



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO 297 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE).

Altamira, Tamaulipas, a (17) diecisiete de Octubre de dos mil veintitrés (2023).

V I S T O S para resolver los autos del expediente número 00662/2022 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 dos de Septiembre de dos mil veintidós comparece ante este Juzgado *********, promoviendo Juicio de Desahucio en contra de *********, de quien reclama las siguientes prestaciones:

- A)** El pago de la cantidad de \$27,840.00 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.) como consecuencia total de rentas vencidas y sin pagar que se detallan de la siguiente manera:
1. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de rentas del mes de Enero de 2022 en relación al inmueble ubicado en *********.
 2. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de rentas del mes de Febrero de 2022 en relación al inmueble ubicado en *********.
 3. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de rentas del mes de Marzo de 2022 en relación al inmueble ubicado en *********.
 4. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de

rentas del mes de Abril de 2022 en relación al inmueble ubicado en *****.

5. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de rentas del mes de Mayo de 2022 en relación al inmueble ubicado en *****.

6. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de rentas del mes de Junio de 2022 en relación al inmueble ubicado en *****.

7. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de rentas del mes de Julio de 2022 en relación al inmueble ubicado en *****.

8. La cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de rentas del mes de Agosto de 2022 en relación al inmueble ubicado en *****.

B) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en ***** , inmueble motivo del contrato de arrendamiento.

C) El pago de los intereses moratorios equivalente al 10% por mes o fracción de mes retrasado, lo anterior con base a lo pactado en la CLAUSULA PRIMERA del contrato de arrendamiento firmado en fecha 01 de Enero de 2022.

D) El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento y la desocupación total del inmueble motivo del arrendamiento, lo anterior con fundamento en el artículo 543 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

E) El pago de los gastos y costas judiciales con motivo de la tramitación del presente 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 por auto del siete de Septiembre de dos mil veintitrés 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 suficiente 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 al demandado, 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 en autos que previo citatorio de espera, el diez de Febrero de dos mil veintitrés se emplaza a ***** con los resultados visibles en autos, a quien por auto del veintiséis de Abril de dos mil veintitrés 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 ultimo fijado para la desocupación.- Por auto del diez de Octubre de dos mil veintitrés se cita a las partes para oír sentencia, la que se provee en los términos siguientes:

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

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.

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 aquí por reproducidos como si a la letra se insertase.

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 probanzas:

I. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en contrato de arrendamiento celebrado el uno de Enero de dos mil veintidós en Tampico, Tamaulipas por ***** como arrendadora, y ***** como arrendataria, respecto del LOCAL COMERCIAL ubicado en ***** , con una renta pactada por \$3,000.00 (TRES MIL PESOS

00/100 M.N).- Visible de foja 7 a 10.- 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.

II. DOCUMENTALES PRIVADAS. Consistentes en facturas emitidas por ***** a favor de *****, por la cantidad de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de arrendamiento más iva, correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, y Agosto de dos mil veintidós.- Visibles de foja 11 a 18.- 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.

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

QUINTO. Dispone el artículo 1712 del Código Civil en el Estado que: ***“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.”***, por su parte el numeral 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor establece 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;...”***

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 la parte actora acredita con la documental privada visible de foja 7 a 10 el contrato de arrendamiento celebrado el uno de Enero de dos mil veintidós en Tampico, Tamaulipas por ***** como arrendadora, y ***** como arrendatario, respecto del LOCAL COMERCIAL ubicado en *****, así como el uso del mismo destinado exclusivamente para local comercial, y a través del que se convino una renta mensual

por \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N). Por otro lado, aparece que el actor afirma que desde el mes de Enero de dos mil veintidós el arrendatario ***** ha sido omiso en el pago de la renta estipulada en el contrato de arrendamiento, lo que se presume cierto con las constancias de autos, 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, 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 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.; por

lo que se determina procedente la acción en estudio.

¹Registro digital: 166732

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

Respecto a la prestación reclamada en el inciso C), se absuelve a la parte demandada de su cumplimiento en virtud de ser una prestación que no se encuentra contemplada dentro de los supuestos que establece el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, pues éste se limita a la desocupación del inmueble arrendado así como simultáneamente al pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento, por tanto se dejan a salvo los derechos que le asisten a la parte actora respecto a su cobro o declaración, para que si lo estima conveniente a sus intereses los ejercite en la vía que corresponda, pues de conformidad con el artículo 556 del ordenamiento indicado, el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar derivadas del incumplimiento del contrato de arrendamiento, las que se decidirán en el juicio correspondiente; sirviendo de apoyo a lo anterior el siguiente criterio que se transcribe: **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)**². *“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*

2 Registro digital: 162799

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XIX.1o.A.C.58 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2342

Tipo: Aislada

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."

SEXTO. En esa tesitura, al justificarse los elementos de la acción y no existir medios probatorios que desvirtúen la acción intentada, como lo es que el demandado demuestre estar o haberse puesto al corriente en el pago de las rentas insolutas o la desocupación del inmueble arrendado, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 550 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, se concluye que es **PROCEDENTE** el Juicio de Desahucio promovido por *********, en contra de *********, en consecuencia 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; de igual forma se le condena a pagar a la parte actora de la cantidad de **\$27,840.00 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas insolutas correspondientes al mes de Enero, Febrero,

Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de dos mil veintitrés (2023), más las que se sigan causando hasta la entrega material a la parte actora del inmueble arrendado a razón de \$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) cada mensualidad.

Respecto a la prestación reclamada en el inciso C) relativa al pago de intereses moratorios, se absuelve a la parte demandada de su cumplimiento por los motivos expuestos en el desenlace del considerando quinto, dejándose a salvo los derechos que le asisten a la parte actora respecto a su cobro o declaración, para que si lo estima conveniente a sus intereses los ejercite en la vía que corresponda.

En virtud de que la presente sentencia resulto 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 condena al pago de los gastos y costas originados 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:

R E S U E L V E

PRIMERO. HA PROCEDIDO PARCIALMENTE 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

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...

TERCERO. Se condena a ********* a pagar a la parte actora de la cantidad de **\$27,840.00 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas insolutas correspondientes al mes de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de dos mil veintitrés (2023), más las que se sigan causando hasta la entrega material a la parte actora del inmueble arrendado a razón de **\$3,480.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)** cada mensualidad.

CUARTO. Respecto a la prestación reclamada en el inciso C) relativa al pago de intereses moratorios, se absuelve a la parte demandada de su cumplimiento por los motivos expuestos en el desenlace del considerando quinto, dejándose a salvo los derechos que le asisten a la parte actora respecto a su cobro o declaración, para que si lo estima conveniente a sus intereses los ejercite en la vía que corresponda.

QUINTO. Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando sexto, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados con motivo de la tramitación del presente procedimiento.

SEXTO. 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 resolvió y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, 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 (297) dictada el (MARTES, 17 DE OCTUBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (11) 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.