



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO (203) DOSCIENTOS TRES

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 09-nueve días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete.- - -

----- **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 02-dos de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, compareció ante este Juzgado ***** promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO** en contra de ***** de quien reclamó las siguientes prestaciones: -----

- A).- La desocupación y entrega del bien inmueble que fue dado en arrendamiento por el suscrito al ahora demandado, del bien inmueble ubicado en la ***** de esta Ciudad, por falta de pago de las rentas vencidas desde el día ***** hasta la total conclusión del presente juicio.
- B).- El pago de la cantidad de \$*****.) por concepto de pago de las mensualidades vencidas, mismas que más adelante se detallarán.
- C).- El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

- - - 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 04-cuatro de Agosto 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 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

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 31-treinta y uno de Octubre del año en comento, 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.- Consta de autos que en fecha 02-dos de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete, se declaró la rebeldía de la parte reo en virtud de no haber producido contestación a la demandada instaurada en su contra en el término concedido para ello y ahí mismo en virtud de ser el momento procesal oportuno, 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 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

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 con fecha ***** , el suscrito en mi carácter de arrendador, celebre Contrato de Arrendamiento con el señor ***** en su carácter de Arrendatario, siendo el objeto del instrumento, el arrendamiento del bien inmueble ubicado ***** de esta Ciudad, (SIC...)
- 2.- De acuerdo a la cláusula primera el suscrito dio en arrendamiento el inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad para el efecto de realizar fines de CASA HABITACIÓN por lo que el arrendador dio en arrendamiento el bien inmueble antes identificado por lo que se perfeccionó el contrato de conformidad con la cláusula primera.
- 3.- De acuerdo a la cláusula segunda se estableció que el valor de la renta mensual convenida por el inmueble arrendado es la cantidad neta de \$*****)

es decir libres de las retenciones que por efectos fiscales procedan, que el arrendatario se obliga incondicionalmente a pagar al arrendador por adelantado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en el domicilio del ESPECIFICADO EN EL CONTRATO, (SIC...)

3.- Así mismo dentro del citado contrato se estableció que la falta de pago oportuno de la renta se pactó el pago daría a la causal de rescisión tal y como se establece en las Cláusulas NOVENA del contrato base de acción y que a la letra dice: (SIC....)

- - - 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 PRIVADA,** consistente en el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado por *********, en su carácter de **“EL ARRENDADOR”** y ******* ***** *******, en su carácter de **“EL ARRENDATARIO”** de fecha *********, con



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

la presencia de dos testigos; II.- DOCUMENTALES PRIVADAS, consistentes en 64-SESENTA Y CUATRO RECIBOS DE ARRENDAMIENTO expedidos por ***** , a nombre de ***** , que amparan cada uno la cantidad de \$***** de fechas del 0***** al ***** , respectivamente, por concepto de Renta de bien inmueble ubicado

en *****

***** de esta Ciudad. Probanzas a las cuales se les 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 abordo 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 Epoca, 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. Epoca: Séptima Epoca. 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 justifica con el Contrato de Arrendamiento exhibido en autos, a la que le fue atribuida valor



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

probatorio; 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 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 **Legitimatío 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 acompaña con su demanda un Contrato de Arrendamiento de fecha *****z, celebrados por ***** , en su carácter de “ARRENDADOR”

0***** al ***** a razón de \$*****) 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 y conforme lo establece la cláusula Segunda del mismo; 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 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.- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

- 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 a la demanda instaurada en su contra, ni hacer el pago de lo reclamado, en consecuencia:-----

SEGUNDO:- Se ordena a la parte demandada ***** *, a la desocupación del bien inmueble ubicado en la *****

***** **DE ESTA CIUDAD DE REYNOSA, 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 desde el

0***** al ***** a razón de
\$*****)

uno.- ----- **CUARTO.-** De
igual forma se condena al demandado 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 y conforme lo establece la
cláusula Segunda del mismo.- -----

- - - **QUINTO:-** 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. -----

- - - - - **SEXTO:-** 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

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 ***** , Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado ***** , que autoriza.-

- - - - -DOY FE.- - - - -

- - -

C. JUEZ C. SECRETARIO DE ACUERDOS

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

SENTENCIA

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.

La presente versión pública fue aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2018 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de enero del mismo año.