

SENTENCIA NUMERO 181.

Nuevo Laredo, Tamaulipas, a VEINTIUNO DE
NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO
VISTOS para resolver en definitiva, los autos del
expediente número 00270/2018, relativo al Juicio
ESPECIAL DE DESAHUCIO, promovido por la Ciudadana
**** *****, en contra de **** *****, lo promovido
por las partes, lo actuado por éste Juzgado y cuanto de
autos consta, convino y debió verse; y,
RESULTANDO UNICO:- Por escrito de fecha siete de
Agosto de *************, compareció la ciudadana *****
****** *****, promoviendo juicio ESPECIAL DE
DESAHUCIO, en contra de ***** ******, fundándose
para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones
legales que estimó aplicables al caso y exhibió los
documentos en que funda su acción, precisando como
pretensiones las siguientes: "1) Se solicita se decrete
procednete el juicio de desahucio y por consecuencia la
desocupación de la finca ubicada en
desocupación de la finca ubicada en

L'RGB / L'RHL / VLR

acredita con la copia certificada de los MEDIOS **PREPARATORIOS** JUICIO celebrados dentro Expediente ******* celebrado ante el JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL TERCER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, y con lo que acreditamos le ha sido arrendada al C. **** ***** ***** para el establecimiento de un taller Mecánico, El primer contrato de arrendamiento fue firmado por dos años a partir del día 14 de octubre del **** (mismo que se anexa al presente escrito) y al vencimiento de este fue renovado cada año hasta el mes de enero del **** que se firmó el contrato respectivo a este año y el cual quedo en poder del C. **** ***** para sacar copias y retornarme el original y que a pesar de insistir en la devolución del mismo este se negó a hacerlo, y le fueron retenidos los recibos de renta de los meses ENERO Y FEBRERO y adeuda los MESES de MARZO, ABRIL MAYO, JUNIO JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL **** ASI COMO LOS DE ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL MAYO, JUNIO JULIO, AGOSTO DEL **** y a la fecha no ha entregado pago de renta y que al día de hoy adeuda 20 meses de renta por la cantidad pactada en el contrato de \$350.00 dlls mensuales o su equivalente al tipo de cambio a la fecha de



vencimiento del mes. 2).- El pago de las mensualidades que van del correspondiente mes a la fecha es decir del mes de MARZO, ABRIL MAYO, JUNIO JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE ASI COMO LOS DE ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL MAYO, JUNIO JULIO, AGOSTO DEL ****, a razón de \$350.00dlls mensuales o su equivalente al tipo de cambio a la fecha de vencimiento del mes que debieron pagarse también por adelantado y que dan un total de \$7,000 dlls o su equivalente al tipo de cambio a la fecha. 3).- El pago de daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado. 4).-El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo. 5).- El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas. 6.- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación por concepto de agua, luz consumidos por el inquilino con la CFE y COMAPA. 7).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.-" Por auto del veintisiete de Agosto de *********, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose emplazar y correr

----CONSIDERANDO:-----

PRIMERO:- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 543 y 550 del mismo Ordenamiento legal invasado.

- - SEGUNDO:- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes hechos: "HECHOS.- 1.- En Fecha
14 de octubre del **** se firmó el primer contrato de



arrendamiento (mismo que se anexa al presente escrito) de la finca ubicada en *********************** ******* de esta Ciudad, la cual es de mi propiedad y lo cual se acredita con la copia certificada DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA A FAVOR DE LA C. ***** ***** ante notario público número # ** de esta ciudad la LIC. ************ (mismo que se anexa al presente escrito) que mediante contrato de У ARRENDAMIENTO le ha sido arrendada al c. C. **** ****** ***** para el establecimiento de un taller Mecánico, El primer contrato de arrendamiento fue firmado por dos años a partir del día 14 de octubre del **** (mismo que se anexa al presente escrito) y al vencimiento de este fue renovado cada año hasta el mes de enero del **** que se firmó el contrato respectivo a este año y el cual quedo en poder del C. ***** ***** para sacar copias y retornarme el original y que a pesar de insistir en la devolución del mismo este se negó a hacerlo, y le fueron retenidos los recibos de renta de los meses de enero y febrero al no querer devolver copia del contrato y es que desde el mes de MARZO, ABRIL MAYO, JUNIO JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL **** ASI COMO LOS DE ENERO, FEBRERO,

MARZO, ABRIL MAYO, JUNIO JULIO, AGOSTO DEL ****, a razón de \$350.00dlls o su equivalente al tipo de cambio a la fecha de vencimiento del mes que debieron pagarse también por adelantado y que dan un total de \$7,000 dlls o su equivalente al cambio a la fecha., así como también adeuda 16 meses del servicio de agua potable de la finca mismo que acredito con copia del recibo de la Comapa con un adeudo de \$2,548.00 (mismo que se anexa al presente escrito), como también adeuda a la comisión federal de electricidad mismo que se acredito dentro de los medios preparatorios a juicio con copia de los recibos ya que el predio contaba con dos medidores de luz uno corriente 220 medidor número ***** y el otro corriente 110 medidor número ****** (mismos que se anexan al presente escrito) el corriente 220 era por el uso comercial ambos contratos están a mi nombre y se dejó un depósito en efectivo ante la comisión federal de electricidad por la cantidad de \$4,000 m/n para garantizar el contrato de luz corriente 220 y el cual por falta de pago le fue retirado y dado de baja dicho medidor y del depósito que se dejó ante la comisión federal de electricidad fue descontada la cantidad adeudada y la cual haciende a \$226.00 pesos m/n y ya tiene un año un mes aproximadamente que este cancelado dicho medidor. 2.-En Dicho contrato se estableció en la cláusula sexta que



en caso de que son más de dos las mensualidades vencidas es causal de rescisión del contrato y habiéndose abstenido de pagar el inquilino las rentas que quedaron mencionadas en el preámbulo de la demanda y no obstante las múltiples gestiones que se han realizado para su cobro, me veo obligada a promover el presente juicio el cual es procedente en virtud de que son más de dos mensualidades vencidas ante el incumplimiento arrendador el C. ***** ***** *****. Se actualizan las cláusulas sextas y octava, así como se actualiza lo previsto en el artículo 543 del código de procedimientos civiles vigente en el estado el cual determina que ante la falta de pago de dos o más mensualidades de renta procede el desahucio es por el cual se solicita."------- - - - TERCERO.- El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente

establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal, ya que la impugnación que hizo el demandado del emplazamiento practicado se declaro improcedente conforme al Considerando Segundo de esta sentencia, por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Bajo este marco legal, y tomando en consideración que se trata de un Juicio Especial de Desahucio, cuyo derecho material sustenta el actor en el artículo 543 del Código Adjetivo Civil del Estado, que establece la procedencia del desahucio y sanciona con la desocupación de una finca o local, por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta; Y del que se advierte que corresponde al actor acreditar los siguientes elementos de su acción: a).- La existencia del Contrato de Arrendamiento; b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta; Dispositivos que en concepto de este tribunal dan materia al proceso en los términos invocados por dicho actor.------- - - CUARTO:- La parte actora, para acreditar los hechos de su acción, ofreció como pruebas, las siguientes: La **DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en diecisiete recibos de arrendamiento, membretados en la parte

superior con el nombre de la actora **** ***** *****,



pruebas documentales las anteriores que al no haber sido objetadas, ni contradichas por la contraria, se le tienen por reconocidas expresamente, por lo que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398, en concordancia con el 333 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con los mismos se tiene por acreditada la relación contractual de arrendamiento entre las partes, así como las rentas vencidas y no pagadas por el arrendatario; Obra además la **PÚBLICA:-**DOCUMENTAL Consistente copia certificada por la Secretaria de Acuerdos de este H. juzgado, del Expediente número *******, relativo a los Medios Preparatorios a juicio, promovido por la ahora actora, en contra del demandado, prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y dentro de la cual obra la CONFESIÓN TÁCITA, que se desprende del auto de fecha nueve de Enero de ************ mediante el cual se declaró confeso a la demandada de todas y cada una de las posiciones que se calificaron previamente de legales, y con el citado medio de convicción, se tiene por acreditado que la demandada admite que en el año de dos mil ocho, arrendó la finca

ubicada en la

****** ciudad, y tiene superficie de ***** mts, y tiene dos nomenclaturas, siendo estas la #*** y #***; que es cierto que el primer contrato de arrendamiento fué firmado por dos años, a partir del catorce de Octubre de ***********, y al vencimiento de este fué renovado cada año; que es cierto que en el mes de Enero de ***********, se firmó el contrato respectivo a ese año, y el cual había quedado en su poder para sacar copias y no se lo devolvió a la actora, no obstante que se le insistió para que se lo entregara; que es cierto que desde el mes de Marzo de *************, no ha entregado el pago de la renta hasta e, les de Noviembre de **********, adeudando catorce meses de renta, por la cantidad pactada en el contrato, que lo fué de \$350,00 Dólares, o su equivalente al tipo de cambio a la fecha de vencimiento del mes; que es cierto que adeuda doce meses de agua potable; que es cierto que adeuda el servicio a la comisión federal de eletricidad, ya que predio contaba con dos medidores, medio de convicción el anterior al que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el estado,



para tener por acreditada la relación contractual de arrendamiento entre las partes, así como las rentas vencidas y no pagadas por el arrendatario; aunado a que la parte demandada no dió contestación a la demanda dentro del término para ello concedido y en consecuencia en términos de lo establecido por los artículos 258 y 268 del Código de Procedimientos Civiles, es de tenérsele por admitidos los hechos alegados por la actora, y si bien es cierto, que lo anterior es salvo prueba en contrario, en el presente caso el demandado no ofreció ni desahogó prueba alguna para desvirtuar lo aseverado y reclamado por la actora. Así las cosas, como no justificó la demandada estar al corriente en el pago del precio del arrendamiento y tampoco consigno el importe de las rentas en términos del artículo 548 del Código de Procedimientos Civiles, y no opuso excepciones a la acción ejercitada en su contra, en tal virtud se declara procedente el presente JUICIO DE DESAHUCIO, promovido por la ciudadana ****** del Ciudadano ***** ****** ***** y atendiendo a que la demandada al no haber desocupado la finca ubicada en ****** DE ESTA CIUDAD, y TIENE UNA SUPERFICIE DE MTS2 DOS

L'RGB / L'RHL / VLR

NOMENCLATURAS SIENDO ESTAS LA #*** Y #*** DE ESTA CIUDAD, que le fué dada en arrendamiento por la parte actora, y que corresponde a los recibos de renta insolutos anexos a la demanda, y en la que además fué legalmente emplazada a juicio; es por lo que de acuerdo a lo previsto por los artículos 546 y 550 del Ordenamiento Procesal en cita, es procedente condenarla a desocupar y hacer entrega a la parte actora, el INMUEBLE UBICADO en



concepto rentas vencidas Mexicanos. por de correspondientes los meses de Marzo de *****************, al mes de Agosto de ************, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado o hasta que tenga verificativo el lanzamiento razón en su caso, а de \$350,00 (TRESCIENTOS **CINCUENTA DOLARES** 00/100 MONEDA AMERICANA DEL CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) mensuales. Por cuanto a las prestaciones que le reclama el actor a la demandada, consistentes en el pago de daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado, con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado, en el pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas; en el pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación por concepto de agua, luz consumidos por el inquilino con la CFE y COMAPA. el Suscrito Juez procede a absolver a la demandada del pago de las prestaciones mencionadas, ya que las mismas no son reclamables en el juicio que nos ocupa, si no en un juicio diverso, pues en el presente caso, no se analiza o se procura el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento base de la acción, sino solamente la desocupación y entrega de la finca, y el

pago de las rentas vencidas; encontrando sustento lo anterior, en la siguiente tesis: "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** 0 **ADICIONALES** DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO **PAGO** DE **INTERESES MORATORIOS** CONVENCIONALES. **CUOTAS** DE **ENERGÍA** ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO 0 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 distinción entre las prestaciones pueden una que reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el

mantenimiento del bien arrendado. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga".--Así mismo tratándose la presente de acciones de las llamadas de las de condena y al resultarle adversa la sentencia a la demandada se condena a ésta, al pago de los gastos y costas judiciales, los que serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - - - - - -- - - Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130 y 550 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse y se resuelve:------- - - PRIMERO:- Ha procedido el presente JUICIO DE DESAHUCIO, promovido por la ciudadana ***** ************, en contra del Ciudadano ***** ******.----------- SEGUNDO:- La parte actora justificó su acción. La demandada no se excepcionó. En consecuencia:- - - - -- - - - - TERCERO:- Se condena al demandado ***** ****** *****, a desocupar y hacer entrega a la ciudadana ***** el inmueble ubicado en



***** MTS2, CON DOS NOMENCLATURAS SIENDO ESTAS LA #*** Y #*** DE ESTA CIUDAD, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de CINCO DIAS computables a partir del siguiente a aquél en que quede debidamente notificado de esta sentencia.----------- **CUARTO:-** Se condena al demandado Ciudadano ***** ******, a pagar a la parte actora ciudadana ***** ******, la cantidad de \$6,300.00 (SEIS MIL TRESCIENTOS DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA DEL CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) o su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago, conforme al artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de Marzo de ************, al mes de Agosto de ***************, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado o hasta que tenga verificativo el lanzamiento en su caso, a razón de \$350,00 (TRESCIENTOS CINCUENTA DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA DEL CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) mensuales.-----

QUINTO Se absuelve al demandado del pago de
daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado al actor,
con motivo de la mora en la desocupación del inmueble
arrendado, del pago de los intereses que se causen por la
mora en el pago de las mensualidades omitidas; del pago
de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación
por concepto de agua, luz consumidos por el inquilino con
la CFE y COMAPA, por las consideraciones expuestas en
la parte considerativa de esta sentencia
SEXTO:- Se condena al demandado Ciudadano *****
***** *****, a pagar al actor los gastos y costas que le
hubiere producido el presente juicio, los que serán
computables en vía incidental en ejecución de sentencia
SEPTIMO:- Notifíquese Personalmente. Así lo resolvió y
firma el Ciudadano Licenciado ************************************
Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer
Distrito Judicial en el Estado, actuando con la Ciudadana
Licenciada ***********************************
autoriza y da fe DOY FE

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. *******************************.



C. Secretaria de Acuerdos.

Lic.	*****	
LIG.		

Enseguida se pub	licó en lista	de acuerdos	del día
Conste			

El Licenciado(a) VERONICA LIRA ROJO, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 181 dictada el (MIÉRCOLES, 21 DE NOVIEMBRE DE 2018) por el JUEZ, constante de DIECINUEVE 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 Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.