



--- **SENTENCIA NÚMERO TREINTA Y OCHO (38).**-----

--- En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; a los **siete (07) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).**-----

--- **VISTOS** para resolver el expediente número **0050/2024**, relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por el **C. LIC.**

*********, en contra de los **C.C. *******

y;-----

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

--- **ÚNICO.**- Por escrito presentado ante la Oficialía común de partes en fecha **tres (03) de julio del año dos mil veinticuatro (2024)**, compareció el **C. LIC. *******, en contra de los **C.C.**

*********, de quien reclama las siguientes prestaciones: **1.-** La

Desocupación y entrega de la casa habitación ubicado en el n^o *********, **2.-** La rescisión del contrato de arrendamiento por

incumplimiento de este al dejar de pagar mas de 3 meses de arrendamiento.- **3.-** El pago de la mensualidad vencida del mes

de mayo, junio y julio y las que se sigan venciendo hasta la recuperación del citado casa habitación; **4.-** El pago por parte

del arrendador de todos los servicios del inmueble dado en arrendamiento; y **5.-** El pago de los gastos y costas del juicio.

Fundándose para ello en los hechos y consideraciones de derecho que estimo aplicables al caso y acompaño la

documentación correspondiente. Por auto de fecha **cuatro (04) de julio del año dos mil veinticuatro (2024)**, se admitió a

tramite la demanda dictándose el auto de exequendo correspondiente, disponiéndose el emplazamiento a los

demandados, ordenándose para que se le requiera en el acto de la diligencia para que justificara con los recibos

correspondientes estar al corriente en el pago de las renta, previniéndoseles a fin de que en un término de **VEINTE DÍAS**

procediera a desocupar la finca en cuestión bajo el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectuara.-

Mediante diligencia de fecha **doce (12) de julio del año en**

curso, se emplazó a los **C.C ******* parte demandada a Juicio, con el resultado que obra en autos. Mediante ocurso de fecha dieciséis (16) de julio del actual se tuvo a la parte actora desistiéndose de la demanda instaurada en contra del **C. *******, motivo por el cual mediante proveído de fecha dieciséis (17) de julio del actual se le tuvo por desistido de la acción intentada en contra del referido **C. *******. En fecha diecisiete (17) de julio del año en curso, se acordó que previo a determinar lo que en derecho procediera respecto a la solicitud realizada por la parte actora en escrito presentado en fecha dieciséis (16) del referido mes y año, en cuanto a entregarle en posesión de manera provisional de la vivienda motivo del presente procedimiento, debía realizarse diligencia por conducto de la central de actuarios a fin de corroborar el dicho de la parte solicitante respecto a las condiciones en que se encontraba dicha vivienda así como si la misma estaba habitada o no, sin que la parte promovente realizará lo anterior motivo por el cual por auto de fecha **diecinueve (19) de agosto del año en curso**, en primer término se dejó expedito el derecho de la parte actora respecto a realizar la diligencia ordenada en auto de fecha diecisiete (17) de julio del presente año; asimismo se tuvo por perdido el derecho de los demandados de contestar la demanda instaurada en su contra, y en el mismo proveído se abrió el presente Juicio a pruebas por el término de veinte días.- Con fecha **tres (03) de octubre del año en que transcurre**, el presente Juicio fue citado para dictar sentencia, y; -----

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

--- **PRIMERO**.- Este Juzgado Menor del Quinto Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y en su caso resolver el litigio planteado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192 y 195 del Código Civil de



Tamaulipas, y el 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas. -----

--- **SEGUNDO.-** La vía elegida por la actora es la correcta atento a lo dispuesto por los numerales 543 y 544 Código Adjetivo Civil en el Estado, al reclamar la desocupación y pago de rentas insolutas. -----

--- **TERCERO.-** La parte actora funda su acción en los siguientes hechos: “Primero. Como lo compruebo con el primer anexo el suscrito celebro contrato de arrendamiento con los C.C. ***** en forma personal siendo su aval el c. ***** el día 24 de Octubre del 2023 con una duración de 6 meses el cual comienza a partir del día 24 del mes de Octubre del 2023 y termina el día 30 de abril del 2024. Segundo. La relación contractual y el cumplimiento del mismo había transcurrido de manera armoniosa tan es así que se prorrogó el contrato de arrendamiento por seis meses más quedando posteriormente a pasar a firmar las cosas que nunca hicieron, hasta que por motivos que no son de mi incumbencia y desconozco dejé de cumplir con su renta mensual prorrogándola hasta por 15 días y revisando los recibos de luz y agua me di cuenta que tienen un serio adeudo tan es así que ya existe y aviso de corte. En repetidas ocasiones le he requerido el cumplimiento de esos adeudos, así como los daños que ocasionaron al inmueble que hasta ahora veo que con vidrios rotos de las ventanas de enfrente de la casa por lo que me vi precisado a promover el presente juicio. Con base en dejar de cumplir por más de tres meses el pago del arrendamiento.”.-----

--- A fin de acreditar los hechos constitutivos de su acción la actora allegó a Juicio las documentales consistentes en un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, recibos de rentas caídas, recibo de agua y tres impresiones de

credencial para votar a nombre de

*****.-----

--- **CUARTO.**- Por su parte los demandados los **C.C. *******

al no ejercer el derecho de comparecer a Juicio a hacer paga llana de lo debido o a contestar la demanda en el término que la Ley le concede para tal efecto, se le tuvo por perdido ese derecho. -----

--- **QUINTO.**- Se procede a abordar el estudio sobre la

procedencia de la acción ejercitada, y como en el presente caso, se esta en presencia de un **JUICIO DE DESAHUCIO**, para determinar lo anterior se debe atender a lo dispuesto por el numeral 543 de la Ley Adjetiva Civil, el cual señala que para la procedencia del Juicio de Desahucio, el actor debe de probar: La existencia del contrato de arrendamiento y la falta de pago de dos o más mensualidades de renta. En cuanto a lo dispuesto en el primer párrafo, éste se cumple en el presente asunto, toda vez que la relación contractual entre las partes de este Juicio se encuentran contenidas en el contrato de fecha **veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023)**, respecto al bien inmueble ubicado en *********, así como las rentas vencidas y adeudos de consumos de agua, por lo que se advierte que los reos procesales incumplieron con el pago de las rentas de los meses antes descritos, al no haber cumplido con su obligación de pago de las rentas, como se comprometió en el acuerdo de voluntades.- Máxime que los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se tiene por admitidos los hechos que dejaron de contestar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. -----

--- En ese orden de ideas es de declararse como se declara la **PROCEDENCIA** del presente **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por el **C. LICC. *******, en contra de los **C.C. ******* a quienes se les condena: a la desocupación y



entrega física y material de la casa habitación ubicada *****;

Asimismo, se le condena al pago de **\$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de 3 rentas vencidas correspondientes a los meses de: mayo, junio y julio de 2024, a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NAIONAL)** mensuales; así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total conclusión del presente Juicio, juntamente con los incrementos que se generen en los términos del contrato base de la acción. Se condena a los demandados al pago de los gastos y costas originados en el presente Juicio, al resultarse adversa la presente resolución, pues en el caso se surte la hipótesis del numeral 130 del Código Adjetivo en el Estado de Tamaulipas al tratarse de acción de condena. No ha lugar a condenar al demandado al pago de las prestaciones relativas al pago por parte del arrendador de todos los servicios del inmueble dado en arrendamiento, así como al pago de pena convencional, en virtud que en el Juicio de Desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales del contrato de arrendamiento. Sirve de apoyo legal a lo anterior la tesis número de registro 162 799, (TA); 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. Y su Gaceta; XXXIII, Febrero de 2011; Pág. 2342, de rubro y texto: **JUICIO DE SESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO SE PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTA 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 por 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 el mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca arrendada por falta de pago de dos o mas mensualidades de rentas vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento además del 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 e 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 otras vías, lo que permite concluir que en las 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.”-----

--- Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se:--



----- **RESUELVE:** -----

--- **PRIMERO.-** El actor probó su acción y la parte demandada no contestó la demanda, ni opuso excepciones, por lo que en consecuencia. -----

--- **SEGUNDO.-** Ha Procedido el presente **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por el **C. LIC. *******, en contra de los **C.C. *******, por lo que.-----

--- **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada los **C.C. *******, a la desocupación y entrega física y material de la casa habitación ubicada *********.-----

--- **CUARTO.-** Se condena a la parte demanda al pago de **\$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de 3 rentas vencidas correspondientes a los meses de: mayo, junio y julio de 2024, a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NAIONAL)** mensuales; así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total conclusión del presente Juicio, juntamente con los incrementos que se generen en los términos del contrato base de la acción.-----

--- **QUINTO.-** No ha lugar a condenar al demandado al pago de las prestaciones señaladas en su promoción inicial de demanda, relativas al pago por parte del arrendador de todos los servicios del inmueble dado en arrendamiento, así como al pago de pena convencional, en virtud que en el Juicio de Desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales del contrato de arrendamiento. -----

--- **SEXTO.-** Se condena al demandado al pago de los gastos y costas originados en el presente Juicio, al resultarse adversa la presente resolución, pues en el caso se surte la hipótesis del numeral 130 del Código Adjetivo en el Estado de Tamaulipas al tratarse de acción de condena. -----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.- Así lo acordó y firma el **C. LIC. HERIBERTO GUSTAVO ARREOLA GONZÁLEZ**, Juez Menor del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos la **C. LIC. MARÍA ALEJANDRA LIMON RUÍZ**, quien autoriza y da fe.-----

----- DOY FE-----

**LIC. HERIBERTO GUSTAVO ARREOLA GONZÁLEZ.
JUEZ**

**LIC. MARÍA ALEJANDRA LIMON RUÍZ.
SECRETARIA DE ACUERDOS**

--- Enseguida se publicó en lista. ----- **CONSTE.** -----

**LIC. MARÍA ALEJANDRA LIMON RUÍZ.
SECRETARIA DE ACUERDOS**

L'HGAG/L'MALR/Blanca*

--- 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.

La Licenciada BLANCA VICTORIA MONTELLANO MENDIETA, Oficial Judicial "B", adscrita al JUZGADO JUZGADO MENOR DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

número 38 dictada el (LUNES, 7 DE OCTUBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de cinco (05) 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 (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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.