fundándose en los siguientes hechos:

- 1.- *****
- 2.- *****
- 3.- *****
- 4.- *****
- 5.- *****
- 6.- *****
- 7.- *****
- 8.- *****
- 9.- *****.”

Por su parte, la parte demandada ***** , no compareció a juicio, a fin de justificar estar al corriente en el pago de las rentas vencidas, o haberse puesto al corriente en dicho pago, no obstante que ha transcurrido el plazo que para tal efecto se le concedió en el auto de radicación. Y en los anteriores términos quedó planteada la litis.

De otra parte, el artículo 273 de la misma codificación establece: “...

“Artículo 273.- Que 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 aquellos o

a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos....”

Ahora bien, el actor a efecto de acreditar los hechos constitutivos de su acción, anexó a su demanda las siguientes pruebas:

Documentales Privadas:-

1).- **Contrato de arrendamiento** celebrado entre ********* (arrendadora) y *********, (arrendataria) de fecha *********, respecto del inmueble ubicado en **la *******, en el cual se pactó el pago de ********* más el impuesto al valor agregado (IVA) de forma mensual.

2).- **Treinta y un recibos de rentas** insolutas de los meses de Junio, julio, agosto, septiembre octubre, noviembre y diciembre del dos mil veintidós, recibos correspondientes a los meses de enero a diciembre del dos mil veintitrés y de enero a diciembre del dos mil veinticuatro por la cantidad de ********* descritas en cada uno de ellos.

Documental a la cual se le da valor probatorio de conformidad con los artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

La demandada********** no ofreció pruebas de su intención.

CUARTO: Ahora bien, el artículo 543 del código procesal civil establece que, para la procedencia del juicio de desahucio es necesaria la concurrencia de dos elementos a saber:

- 1) *La existencia de un contrato de arrendamiento;*
- 2).- *La exhibición de los recibos de renta insolutos, y*
- 3).- *Acreditar el impago de dos o más mensualidades de renta.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 5 -
EXP.- 00007/2023
CIVIL

Elementos que por constituir condiciones o requisitos, deben acreditarse ante el juzgador, este los debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Entonces, respecto del **primer elemento**, el mismo se encuentra debidamente justificado con el **Contrato de arrendamiento** celebrado entre ********* (arrendadora) y *********, (arrendataria) de fecha *********, respecto del inmueble ubicado en **la *******, en el cual se pactó el pago de ********* más el impuesto al valor agregado (IVA) de forma mensual, en el cual se decretó una vigencia de doce meses.

Por lo que respecta al **segundo de los elementos**, se acredita con la exhibición de los **(31) Treinta y un recibos de rentas** insolutas de los meses de Junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del dos mil veintidós, recibos correspondientes a los meses de enero a diciembre del dos mil veintitrés y de enero a diciembre del dos mil veinticuatro por la cantidad de ********* descritas en cada uno de ellos, a los cuales se les concedió valor probatorio, acreditándose las rentas vencidas y no pagadas.

En cuanto hace al **tercer elementos**, relativo al **impago de dos o más mensualidades de renta**, se encuentra debidamente acreditado, toda vez que del contenido de la diligencia de emplazamiento no se observa que la demandada haya presentado los comprobantes que en su concepto demuestren el pago de las pensiones reclamadas, ni exhibió el importe de las mismas, ni las presentó en el término que se le concedió para la desocupación del inmueble de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805 del Código

Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, en consecuencia, en términos de lo establecido por los artículos 258 y 268 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, es de tenerse por admitidos los hechos alegados por la actora, 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 Civiles vigente en el Estado, no opuso excepciones a la acción ejercitada en su contra, en tal virtud se declara procedente el presente JUICIO DE DESAHUCIO, promovido por *********, en contra de *********; atendiendo a que la demandada al no haber desocupado la finca ubicado en **la *******, que le fue dada en arrendamiento por la parte actora, que corresponde a los recibos de renta insolutos anexos a la demanda, 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 la parte demandada a desocupar y hacer entrega a la parte actora, el inmueble ubicado en **la *******, 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 *********, **más el impuesto al valor agregado (IVA) de forma**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 7 -
EXP.- 00007/2023
CIVIL

mensual, por concepto de RENTAS INSOLUTAS, únicamente de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del dos mil veintidós y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del dos mil veintitrés, cantidad que se obtiene realizando una sencilla operación aritmética de multiplicación de los **dieciocho (18) mensualidades, por la cantidad *******, la cual fue pactada por **concepto de renta**, en virtud de que el presente juicio 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.", de lo que resulta que a la fecha a incumplido con **dieciocho (18) mensualidades**, que a razón de ******* mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA) de forma mensual**, nos da el total la cantidad de *********, **más el impuesto al valor agregado (IVA) de forma mensual**, por concepto de RENTAS INSOLUTAS, más el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado a razón de ******* más el impuesto al valor agregado (IVA) de forma mensual, mensualmente.-**

Por cuanto a las prestaciones que reclama la actora a la demandada contenida en los incisos c) y d), consistentes en el pago de los daños y perjuicios que se hayan ocasionado y que se ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado; el pago de los servicios públicos vencidos y los que se sigan venciendo, el Suscrito Juez, **procede a absolver a la parte demandada ***** del pago de las prestaciones antes mencionadas**; ya que las mismas 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 y el 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 9 -
EXP.- 00007/2023
CIVIL

sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.

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 parte 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 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130 y 550 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, es de resolverse y se:-

RESUELVE:

PRIMERO:- Ha procedido el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** , 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 a *****, el inmueble ubicado en la *****, 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 *****, **más el impuesto al valor agregado (IVA) de forma mensual**, por concepto de RENTAS INSOLUTAS, que ha dejado de cubrir, cantidad que se obtiene realizando una sencilla operación aritmética de multiplicación de los **dieciocho (18) mensualidades**, correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del dos mil veintidós y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del dos mil veintitrés, **por la cantidad *******, la cual fue pactada por concepto de renta.

QUINTO:- Se absuelve al demandado del pago de las prestaciones contenidas en los incisos c) y d), consistentes en el pago de los daños y perjuicios que se hayan ocasionado y que se ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado; el pago de los servicios públicos vencidos y los que se sigan venciendo, se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 11 -
EXP.- 00007/2023
CIVIL

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.

*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 **90 (noventa) días**, para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-*

Se precisa que esta resolución es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto en el Acuerdo General 32/2018, emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado, en sesión plenaria del 16 de octubre del 2018, así como en el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020, emitido por ese Órgano Colegiado y reiterado por el diverso Acuerdo 15/2020, emitido en Sesión extraordinaria del 30 de julio del 2020, por el Pleno del Consejo de la Judicatura Estatal.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firma el **Licenciado Francisco Javier Serna Garza**, Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado, que actúa con la **Licenciada Ma. Leticia Jauregui Zavala**, **Secretaria de Acuerdos**, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.**

Lic. Francisco Javier Serna Garza
Juez de Primera Instancia Civil y Familiar

Lic. Ma. Leticia Jauregui Zavala.
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se hace la publicación de ley.- **Exp. 0007/2023.-** Conste.-

El Licenciado(a) MARTHA ELBA ROSALES VALENZUELA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO CIVIL DEL SEXTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2023) 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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.