



SENTENCIA NUMERO 199 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE).

Altamira, Tamaulipas, a (19) diecinueve de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

V I S T O para resolver los autos del expediente 00303/2024 relativo al juicio de Desahucio, promovido por *********, en contra de *********.

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Por escrito presentado el veintitrés de abril de dos mil veinticuatro comparece ante este Juzgado *********, promoviendo Juicio de Desahucio en contra de *********, de quien reclama las siguientes prestaciones:

- I. *El pago de las rentas correspondientes los meses de: del mes de enero \$3,500.00, el mes de febrero \$3,500.00, y el mes de marzo \$3,500.00, que importa la cantidad de \$10,500.00 (diez mil quinientos pesos 00/100 m.n.), que me adeuda el demandado C. *********, respecto del inmueble ubicado en *********, y las que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio.*
- II. *La desocupación y entrega del inmueble ubicado en *********, en el mismo estado en que lo recibió.*
- III. *El pago de los gastos y costas del juicio.*

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al presente caso, exhibiendo los documentos en que funda su acción.

SEGUNDO. Este Juzgado el veinticinco de abril de dos mil veinticuatro da entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, tramitar y registrar en el libro correspondiente. Así mismo se ordenó requerir a la parte demandada para que en el momento de la diligencia respectiva, justificara estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo, se le embargaran bienes

de su propiedad suficientes a garantizar lo reclamado, así mismo en caso de no justificar se le apercibiera para que desocupara el inmueble dentro del término de CUARENTA DÍAS con apercibimiento de lanzamiento a su costa. Así como también se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada, haciéndole saber que se le concede el término de tres días para que produjera su contestación, si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer. Consta que el veinte de mayo de dos mil veinticuatro se emplaza a ***** con los resultados visibles en autos, a quien por auto de dos de julio de dos mil veinticuatro se declara la rebeldía al no haber otorgado contestación a la demanda interpuesta en su contra, asimismo se fijó como término común probatorio el lapso que medie entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el último fijado para la desocupación.- Consecuentemente, el doce de agosto del año en curso se cita a las partes para oír sentencia, proveyéndose en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO. La vía elegida por el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva a la desocupación de un inmueble arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, es la correcta de acuerdo a lo establecido por el Artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; persona que cuenta con legitimación activa en la causa para ejercitar dicha acción, como se desprende del

contrato de arrendamiento de fecha trece de enero de dos mil veinticuatro, visible de foja 5 a 7.

Por su parte, el demandado cuenta con legitimación pasiva en la causa para responder del cumplimiento de la obligación que se le demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo 1712 del Código Civil del Estado y la documental que antecede.

TERCERO. En el presente caso, ***** promueve juicio de Desahucio en contra de *****, de quien reclama las prestaciones que ya se precisaron en el resultando primero de este fallo, fundándose para ello en los hechos que refiere en su promoción inicial y que por economía procesal, se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por su parte, ***** no comparece a juicio.

CUARTO. Refiere el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor que: “ **El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos**”.

■ Conforme a ello, la **PARTE ACTORA** a fin de acreditar los hechos constitutivos de su acción exhibe las siguientes probanzas:

DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en contrato de arrendamiento celebrado el trece de enero de dos mil veinticuatro en Tampico, Tamaulipas por ***** como arrendador, y ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *****; pactándose una renta mensual por \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 m.n.) solamente en los meses de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil veinticuatro, y el resto de los meses el monto de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.) mensuales, pagaderas el día primero de cada mes; documento que contiene adjunta copia simple

de credencial para votar de los suscriptores.- Visible de foja 5 a 9.- Probanza a la que se le concede valor probatorio pleno atento a los ordinales 324, 330, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la cual se acredita lo vertido en la misma.

III. DOCUMENTALES PRIVADAS. Consistentes en tres recibos de fecha cinco de enero de dos mil veinticuatro, cinco de febrero de dos mil veinticuatro y cinco de marzo de dos mil veinticuatro, emitidos por *********, por concepto de renta del inmueble ubicado en *********.- Visibles de foja 10 a 12.- Probanzas a la que se le concede valor probatorio pleno atento a los ordinales 324, 330, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con las cuales se acredita lo vertido de las mismas.

- Por su parte, ********* no ofrece pruebas de su intención.

QUINTO. Dispone el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor que :

“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 justificara 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.”

Conforme a lo dispuesto por el artículo antes citado, encontramos que en el presente asunto se surten los supuestos contemplados en tales disposiciones, toda vez que *********, acredita con la documental privada consistente en contrato de arrendamiento celebrado el trece de enero de dos mil veinticuatro en Tampico, Tamaulipas, la relación

contractual que como arrendador formó con ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *****, a través del cual además se pactó una renta mensual de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 m.n.) solamente en los meses de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil veinticuatro, y el resto de los meses el monto de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.) mensuales, pagaderas el día primero de cada mes. Por otro lado, aparece que el actor afirma que desde el mes de enero de dos mil veinticuatro el arrendatario ***** ha sido omiso en el pago de la renta estipulada en el contrato de arrendamiento, exhibiendo para acreditarlo, tres recibos cada uno por el monto de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 m.n.) de fecha cinco de enero de dos mil veinticuatro, cinco de febrero de dos mil veinticuatro y cinco de marzo de dos mil veinticuatro, emitidos por *****, por concepto de renta del inmueble ubicado en *****, documentos que adminiculados con las constancias de autos, justifican el impago de la renta convenida respecto de los meses señalados, puesto que el demandado fue requerido para que en el momento de la diligencia de emplazamiento justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, sin que haya cumplido con dicho requerimiento dentro de la etapa procesal correspondiente, así como tampoco acude al juicio a producir contestación u oponer excepciones, por tanto de conformidad con el artículo 268 de la Ley Procesal Civil vigente en la Entidad se tienen por admitidos salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, reiterándose que el demandado omite ofrecer probanza alguna, siendo a quién corresponde justificar encontrarse al corriente con el pago requerido, por tanto se concluye que efectivamente se encuentran insolutas las rentas de los meses que se le reclaman, esto con orientación en el siguiente criterio jurisprudencial: **ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.**¹ *Cuando el*

¹Registro digital: 166732

arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.;

en esa tesitura se determina procedente la acción en estudio.

Consecuente, con apoyo en lo previsto por el numeral 550 del cuerpo de Leyes invocado y 1712 del Código Civil vigente en el Estado², se declara PROCEDENTE el Juicio de Desahucio **promovido por *******, **en contra de *******, por lo que se condena a ***** a la desocupación y entrega material a la parte actora del bien inmueble objeto de arrendamiento ubicado en ***** , ello dentro del plazo de cinco días una vez que la sentencia se encuentre ejecutoriada, apercibido que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO; asimismo se le condena al pago de la cantidad de **\$10,500.00 (DIEZ MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas vencidas correspondientes a los meses de ENERO, FEBRERO y MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) a razón de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 m.n.) cada una, más las que sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble conforme a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato base.

Tomando en consideración que la sentencia resulta adversa a la parte demandada, en atención a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado³, se le

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.11o.C. J/18

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258

Tipo: Jurisprudencia

2 **ARTÍCULO 1712.-** Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

3 **ARTÍCULO 130.-** En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena; las cosas serán a cargo de la parte o si fueren varias las partes vencidas...

condena al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 4°, 30, 68, 105, 109, 112, 112, 130, 543, 550 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, 1712, 1713, 1719, 1737, 1739, 1740, 1741 y demás relativos del Código Civil en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO el juicio de Desahucio, **promovido por *******, **en contra de *******.

SEGUNDO. Se condena a ***** a la desocupación y entrega material a la parte actora del bien inmueble objeto de arrendamiento ubicado en ***** , ello dentro del plazo de cinco días una vez que la sentencia se encuentre ejecutoriada, apercibido que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO.

TERCERO. Se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$10,500.00 (DIEZ MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas vencidas correspondientes a los meses de ENERO, FEBRERO y MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) a razón de \$3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 m.n.) cada una, más las que sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble conforme a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato base.

CUARTO. Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento.

QUINTO. Hágase del conocimiento de las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resuelve y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS.
Secretaria de Acuerdos.
En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.
MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (199) dictada el (LUNES, 19 DE AGOSTO DE 2024) por el JUEZ, constante de (8) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.