



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
SENTENCIA

-----SENTENCIA NÚMERO 172.-----

---Altamira, Tamaulipas a los DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-----

- - -V I S T O para resolver el expediente número **329/2018** relativo al juicio de DESAHUCIO promovido por la C. ***** , en contra de ***** ; y,-----

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

---PRIMERO.- Mediante escrito presentado en fecha (16) Dieciséis de Abril del año en curso, compareció ante este Juzgado la C. ***** , promoviendo Juicio Especial de Desahucio en contra de ***** , de quien reclama los siguientes conceptos:-----

---A).- La desocupación y entrega material de la CASA HABITACIÓN ubicada en ***** -----

---B).- El pago de la cantidad de todas las mensualidades vencidas que a la fecha dan un total de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de DIEZ meses vencidos. -----

---C).- El pago de todas las mensualidades de rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del inmueble dado en arrendamiento.-----

---D).- El pago de los daños y perjuicios que han ocasionado el demandado por el incumplimiento en el pago de las rentas. -----

---E).- SE RECLAMA EL EMBARGO DE BIENES Y PROPIEDADES DE LA DEMANDADA PARA GARANTIZAR QUE SE DEPOSITEN CON LA PERSONA QUE EN SU OPORTUNIDAD DESIGNARE PREVIO SEÑALAMIENTO QUE SE HAGA A LA PARTE DEMANDADA O BIEN POR LA SUSCRITA AL MOMENTO DEL EMPLAZAMIENTO Y NOTIFICACIÓN.-----

---G).- El pago de los gastos, costas que origine el presente juicio en caso de

oposición de los demandados.- Se fundó para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al caso y exhibió la documentación base de su acción, misma que en su oportunidad se estudiará.- Este Juzgado por auto de fecha **(18) Dieciocho de Abril del año Dos Mil Dieciocho**, dio entrada a la demanda de cuenta, ordenándose su radicación y registro en el libro de Gobierno respectivo correspondiéndole el número **00329/2018**, ordenando que se requiriera a la parte demandada para que en el momento de la diligencia justificará con los recibos correspondientes estar al corriente del pago de las rentas y no haciéndolo que se previniera para que dentro del término de **veinte días** procediera a desocupar la finca dada en arrendamiento, apercibiéndosele de lanzamiento a su costa si no lo efectuara; que se corriera traslado y emplazara a la parte demandada para que dentro del término de tres días compareciera ante este Juzgado a oponer las excepciones si las tuviere.- Consta en autos que en fecha **11 de julio del 2018**, se llevó a cabo el emplazamiento a la demandado, según consta a fojas de la **74 a la 75** de este principal.- Mediante auto de fecha **06 de agosto del año en curso**, se tuvo por presente a la demandada, dando contestación a la demanda interpuesta en su contra en tiempo y forma y oponiendo excepciones que estimó aplicables al caso, se dio vista a la parte contraria para que dentro del término de tres días manifestará lo que a sus intereses conviniera, vista que se tuvo por desahogada en tiempo y forma.- Asimismo mediante el auto de fecha 13 de agosto del año en curso, se estableció el período de pruebas, de conformidad con el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado certificó.- Y en fecha **(11) Once de Septiembre del año en curso**, quedo el expediente en estado de dictar la sentencia, a lo que se procede en los términos siguientes: -----

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

---**PRIMERO**.- Este Juzgado es COMPETENTE para conocer y decidir del presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; En correlación con los artículos



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
SENTENCIA

172, 173, 185, 187, 192 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado. -----

- - **-SEGUNDO.-** Ahora bien por cuanto hace a la VÍA INTENTADA por la parte actora, tenemos que la demandada opone como excepción la **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA.-** La cual hace valer manifestado en lo medular “...que la actora le demanda la acción de desahucio exhibiendo como documento base un contrato de arrendamiento el cual se encuentra terminado...”; Excepción que es analizada por esta autoridad jurisdiccional en el presente apartado por ser un presupuesto procesal, y ser una cuestión de orden público que debe ser analizada de oficio previo al estudio de los elementos de la acción, tal y como se encuentra establecido por los Tribunales Federales en la siguiente tesis jurisprudencial: - - -

- - **-Época: Décima Época.- Registro: 2017180.- Instancia: Plenos de Circuito.- Tipo de Tesis: Jurisprudencia- Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.- Libro 55, Junio de 2018, Tomo III.- Materia(s): Civil .- Tesis: PC.X. J/8 C (10a).- Página: 2176.- PRESUPUESTOS PROCESALES. MOMENTOS EN QUE PUEDE LLEVARSE A CABO SU REVISIÓN OFICIOSA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TABASCO).-** Si bien la relación armónica y sistemática de los artículos 66 a 68 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco, aunada a la intención del legislador externada en la exposición de motivos de dicho ordenamiento, permite advertir que se estableció una audiencia previa con el objeto de intentar la conciliación (por un funcionario distinto del Juez), examinar y resolver todas las excepciones y presupuestos procesales, incluso en forma oficiosa, esa circunstancia no impide al juzgador realizar su examen en la sentencia definitiva, antes de analizar el fondo del litigio, ya que en la propia exposición de motivos se contempló esa posibilidad, sin que, por otra parte, pueda interpretarse que la revisión oficiosa corresponde exclusivamente al juzgador de primera instancia, pues si bien no está prevista expresamente en la ley procesal citada no prevé que también pueda realizarla el tribunal de alzada, lo cierto es que, tal como lo razonó la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 18/2012, los presupuestos procesales, constituyen requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse válidamente o con eficacia jurídica algún proceso, al ser cuestiones de orden público y que deben estudiarse de oficio; por ende, se estima que una vez abierta la segunda instancia por cualquiera de las partes, el tribunal de alzada válidamente puede analizar los presupuestos procesales, aun en perjuicio del apelante, ya

que los gobernados no pueden consentir ni tácita ni expresamente algún procedimiento que no sea el establecido por el legislador para el caso en concreto y seguido bajo los parámetros legales, pues la vía correcta para buscar la solución a un caso no es una cuestión que dependa de los particulares y ni siquiera del Juez, sino que está determinada por la misma ley ordinaria; lo contrario implicaría legitimar una resolución que no hubiere satisfecho las exigencias legales, sin que esa circunstancia implique hacer nugatorio el espíritu de la disposición del artículo 68 referido, si se atiende no sólo a que el mismo numeral hace la salvedad tratándose de la incompetencia del juzgador, sino también a que el estudio de los presupuestos procesales, por ser una cuestión de orden público y preferente, no puede depender de que la invoquen los particulares, sino que debe analizarla oficiosamente el juzgador tanto de primera instancia como el de apelación.- **PLENO DEL DÉCIMO CIRCUITO.-** Contradicción de Tesis 2/2017. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Décimo Primera Región, con residencia en Coatzacoalcos, Veracruz, en auxilio del Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Circuito, y el entonces Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito (actualmente Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Circuito). 28 de noviembre de 2017. Unanimidad de cuatro votos de los Magistrados Germán Ramírez Luquín, Cándida Hernández Ojeda, Ulises Torres Baltazar y Josefina del Carmen Mora Dorantes. Ponente: Josefina del Carmen Mora Dorantes. -----

-- Por lo que a ese respecto tenemos de conformidad con lo establecido en el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, la finalidad del juicio de desahucio lo es únicamente la exigencia de la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta y con la demanda se acompañaran el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil; Sin que de dicho numeral se advierta que se requiera que el contrato de arrendamiento se encuentre vigente para proceder en la presente vía.- En esa razón se declara la **PROCEDENCIA DE LA VÍA INTENTADA** por la parte actora para ejercer la presente acción y por ende, se declara la **improcedencia de la excepción en estudio**.-----

-- **-TERCERO.-** Encontrándose además debidamente acreditada la **LEGITIMACIÓN ACTIVA** de la parte actora para accionar el órgano jurisdiccional,



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
SENTENCIA

ello en virtud de que en el presente caso comparece la C. ***** , promoviendo Juicio Especial de Desahucio, en su carácter arrendadora con base en el Contrato de Arrendamiento de fecha ***** , que celebro con la C. ***** ***** , documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 325, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, con la cual se acredita la relación contractual entre los hoy contendientes.- Por lo que respecta a la demandada ***** ***** , se encuentran debidamente **LEGITIMADA PASIVAMENTE** en el proceso, ya que la acción intentada por la actora fue ejercitada frente a éste de conformidad con el artículo 50 de conformidad del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado. -----

- - **-CUARTO.-** El artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor dispone que: “... **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;... CON LA DEMANDA SE ACOMPAÑARA EL CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO ELLO FUERE NECESARIO PARA LA VALIDEZ DEL ACTO, CONFORME AL CÓDIGO CIVIL, Y LOS RECIBOS DE RENTA INSOLUTOS...**” Ahora bien, en el presente caso con la **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al Contrato de Arrendamiento de fecha ***** que obra a fojas de la **(05) cinco a la (06) seis** de este principal, a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, quedó debidamente acreditada la relación contractual de arrendamiento entre la C. ***** , su carácter de “**ARRENDADOR**” y la C. ***** ***** , en su calidad de “**ARRENDATARIO**”, respecto al inmueble motivo del presente Juicio, identificado como: ***** , pactándose como renta mensual la cantidad de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** según lo establecido en la cláusula **TERCERA** de dicho Contrato de Arrendamiento base de

la acción; Aunado a que aún y cuando la demandada compareció a dar contestación a la demanda dentro de término legal, no acreditó con probanza fehaciente alguna que realizó el pago de las rentas que se le reclaman en los términos precisados en la **CLAUSULA TERCERA** del contrato de arrendamiento.-

Obrando en autos además los **RECIBOS DE ARRENDAMIENTO** exhibidos consultables a fojas de la **07 a la 09** del expediente en estudio, a los cuales se les otorga valor probatorio en términos de los artículos 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, toda vez que si bien, fueron impugnados por la parte contraria en la contestación al hecho 4 de la demanda, en el que aduce en lo medular **“...que dichos documentos no reúnen los requisitos de ley para que sean tomados como recibos de renta insolutos como lo pretende la actora, ya que carecen de la cédula de identificación fiscal a nombre de la actora, motivo por el cual se considera que no reúnen lo requisitos previsto en el numeral 543 de la Legislación Procesal Civil...”**;

Dicha impugnación deviene improcedente, pues de lo establecido en el artículo 543 que invoca la demandada, no se advierte que los recibos de renta insolutos deban reunir los requisitos a que alude la demandada para ser considerados como tales; Quedando plenamente acreditado con dichos documentos el impago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **J*******

********* cada uno,

por lo que tomando en consideración que la finalidad del juicio de desahucio es la exigencia de la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta y que con la demanda se acompañaran el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil y los recibos de renta insolutos, lo cual se encuentra debidamente acreditado en autos.- Elementos que son suficientes para acreditar la pretensión de la actora y de los cuales se deduce la verdad buscada. - - - - -



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
SENTENCIA

- - **-SEXTO.-** Asimismo por cuando hace a las **EXCEPCIONES INTERPUESTAS** por la demandada consistentes en: **1.- LAS DE OFICIO.-** Las que este Juzgador esta obligado a analizar de oficio.- Excepción que analizada conforme a derecho, **se declara improcedente**, toda vez que en el presente caso, los presupuestos procesales fueron debidamente cubiertos, tal y como quedó establecido en los considerandos PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del presente fallo.- **2.- EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL AL NARRAR LOS HECHOS EN QUE FUNDAMENTA LA ACCIÓN EJERCITADA.-** Manifestando que la hace consistir en la forma obscura y vaga en que la parte contraria narra los hechos que invoca en su escrito de demanda inicial, en virtud de que los mismos no se expresan en forma clara, situación que no realizó omitiendo atender las circunstancias de modo, tiempo y lugar de los supuestos hechos en que basa las pretensiones reclamadas, ya que de la simple lectura de la demanda no se puede establecer en hecho alguno requerimiento extrajudicial alguno de cobro en el domicilio arrendado, considerando que los hechos son imprecisos, no debiéndose de tomaren cuenta por ende como hechos de su acción los documentos que exhibe y con los que trata de probar los mismos. Dicha excepción tiene su fundamento en el Numeral 247 Fracción III de la Legislación Procesal Civil Vigente en la Entidad...”; Excepción que analizada conforme a derecho **se declara improcedente**; Toda vez que del análisis realizado al escrito de demanda inicial se desprende con claridad que la parte actora cumplió con lo establecido en el numeral que invoca, ello en virtud de que estableció claramente en su demanda que reclamaba entre otras prestaciones: LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA MATERIAL DE LA CASA HABITACIÓN UBICADA EN

*****; Precisando en los hechos, que demanda la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, por falta de pago de las

mensualidades de los meses de Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del 2017 y Enero, Febrero Marzo y Abril del presente año; Estableciendo además los fundamentos legales en que se apoyó su promoción y exhibiendo los documentos base de su acción, lo que permite a la parte demandada defenderse a plenitud, conforme al planteamiento de la demanda; Por lo que la procedencia de lo reclamado, debe ser motivo de determinación durante el juicio, dependiendo en última instancia de las pruebas que se aporten por las partes.- **3.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.-** Que hace consistir en la necesaria existencia de un derecho y la violación del mismo, como lo establece el número 277 del Código Adjetivo Civil Vigente en la Entidad, lo que no se da en la especie; **La cual se declara improcedente.-** Toda vez que contrario a lo que alude la demandada el derecho de la actora deriva del contrato arrendamiento de fecha **01 de enero del 2017**, y del incumplimiento de pago de las rentas establecidas en dicho contrato, lo que constituye la existencia del derecho que le asiste y la violación a ese derecho, por lo que en el presente caso se encuentran plenamente acreditados los extremos del artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, en su fracciones de la I a la III.-

4.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION EJERCITADA.- La cual opone manifestando que en virtud de la indebida acción que se encuentra ejercitándose en su contra toda vez que la actora OMITE referir hecho alguno en su escrito de demanda inicial de requerimiento extrajudicial de cobro, o cuando menos mencionar que alguna ocasión se constituyó al domicilio arrendado a efecto de realizar el cobro de las rentas, lo cual es su obligación y por lo cual no existe mora de su parte.- **La cual se declara improcedente**, toda vez que el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, establece que **“Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente se dictará auto mandando requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas...”**;



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
SENTENCIA

De lo que se desprende que para ejercitar la presente acción de desahucio no se requiere que previamente se hubiere exigido extrajudicialmente al arrendatario el pago de las rentas, pues tal requerimiento debe ser posterior al ejercicio de la acción; Máxime que los Tribunales Federales se han pronunciado al respecto al establecer que tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas; Lo cual tiene sustento legal en las siguientes tesis sobresalientes:- - - - -

- - -Época: Novena Época.- Registro: 174573.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo XXIV, Julio de 2006.- Materia(s): Civil.- Tesis: II.2o.C.505 C.- Página: 1403.- VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. PARA CONSTITUIR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS NO SE REQUIERE QUE PREVIO A LA DEMANDA SE HUBIERE EXIGIDO ESE PAGO, PUES TAL REQUERIMIENTO DEBE SER POSTERIOR AL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).- Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda, aspecto que indiscutiblemente difiere de lo previsto para la rescisión del consenso de voluntades de arrendamiento, cuya temática es distinta.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.- Amparo directo 331/2006. Hernández Fragoso, S.A. de C.V. 23 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretaria: Melina Reyes Gutiérrez.- - - - -

- - -**5.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.**- La que hace valer manifestando que la actora carece de acción y de derecho para demandarle las prestaciones reclamadas en virtud de que no se estableció lugar para el cumplimiento de la obligación debiéndose de tener por ende el domicilio del suscrito y nunca se me ha efectuado requerimiento extrajudicial para el cumplimiento de la obligación en

dicho domicilio, por lo cual no se ha incurrido en mora.- **Excepción que de igual forma se declara improcedente**; Toda vez que contrario a lo que alude la demandada se estableció como lugar para el cumplimiento de la obligación de pago el domicilio del arrendador, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento base de la acción en su cláusula TERCERA, por lo que era su obligación realizar los pagos en dicho lugar de conformidad con lo establecido en el artículo 1741 del Código Civil en Vigor para el Estado, que a la letra establece **“La renta será pagada en el lugar convenido...”**; Por otro lado, tenemos que tal y como ha quedado precisado en la excepción que antecede, resulta innecesario que previo al ejercicio de la presente acción el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas.- **6.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.**- La que hace valer manifestando que la actora carece de acción y de derecho para demandarle todas y cada una de las prestaciones señaladas en el presente juicio, en virtud de que no ha dado motivo para que se le demande.- **Excepción que se declara improcedente**, toda vez que en el presente caso ha quedado debidamente acreditado en autos lo elementos de la acción, sin que la demandada haya ofrecido probanza fehaciente a fin de acreditar lo anterior, toda vez que si bien es cierto que ofreció de su intención las pruebas **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo de la parte actora, a las cuales se le otorga valor probatorio en término de los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, sin embargo no formuló posición y/o pregunta alguna a la absolvente tendiente a acreditar sus manifestaciones, por lo que en nada le beneficia el desahogo de las mismas.- **7.- SINE ACTIONE AGIS.**- La cual opone en términos de la presente contestación.- La cual no es otra cosa que revertirle la carga de la prueba a la actora, la misma resulta **IMPROCEDENTE**, habida cuenta que como ha quedado precisado en el considerando QUINTO, la parte actora acreditó plenamente los extremos de su acción, soportando la carga de la prueba de sus manifestaciones, deviniendo con lo anterior la procedencia de la acción intentada.- **8.- EXCEPCIÓN PREVISTA EN LOS NUMERALES 1137 Y 1741 DEL**



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
SENTENCIA

CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN LA ENTIDAD.- Misma que opone en términos de los dispositivos legales invocados, ya que como se advierte del escrito de demanda inicial no se precisó lugar o domicilio para el cumplimiento de la obligación al no efectuarse dicha circunstancia tiene obligación de cobrar el dinero de la renta en el domicilio arrendado, circunstancia que no realizó en estos últimos meses.- **Excepción que analizada conforme a derecho de igual forma se declara improcedente.**- Ello en virtud de que contrario a lo que refiere y tal y como quedó precisado líneas arriba en el contrato de arrendamiento base de la acción se encuentra claramente establecido en su cláusula **TERCERA...que la renta se pagaría por mensualidades adelantadas los diez días primeros de cada mes en el domicilio del arrendador**, de lo que se colige que en el presente caso no surte la hipótesis establecida en el artículo 1741 del Código Civil en Vigor para el Estado, toda vez que en dicho numeral se establece que, **“La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.”**; Y en el presente caso, si se estableció el lugar para el pago de las rentas, siendo su obligación cumplir con el pago de dichas pensiones, de conformidad con lo establecido en el artículo 1737 fracción I de la legislación en consulta, que a la letra establece **“El arrendatario esta obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos...”**.-----
-- -En ese orden de ideas, y no apareciendo de autos que la hoy demandada haya desocupado el inmueble dado en arrendamiento, como tampoco justificó que se haya puesto al corriente en el pago de las rentas dentro del término legal concedido para ello, en tal virtud quién esto **Juzga** considera que el presente juicio de desahucio es **PROCEDENTE**; en consecuencia ha lugar a condenar a la demandada ***** a la desocupación y entrega física y material del inmueble dado en arrendamiento ubicado en:

*****.- Lo cual deberá de hacer dentro del término de **(05) Cinco días**, contados a partir de que cause

Ejecutoria la presente Sentencia, o pueda ejecutarse conforme a la ley, con el apercibimiento que en caso de incumplimiento a lo aquí sentenciado, se decretará a su perjuicio el lanzamiento a su costa, con rompimiento de cerraduras y el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, en los términos de lo establecido en el Artículo 550 del Código Adjetivo del Estado; Así como al pago de la cantidad de la cantidad de **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas insolutas correspondientes los meses de **J*******

*********, mensuales más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento, lo cual será regulado en liquidación de sentencia.- - - - -

- - -Sin que haya lugar a condenar al demandado al pago del concepto reclamado en el inciso **D).- DAÑOS Y PERJUICIOS**, toda vez que en la presente vía no se pueden demandar prestaciones accesorias o adicionales del contrato de arrendamiento, ello en virtud de que la presente acción se limita 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 del pago de gastos y costas, conforme a lo establecido en el artículo 543, 544, 547, 548 y 556 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado. - - - - -

-Siendo aplicable para robustecer lo anterior el siguiente criterio:- **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



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
S E N T E N C I A

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.- Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga.-

-Asimismo conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, se condena al demandado al pago de los **gastos y costas** erogados en el presente juicio, toda vez que el resultado del presente juicio le fue adverso, cuyo monto se establecerá en liquidación de sentencia.-----

---Por lo anteriormente expuesto, fundado, y con apoyo además en los artículos 105, 109, 112, 113, 115, 273, 543, 544, 545 550,556 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y 1712, 1713, 1719, 1737, 1814 y demás relativos del Código Civil, es de resolverse y se:-----

-----R E S U E L V E:-----

---PRIMERO.- La actora probó los hechos constitutivos de su acción, y el demandado no justificó sus excepciones, ni desocupo el inmueble arrendado dentro del término legal concedido para ello.-----

---**SEGUNDO.**- Se declara PROCEDENTE el presente Juicio de Desahucio promovido por la **C. *******, en contra de la **C. *******.
***** ***** .-----

-- **TERCERO.**- Se condena a la demandada ***** a la desocupación y entrega física y material del inmueble dado en arrendamiento ubicado en:

*****.- Lo cual deberá de hacer dentro del término de **(05) Cinco días**, contados a partir de que cause Ejecutoria la presente Sentencia, o pueda ejecutarse conforme a la ley, con el apercibimiento que en caso de incumplimiento a lo aquí sentenciado, se decretará a su perjuicio el lanzamiento a su costa, con rompimiento de cerraduras y el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, en los términos de lo establecido en el Artículo 550 del Código Adjetivo del Estado; Así como al pago de **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas insolutas correspondientes los meses de ***** , mensuales más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento, lo cual será regulado en liquidación de sentencia.-----

-- **CUARTO.**- Sin que haya lugar a condenar al demandado al pago del concepto reclamado en el incisos **D).- DAÑOS Y PERJUICIOS**, toda vez que en la presente vía no se pueden demandar prestaciones accesorias o adicionales del contrato de arrendamiento, por los razonamientos vertidos en el considerando que antecede.-----

- - **QUINTO.**- Conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, se condena a la parte demandada al pago de los **gastos y costas** erogados en el presente juicio, toda vez que el resultado del presente juicio le fue adverso, cuyo monto se establecerá en liquidación de sentencia.-----

---**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LIC. MARÍA DE LOURDES DOMINGUEZ GOMEZ, JUEZA CUARTA DE PRIMERA**



JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE NUMERO 329/2018
SENTENCIA

INSTANCIA DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, actuando con Secretario de Acuerdos **LIC. FRANCISCO CRUZ PIERREZ**, que autoriza.-
DOY FE.-----

LIC. MARIA DE LOURDES DOMINGUEZ GOMEZ
JUEZA DEL JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL

LIC. FRANCISCO CRUZ PIERREZ
SECRETARIO DE ACUERDOS

-----Enseguida se hace la Publicación de Ley.- CONSTE.-----

L'MLDG/l'mjmc

El Licenciado(a) MA. DE JESUS MORALES CERDA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO CUARTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 18 DE SEPTIEMBRE 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 01 de marzo de 2019.