



--- SENTENCIA No. 85 (OCHENTA Y CINCO) -----

----- En Ciudad Altamira, Tamaulipas, a Veinte de Abril de dos mil Dieciocho.-----

----- V I S T O para resolver el expediente 00013/2018, relativo al **Juicio Especial de Desahucio** promovido por el

C. ***** , en contra de la empresa denominada

***** , y:-----

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

----- PRIMERO. Mediante promoción presentada el nueve de enero de dos mil dieciocho, compareció ante este órgano jurisdiccional el C. ***** , promoviendo **Juicio de Desahucio** en contra **de la empresa denominada**

***** , de quien reclama **las siguientes prestaciones:** a).- La terminación del contrato de arrendamiento, por falta de pago de mas de dos meses de renta, respecto del bien inmueble, que en el apartado de hechos describiré; b)- La desocupación y entrega de la Casa Habitación dada en arrendamiento en las condiciones, en que le fue entregada a la arrendataria. c).- El pago de las rentas insolutas por la cantidad de \$320,000.00 (TRECIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS

PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto del arrendamiento consistentes en los meses; de, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año Dos mil quince (2015), y, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año Dos mil dieciséis, (2016), así como los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, del presente año (2017), a razón de \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M. N.), mensuales: Así mismo, el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, en términos de la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento. d).- El pago de los servicios, de energía eléctrica, así como los de agua potable, que correspondan a los recibos oficiales de acuerdo con los consumos que se hayan originado, y los que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble materia de la litis. e).- El pago de los daños y deterioros, que la demandada haya ocasionado en la Casa Habitación dada en arrendamiento, lo cual probare en su momento procesal oportuno dentro del presente juicio; f).- El pago de los gastos y costas judiciales que comprenden los gastos erogados por la preparación y presentación del ejercicio de la acción a que este escrito se refiere hasta la ejecución



de la sentencia que debe dirimir este litigio, y en su caso, para la atención profesional de una eventual segunda instancia, incluyendo el juicio de Amparo.- Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que considero aplicables al caso, acompañando los documentos fundatorios de la acción.-----

----- SEGUNDO. Por auto del día diez de enero del dos mil diecisiete, se admitió la demanda de cuenta, disponiéndose el emplazamiento a la parte demandada ordenándose se le requiriera para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo se le previniera para que dentro de cuarenta **días** procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento; diligencia actuarial practicada el veinticinco de enero de dos mil dieciocho. Por auto del treinta y uno de enero del año en cita, se tuvo a la demandada la empresa denominada

***** en su carácter de apoderada legal, lo que acredita con los documentos que exhibe, dando contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo las excepciones y defensas legales que hace valer con vista a la contraria, vista que aparece

desahogada en autos, se entablo la litis y se abrió el juicio a prueba. Una vez terminado dicho periodo por auto del diecisiete de abril del año en curso, se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda.

Y,-----

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

----- **PRIMERO.** Este Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer, y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 15 del Código Sustantivo Civil de nuestro Estado, 172, 173, 182, 184 fracciones I y II, 185, 192 fracciones II y III, y 195 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, 1, 2, y 3 fracción II inciso a), 4º fracción II, 35 fracción I, 38 fracción II y 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

----- **SEGUNDO.** La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, pues en la especie se trata de un Juicio de Desahucio, cuyas reglas se encuentran preceptuadas en las disposiciones 543, y 544 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al reclamarse el pago de dos o más rentas insolutas.-----



----- **TERCERO.** En el presente asunto el C.
***** EN SU CARACTER DE
APODERADO LEGAL DE JUAN ALBERTO TAPIA
DIAZ, comparece demandando Juicio de Desahucio en
contra de la empresa denominada "GRUPO
INMOBILIARIO DE COLONIAS S.A. DE
C.V., REPRESENTADO POR EL C. FERNANDO TAPIA
ESPARZA, de quien reclama las prestaciones que han
quedado transcritas en el resultando primero de esta
sentencia, en base a los hechos expuestos en la demanda
los cuales atendiendo al principio de economía procesal se
tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio
de innecesarias repeticiones.-----

---- Por su parte la demandada la empresa denominada

***** en su carácter de apoderada
legal, al contestar la demanda mediante su escrito de fecha
treinta de enero de 2018, refiere de improcedentes las
prestaciones reclamadas y por cuanto a los hechos expone
argumentaciones para cada punto los cuales se sujetan al
principio de economía procesal teniéndose por
íntegramente transcritos a la presente en obvio de
innecesarias repeticiones. Opuso como excepciones las
que refiere y que serán estudiadas mas
adelante.-----

----- **CUARTO.** El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, establece que el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones. En dicho sentido la parte actora ofreció como pruebas: **DOCUMENTALES**, consistentes en: un **contrato de arrendamiento** celebrado entre los CC. *****

*****.” de fecha 15 de enero del 2015, del inmueble ubicado en Avenida Francisco I. Madero, (antes Alvaro Obregón), Numero 1203, de la Colonia Benito Juárez, en Ciudad Madero, Tamaulipas, identificado como fracción “1”, Manzana 51, (L-I), Sector III, Región I con una superficie de **166.78** metros cuadrados, y construcción, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en veinticuatro metros, setenta y ocho centímetros, con lote 03; AL SUR: en veintiséis metros, veinte centímetros, con fracción 02 del mismo lote; AL ESTE: en cuatro metros, sesenta y cuatro centímetros con lote numero 06; y, AL OESTE: en ocho metros, sesenta centímetros, con Avenida Francisco I. Madero (antes Avenida Alvaro Obregón), registrada ante el Registro Público de la Propiedad bajo la finca 20277.- **Escritura Publica número 198 del volumen 8, que contiene contrato de donación celebrado por el señor**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Juan Alberto Tapia Díaz, a favor de Juan Alberto Tapia Díaz y Miguel Angel Tapia López, respecto a un inmueble ubicado en en Avenida Francisco I. Madero, (antes Alvaro Obregón), Numero 1203, de la Colonia Benito Juárez, en Ciudad Madero, Tamaulipas, identificado como fracción “1”, Manzana 51, (L-I), Sector III, Región I con una superficie de **166.78** metros cuadrados, y construcción, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en veinticuatro metros, setenta y ocho centímetros, con lote 03; AL SUR: en veintiséis metros, veinte centímetros, con fracción 02 del mismo lote; AL ESTE: en cuatro metros, sesenta y cuatro centímetros con lote numero 06; y, AL OESTE: en ocho metros, sesenta centímetros, con Avenida Francisco I. Madero (antes Avenida Alvaro Obregon), registrada ante el Registro Público de la Propiedad bajo la finca 20277.- **Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Dominio** que me otorga el C. Juan Alberto Tapia Díaz, lo cual lo justifico el testimonio del Instrumento número 23,699, libro 192, de fecha 29 de agosto del ano 2013, ante la fe del Lic, Donaciano Esteban Cobos Nava, Notario Publico Numero 06, de la octavo demarcación notarial en la Ciudad de Papantla de Olarte, Estado de Veracruz.- Treinta y tres **RECIBOS DE ARRENDAMIENTO** que amparan las rentas insolutas por la cantidad de \$320,000.00

(TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto del arrendamiento, consistentes en los meses; de, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año Dos mil quince (2015), y, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año Dos mil dieciséis, (2016), así como los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, del presente año (2017), a razón de \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M. N.) mensuales, mas las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, en términos de la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento; documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno atento a los ordinales 324, 330, 334 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado **CONFESIONAL y DECLARACION DE PARTE, la cual se admitio a cargo del C. EULOGIO MARQUEZ ORIZABA**, esto por un error sin embargo lo era a cargo del C. ***** , la cual no fue desahogada por la inasistencia del absolvente,- Así también con relación al proveido que recayó al escrito de fecha catorce de marzo del dos mil dieciocho del ofrecimiento de pruebas de la parte actora, así como al proveido aclaratorio de fecha



dieciséis de marzo del actual la parte demandada interpuso recurso de revocación el cual lo hizo consistir en la falta de personalidad del C. FERNANDO TAPIA ESPARZA el cual fue declarado improcedente por auto de fecha veintidós de marzo del dos mil dieciocho en virtud de que el C. FERNANDO TAPIA ESPARZA si es parte dentro del presente juicio.- Por su parte la demandada ofreció como pruebas: **DOCUMENTALES**, consistente en la copia certificada ante la fé del LICENCIADO OSCAR JOSE CASANOVA SANCHEZ, NOTARIO PUBLICO NUMERO 8 CON RESIDENCIA EN TAMPICO, TAMAULIPAS, del contrato de arrendamiento celebrado entre la empresa *****Y los CC. ***** de fecha 9 de marzo del 2017; Documentales a las cuales en su existencia y contenido se les otorga valor probatorio que se merece de conformidad con los artículos 325, 392 y 397 del código de procedimientos civiles en vigor, para acreditar lo que de dichas documentales se deriva. **Sin embargo no es posible concederles el valor y alcance probatorio que la parte demandada pretende darles en virtud de que dichos**

documentos exhibidos para probar su acción, no son idóneos dado que el contrato exhibido por el apoderado del usufructuario prevalece y tiene validez con el usufructo, lo anterior tal y como lo establece el artículo 903 del Código Civil, por lo tanto es el que que prevaleciera mientras dure el usufructo.- Treinta y dos (32) recibos de pago de renta del bien inmueble objeto del presente juicio en su original dos de ellos recibidos por el C. ***** y los restantes recibidos por el C. ***** , doce recibos de depósitos expedidos por la institución bancaria BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A. a la cuenta bancaria 5256781400418898 A NOMBRE DE JUAN ALBERTO TAPÍA DIAZ, todos por la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/10 m.n.), documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno atento a los artículos 324, 330, 334 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **TESTIMONIAL.-** La cual estuvo a cargo de la testigo la C. BLANCA MARGARITA TAPIA ESPARZA desahogada el día trece de marzo de dos mil dieciocho, en los siguientes términos:

- 1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUE GRADO, contestó.- si, uno es mi hermano y otro mi sobrino.
- 2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADA DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERESES, contestó.-no
- 3.- SI TIENE INTERÉS



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO Y SI ES AMIGA INTIMA O ENEMIGA DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, contestó.- no 4.- QUE SI VERÍA CON AGRADO QUE EL JUICIO LO GANARA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS S.A. DE C.V..-Contestó.- no.- Acto seguido se le formulan las preguntas del interrogatorio que dicen: 1.- CONOCE USTED A LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V.?.- Contestó.- si 2.- CONOCE USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ.?.- Contestó.- si 3.- CONOCE USTED AL C. JOSÉ FERNANDO TAPIA DIAZ.?.- Contestó.-si 4.- CONOCE USTED EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- si Contestó.-5.- QUIEN OCUPA ACTUALMENTE EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- esta vacio Contestó.-6.- PORQUE MOTIVO LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V. OCUPA ACTUALMENTE EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.- en arrendamiento 7.- USTED HA RECIBIDO DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V. EL DINERO CORRESPONDIENTE A LAS RENTAS DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.-si 8.- A QUIEN LE HA ENTREGADO USTED EL DINERO DE LAS RENTAS DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2, QUE USTED HA RECIBIDO DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V.?.- Contestó.-se lo deposite a JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ 9.- EN QUE FORMA LE HA ENTREGADO AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ EL DINERO DE LAS RENTAS DEL INMUEBLE UBICADO EN

AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2, QUE USTED HA RECIBIDO DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V.?.- Contestó.- EN DEPOSITO BANCARIO 10.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE ABRIL DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE ABRIL AL 15 DE MAYO DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.- SI

11.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE ABRIL DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.- IGUAL EN DEPOSITIO BANCARIO.-

12.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE ABRIL DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE ABRIL DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.- SI

13.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE MAYO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE MAYO AL 15 DE JUNIO DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.-SI 14.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE MAYO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.- Contestó.- DEPOSITO BANCARIO 15.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE MAYO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE MAYO DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.-SI 16.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE JUNIO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE JUNIO AL 15 DE JULIO DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE

OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI

17.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE JUNIO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.- EN DEPOSITO BANCARIO.-18.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE JUNIO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE JUNIO DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.- SI.- 19.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE JULIO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE JULIO AL 15 DE AGOSTO DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.- SI 20.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE JULIO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.- Contestó.- IGUAL, SI SE RECIBIO EN DEPOSITO BANCARIO.- 21.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE JULIO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE JULIO DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.- SI 22.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE AGOSTO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE AGOSTO AL 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI 23.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE AGOSTO DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.- Contestó.- DEPOSITO BANCARIO.- 24.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE AGOSTO DEL

2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 17 DE AGOSTO DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.- SI.- 25.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE SEPTIEMBRE AL 15 DE OCTUBRE DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI 26.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?- Contestó.-DEPOSITO BANCARIO.-27.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI.- 28.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE OCTUBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE OCTUBRE AL 15 DE NOVIEMBRE DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI 29.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE OCTUBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?- Contestó.- EN DEPOSITIO BANCARIO.- 30.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE OCTUBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 16 DE OCTUBRE DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI.- 31.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE NOVIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR

CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE NOVIEMBRE AL 15 DE DICIEMBRE DEL 2015? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI.- 32.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE NOVIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.- DEPOSITO BANCARIO.- 33.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE NOVIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE NOVIEMBRE DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5256781400418898 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI.- 34.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE DICIEMBRE DEL 2015 AL 15 DE ENERO DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.-Si.- 35.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.- Contestó.- EN DEPOSITO BANCARIO.- 36.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL 2015 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL 2015 A LA CUENTA NÚMERO 5177126280416487 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JOSÉ FERNANDO TAPIA DÍAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.-Si.- 37.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE FEBRERO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE FEBRERO AL 15 DE MARZO DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.-Si.- 38.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE FEBRERO DEL 2016 DE LA

EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.- DEPOSITO BANCARIO.- 39.- USTED LE ENTREGÓ AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE FEBRERO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 16 DE FEBRERO DEL 2016 A LA CUENTA NÚMERO 5256781794105192 DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL COMPROBANTE DE DEPÓSITO REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-SI.- 40.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE MARZO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE MARZO AL 15 DE ABRIL DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.- NO NO RECUERDO.- 41.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE MARZO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.- NO RECUERDO YO SI SE DEPOSITO O NO.- 42.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE ABRIL DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE ABRIL AL 15 DE MAYO DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE).- Contestó.- NO RECUERDO, SI NO RECUERDO LO ANTERIOR MENOS ESTE.- 43.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE ABRIL DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.- Contestó.-NO NO RECUERDO.- 44.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 16 DE MAYO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE MAYO AL 15 DE JUNIO DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.- NO RECUERDO.- 45.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 16 DE MAYO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO,

TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.-NO
RECUERDO.- 46.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 16 DE JUNIO DEL 2016
DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V.,
LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR
CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA
ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD
MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE JUNIO AL 15 DE JULIO
DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL
RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS
DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.- NO, NO RECUERDO.- 47.-
EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA
DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE
USTED RECIBIÓ EN FECHA 16 DE JUNIO DEL 2016 DE LA EMPRESA
GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO
DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO
OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO,
TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.- Contestó.-NO, NO
RECUERDO.- 48.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 16 DE JULIO DEL 2016
DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V.,
LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR
CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA
ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD
MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE JULIO AL 15 DE
AGOSTO DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL
TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN
LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.-NO,
RECUERDO.- 49.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN
ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS
00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 16 DE JULIO DEL 2016
DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V.,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.-
Contestó.- NO NO RECUERDO 50.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 25 DE AGOSTO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE AGOSTO AL 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2016? (SOLICITANDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL RECIBO DE PAGO DE RENTA REFERIDO QUE OBRA EN LOS AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE)..- Contestó.- NO NO RECUERDO.- 51.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIÓ EN FECHA 25 DE AGOSTO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.-
Contestó.-NO RECUERDO.- 52.- USTED CONSERVA LOS COMPROBANTES DE DEPÓSITO DE LAS CANTIDADES QUE DEPOSITÓ A LA CUENTA BANCARIA DEL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.?.-
Contestó.-NO NO LOS TENGO, 53.- A QUIEN LE ENTREGÓ USTED LOS COMPROBANTES DE DEPÓSITO DE LAS CANTIDADES QUE DEPOSITÓ A LA CUENTA BANCARIA DEL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2.? .-

Contestó.- A LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO COLONIAS.- 54.- USTED RECIBIÓ EN FECHA 15 DE ENERO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS S.A. DE C.V, LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 15 DE ENERO AL 15 DE FEBRERO DEL 2016?.- Contestó.- Si.- 55.- EN QUE FORMA LE ENTREGÓ USTED AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIO EN FECHA 15 DE ENERO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V., POR CONCEPTO DE RENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ALVARO OBREGÓN 1203, COLONIA BENITO JUÁREZ EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 166.78 M2?.-Contestó.- DEPOSITO BANCARIO.- 56.- USTED LE ENTREGO AL C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE USTED RECIBIO EN FECHA 15 DE ENERO DEL 2016 DE LA EMPRESA GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS, S.A. DE C.V, MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO REALIZADO EN FECHA 15 DE ENERO DEL 2016 A LA CUENTA NÚMERO 5256781794105192 DEL BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SA.A., CUYO TITULAR ES JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ?.- Contestó.-Si.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.

Contestó.- POR QUE YO SOY LA PERSONA LA QUE HICE LOS DEPOSITOS; Prueba en contra de la cual se promovió incidente de tachas por parte de el LIC. JULIO CESAR CORTEZ GALVAN autorizado de la parte actora, fundando su incidente en los siguientes terminos:

"Testigo la C. BLANCA MARGARITA TAPIA ESPARZA identificandose con credencial expedida por el Instituto Federal Electoral, en donde aparece su fotografia, huella digital y firmar,



con Clave de *Elector TPESBI4510728M600*,coincidiendo los rasgos físicos y características con la persona que *tengo al frente*, agregándose copia de la credencial Acto ... Acto continuo el C. *Juez*, *procede* a tomar la protesta *de ley* a los testigos en los términos *del artículo 371 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en vigor*, *haciéndoles saber de las penas en que incurrirán las personas que declaran falsamente ante una Autoridad Judicial y que puede ser hasta con la privación de la libertad*, a lo que contestaron *que protestan conducirse con verdad a lo que se les pregunte ..* . Enseguida se *procede* a tomar las generales de la *primer testigo*, la cual manifiesta llamarse C. BLANCA MARGARITA TAPIA ESPARZA, de *nacionalidad mexicana, edad 72 años, estado civil Casada, originaria de Ciudad Madero, Tamaulipas, ocupación en el hogar, domicilio Calle TRECE DE ENERO 907 COLONIA BENITO JUAREZ en Ciudad Madero, Tamaulipas.*- Acto segundo el titular de este Juzgado, *procede* a formular al *testigo* las siguientes *preguntas en los términos del artículo 371, Fracción V, del Código de Procedimientos Civiles en vigor se le formulan las siguientes*: 1.- SI ES **PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUE GRADO**, *contestó.- si, uno es mi hermano y otro mi sobrino...*" lo anterior lo fundamenta con lo que establece el artículo **373 que señala que no pueden declarar como testigos y podrán pedir que se les exima de hacerlo, el cónyuge, aunque esté separado, los afines en línea recta y los que estén vinculados por adopción con alguna de las partes, salvo que el juicio verse**

sobre divorcio, cuestiones de estado, separación personal o cuestiones de familia y para lo cual exhibio documentales publicas consistentes en las copias certificadas de las actas de nacimiento de los CC.

**** Y *****,

documentales a las que a las cuales en su existencia y contenido se les otorga valor probatorio de acuerdo a los numerales 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado- **Así, una vez que han sido analizados los motivos de inconformidad planteados por el actor se declara procedente el Incidente de tachas.- Lo anterior es así por haber quedado acreditado que la testigo C. *****,**

respondio en las tachas de ley en la pregunta número uno 1.- **SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUE GRADO, contestó.- si, uno es mi hermano y otro mi sobrino... y lo anterior quedando asi**

plenamente acreditado con las pruebas documentales ofrecidas por el incidentista al exhibir copias certificadas de las actas de nacimiento de la testigo *****,

y el C. F*****, quien es apoderado legal de la persona moral demandada, de donde se obtiene precisamente que *****,



denota parcialidad para favorecer a su presentante, situando su conducta en la fracción IV, del artículo 409 del código de procedimientos civiles en el Estado, para restarle valor probatorio a su testimonio, porque no es independiente en su posición y por lo tanto no es imparcial al rendirla.-**Sirve de apoyo legal a lo anterior por analogía la siguiente jurisprudencia Registro No. 201614, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, IV, Agosto de 1996, Página: 570, Tesis: III.T. J/12, Jurisprudencia, Materia(s): laboral, de rubro y texto: PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS INTERESADOS EN EL JUICIO, SU DICHO CARECE DE VALOR PROBATORIO. Si de las declaraciones de los testigos presentados por las partes, se desprende que éstos tienen interés en que una de las partes obtenga fallo favorable, su dicho, por ser parcial, carece de credibilidad.”- En esa razón se declara procedente el presente incidente de tachas, por lo que no se le otorga valor probatorio a este medio de convicción de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.- CONFESIONAL a cargo del C. JUAN ALBERTO TAPIA DIAZ, desahogada el veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, conforme a los dos (2)**

pliegos de posiciones formulado y calificado de legal, prueba a la que en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 393 del Código Adjetivo Civil, no es de concederle valor probatorio, toda vez que el absolvente al momento del desahogo de este medio de prueba como podemos ver, no confiesa nada en su perjuicio ya que se concreto a responder en sentido negativo.-

DECLARACION DE PARTE A CARGO DEL C.

***** , no se llevo a cabo su desahogo en virtud de que la parte actora no exhibió el interrogatorio correspondiente. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL, desahogadas por su propia naturaleza, que no le favorecen por no existir presunciones en su favor.-----

----- **QUINTO.** Previamente al análisis de la acción deben estudiarse los presupuestos procesales para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal. -----

----- Por cuanto hace a la legitimación procesal activa tenemos que la misma se encuentra satisfecha, en virtud de que el **C.*******, **EN SU CARACTER DE *******, comparece en su calidad de arrendador del inmueble dado en arrendamiento según el propio contexto de los documentos base de la acción. La legitimación procesal pasiva también se encuentra acreditada, pues se demanda **en contra de**



la empresa denominada **GRUPO INMOBILIARIO DE COLONIAS S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR EL C. FERNANDO TAPIA ESPARZA**, en su calidad de arrendataria del inmueble dado en arrendamiento como lo acepta en su contestación de demanda.-----

----- **SEXTO.** Conforme a lo prevenido en los dispositivos 895, 903, 1712, 1713, 1737 fracción I, y IV del Código Civil en la Entidad: “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. 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. El arrendatario esta obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; IV.- A restituir el bien al terminar el contrato”. Asimismo el diverso 543 de la ley procesal de la materia, establece; 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 renta 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. Ahora bien en el caso que nos ocupa tenemos que el artículo 893 establece que el usufructuario tiene derecho de ejercer todas las acciones y excepciones, reales o personales, y de ser considerado como parte en todo litigio en el que se interese el usufructo, aunque sea promovido por el propietario. Así como a percibir todos los frutos del bien usufructuado, sean naturales, industriales o civiles. Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados, pudiendo enajenar, arrendar o gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.-----

---- En base a lo anterior para la procedencia del juicio de desahucio, el actor debe 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 párrafo primero del dispositivo legal invocado, ésta se cumple en el presente asunto, toda vez que, al analizar las pruebas documentales de la accionante, tenemos que la



relación contractual existente entre las partes de este juicio esta contenida en las pruebas DOCUMENTALES, consistentes en: un contrato de arrendamiento celebrado entre *****

*****.” de fecha 15 de enero del 2015, respecto al inmueble supramencionado materia de este procedimiento estipulándose como renta mensual la cantidad ahí establecida, prueba que acredita la celebración entre los contendientes de este juicio del contrato de arrendamiento así como 33 (treinta y tres) **RECIBOS DE ARRENDAMIENTO** que amparan parte de las rentas insolutas, mas las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, en términos de la clausula segunda del Contrato de Arrendamiento.-----

----- Una vez acreditada la acción se procede al estudio de las excepciones opuestas por la demandada consistentes en: 1. -Se opone como excepción la de **falta de acción y de derecho** de la parte actora para reclamar las prestaciones que reclama en contra de mi representada, toda vez que en fecha 09 de marzo del 2017, mi representada *****

Celebro un contrato de arrendamiento con los propietarios del bien inmueble objeto del presente juicio, lo anterior tal y como lo justifico con las copias certificadas de dicho contrato de arrendamiento que me permito exhibir como anexo al presente escrito, por lo que las obligaciones de mi representada se rigen a partir de la fecha en mención, en base a este ultimo pacto contractual.-**Excepción improcedente, en virtud de que de autos se advierte que el apoderado legal el C. ***** tiene facultad para celebrar contrato de arrendamiento, facultad que le fue otorgada por el usufructuario el C. ***** quien tiene el usufructo vitalicio del bien inmueble dado en arrendamiento de acuerdo al contrato de donación contenido en la escritura pública numero 198, volumen 8 de fecha veinticuatro de marzo del dos mil once, por lo que el usufructuario tiene derecho de ejercer todas las acciones y excepciones, reales o personales, y de ser considerado como parte en todo litigio en el que se interese el usufructo, de acuerdo al numeral 894 del Código Civil, ello aunado a que la acción y el derecho de la actora nace del contrato de arrendamiento base de la acción, y los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, lo cual se relaciona con el**



artículo 1716 el cual establece que cuando el usufructuario dé en arrendamiento el bien usufructuado, actuará al respecto con plenos poderes, del mismo modo que lo hace el propietario cuando arrienda el bien del que es dueño.- 2.- EXCEPCION DE PAGO.- Misma que se opone frente a las pretensiones de la parte actora, toda vez que durante el tiempo en que estuvo vigente el contrato de arrendamiento celebrado con la parte actora, mi mandante siempre cumplió con sus obligaciones de pago de rentas, lo anterior tal y como lo justifico con los recibos de arrendamiento que me permito acompañar como *anexo* al presente escrito.- **Excepción parcialmente procedente** en virtud de que si bien exhibe los recibos de pago de rentas que comprenden del 31 de enero del 2015 al 25 de agosto del 2016 en las que se advierte que los recibos correspondientes al 31 de enero y 19 de febrero del 2015 fueron recibidos y signados por el C. ***** también es evidente que los recibos posteriores de rentas aparecen signados por el apoderado legal del usufructuario ***** . Sin embargo es evidente que el demandado al contestar la demanda reconoce que posterior a la celebración del contrato de arrendamiento de fecha 09 de marzo del 2017 incurre en la falta de pago de rentas a favor del usufructuario del bien

inmueble ubicado en **Avenida Francisco I. Madero, (antes Alvaro Obregón), Numero 1203, de la Colonia Benito Juárez, en Ciudad Madero, Tamaulipas.-** 3.- Opongo como EXCEPCIÓN LA DE INCOMPETENCIA, en virtud de que este tribunal es incompetente para conocer del, presente juicio por razón de la materia, toda vez que el presente juicio debe de tramitarse en la vía mercantil tomando en consideración que mi representada al ser una sociedad anónima constituida con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles se reputa en derecho comerciante de conformidad con lo que establece el articulo 3 del Código de Comercio aplicable, y en consecuencia todos los actos comerciales que celebra mi representada, como son entre otros la celebración del contrato de arrendamiento para cumplir con su objeto social, se deben de regir por lo dispuesto en el Código de Comercio y las demas leyes mercantiles aplicables, tal y como lo ordena el. Artículo 1 de la legislación mercantil antes precisada, por lo que en la vía de consecuencia el presente juicio debe de tramitarse en la vía mercantil, conforme a las disposiciones del Código de Comercio y, del mismo debe de conocer un juez en materia mercantil de ahi que resultan improcedentes las prestaciones reclamadas por la parte actora a la parte que represento.- **Excepción improcedente** en virtud de que en



el presente juicio se ejercita una acción personal derivada de un contrato de arrendamiento, por lo tanto lo que se reclama no deriva de un acto comercial.- Aunado a que la demandada no aportó pruebas durante el juicio que acrediten sus argumentos; maxime que el derecho y la acción para demandar le asisten a la actora, por el reconocimiento que hace el demandado en la prueba confesional que si bien es ficta admite prueba en contrario. Además de encontrarse habitando el inmueble arrendado.-----

----- En las relatadas condiciones se estima que el presente JUICIO DE DESAHUCIO promovido por el **C. ******* *********, en contra **de la empresa denominada *******, es parcialmente procedente ante el incumplimiento de pago de las rentas de más de dos meses del bien inmueble arrendado a favor usufructuario por conducto de su apoderado legal, por lo que se le condena al demandado al pago de las siguientes prestaciones: a).- La terminación del contrato de arrendamiento, por falta de pago de mas de dos meses de renta, respecto del bien inmueble, que en el apartado de hechos describiré; b)- La desocupación y entrega de la Casa Habitación dada en arrendamiento en las condiciones, en que le fue entregada a la arrendataria y que fue motivo del contrato de arrendamiento; c).- Se

condena a la demandada al pago de las rentas insolutas, por un monto de \$210,000.00 (doscientos diez mil pesos 00/100 m.n.), tomando en cuenta para ello que el demandada acredito haber realizado diversos pagos; d).- Por lo que hace a las prestaciones que demanda el actor en los incisos d) y f) del escrito de demanda inicial, se absuelve al demandado al pago de estas prestaciones y se le dejan al actor a salvo sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que mas le convenga en virtud que 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, es decir, **en el procedimiento especial de desahucio** no es dable analizar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, *que debe ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, ya que la Ley Adjetiva Civil 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, teléfono, etc.-----

----- Encuentra respaldo lo anterior con la tesis siguiente

Novena Época Registro: 162799 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXIII, Febrero de 2011 Materia(s): Civil Tesis: XIX.1o. A.C.58 C Página: 2342. 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 eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.-----

f).- El pago de los gastos y costas judiciales que comprenden los gastos erogados por la preparación y presentación del ejercicio de la acción a que este escrito se refiere hasta la ejecución de la sentencia que debe dirimir este litigio, y en su caso, para la atención profesional de una eventual segunda instancia, incluyendo el juicio de Amparo; al ser una acción de condena que le resultó adversa al demandado y en el caso se surte la hipótesis del numeral 130 párrafo primero, del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas derivadas del presente juicio.

----- Por lo expuesto y fundado en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:-----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO.** La parte actora justificó los hechos constitutivos de su acción, mientras que la parte demandada acreditó parcialmente sus excepciones, por lo tanto;-----

----- **SEGUNDO.** HA PROCEDIDO **PARCIALMENTE** el Juicio Especial de Desahucio promovido por *********, **en contra de la empresa denominada**

*******,** por lo que ante el incumplimiento de pago de las rentas reclamadas, se le condena a la demandada al pago de las siguientes prestaciones: a).- La terminación del contrato de arrendamiento, por falta de pago de mas de dos meses de renta, respecto del bien inmueble, que en el apartado de hechos describiré; b)- La desocupación y entrega de la Casa Habitación dada en arrendamiento en las condiciones, en que le fue entregada a la arrendataria y que fue motivo del contrato de arrendamiento; c).- Se condena a la demandada al pago de las rentas insolutas, por un monto de \$210,000.00 (doscientos diez mil pesos 00/100 m.n.), tomando en cuenta para ello que el demandada acredito haber realizado diversos pagos; d).- Por lo que hace a las prestaciones que demanda el actor en los incisos d) y f) del escrito de demanda inicial, se absuelve al demandado al pago de estas prestaciones y se le dejan al actor a salvo sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que mas le convenga en virtud que 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, es decir, **en el procedimiento especial de desahucio** no es dable analizar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, *que debe ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, ya que la Ley Adjetiva Civil 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, teléfono, etc.*-----

----- **TERCERO.-** Por lo que respecta a las demás prestaciones reclamadas se le dejan al actor a salvo sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que mas le convenga en virtud que 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, en los términos del considerando último.-----

----- **QUINTO.** Se condena a la demandada al pago de gastos y costas del juicio en los términos del considerando último.-----

----- **SEXTO.** De no cumplirse voluntariamente con la condena en el término de cinco días a partir de que ésta sentencia pueda ejecutarse, procédase al lanzamiento de la

***** , el cual se llevará adelante y se entenderá con el ejecutado, doméstico, portero, agente de policía o vecino, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario, teniendo para ello el ejecutor la facultad de aplicar los medios de apremio; asimismo se ejecutará no solo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardias puestos en la finca, así como contra cualquier otra persona que la disfrute o tenga uso precario por transmisión que el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

arrendatario haya hecho, reteniéndose al efecto los bienes que le sean embargados en autos y procédase al remate de los bienes para cubrir al actor lo reclamado en autos.-----

----- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-----

----- Así lo resolvió y firma el C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO, Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, quien actúa con la C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe de lo actuado.-----

El C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO
Juez Tercero de lo Civil

La C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS
Secretaria de Acuerdos.

---Enseguida se publicó en lista.- Conste.-----
L'RJOC/L'SAVS/L'LHG

El Licenciado(a) LORENA HERNANDEZ GONZALEZ, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 20 DE ABRIL DE 2018) 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.