



Sentencia número: 191/2024

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (20) veinte de agosto dos mil veinticuatro.

Visto para resolver el expediente **501/2023**, relativo al juicio especial de desahucio, promovido por *********, en contra de *********, en su carácter de arrendataria, y *********, como fiador solidario.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el catorce de junio de dos mil veintitrés, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado, compareció ante éste órgano de la jurisdicción el actor *********, a demandar la acción de desahucio en contra de *********, en su carácter de arrendataria, y *********, como fiador solidario, oponiendo los hechos y cuestiones de derecho que estimó aplicables; reclamando además las siguientes prestaciones:

*a).- Rescisión del Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de enero de 2022 celebrado entre la promovente y la C. ********* con carácter de Arrendataria, y como Fiador la C. *********, por incumplimiento al PAGO PUNTUAL DE RENTAS, rescisión fundada en los artículos 1737 fracción primera, 1770, 1805 fracción cuarta, 1817 fracción primera y demás relativos del Código Civil vigente.*

ARTÍCULO 1805 Código Civil.- El arrendamiento puede terminar: IV.-Por rescisión; ARTICULO 1817 Código Civil.-El arrendamiento puede exigir la rescisión del contrato: I.-POR LA FALTA DE PAGO DE LA RENTA en los términos prevenidos en el artículo 1737, fracción I, y 1770; ...DE LOS

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

ARTICULO 1737 Código Civil.-El arrendatario está obligado:
I.-A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
ARTICULO 1770 Código Civil.-LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

b).- El pago de la cantidad total de la cantidad \$64,000.00 (sesenta y cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de rentas vencidas y como suerte principal, correspondiente a octubre, noviembre y diciembre del año 2022 así como los meses de enero, febrero, marzo, abril, y mayo del año 2023, mas las que se sigan venciendo durante y después del procedimiento hasta su total liquidación.

c).- El pago por concepto de PENALIDAD a razón de \$150.00 (Ciento Cincuenta Pesos 00/100 moneda nacional) DIARIOS hasta que sea cubierta LA TOTALIDAD de las rentas vencidas, derivado al retardo de pago de la renta establecido en la SEGUNDA CLAUSULA del Contrato de Arrendamiento. Dicha cuantificación se realizará en la etapa de ejecución de la sentencia a través de incidente de liquidación.

d).- La entrega de los recibos PAGADOS de los servicios de Agua, Drenaje, Gas, Luz y cualquier otro tipo de servicios que se haya contratado durante la vigencia del contrato de arrendamiento, tal como quedo estipulado en la cláusula novena apartado 9.3.

e).- Por consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento, la DESOCUPACIÓN INMEDIATA del inmueble materia de la presente Litis, ubicado físicamente en CALLE JILGUERO NUMERO 6105, ESQUINA CON CALLE COLIBRI, RESIDENCIAL LOS CANARIOS, CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS, C.P.87084.

F).- El pago de GASTOS Y COSTAS que se originen con motivo del presente juicio.

Segundo. Por auto de fecha diecinueve de junio de dos mil veintitrés, se tuvo por admitida la demanda instaurada, radicándose bajo el número **501/2023**; asimismo, se ordenó requerir a la demandada para que en la diligencia de emplazamiento justificara estar al corriente en el pago de las rentas; mismo que tuviera verificativo, previa cita de espera,



el día doce de febrero de dos mil veinticuatro, con persona adulta que habita el domicilio, de nombre *****.

Por lo que al no haber justificado la demandada estar al corriente de pago, y tampoco emitió contestación, por proveído de ocho de abril de dos mil veinticuatro, se le tuvo por acusada la rebeldía, en la cual incurrió, aperturandose el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes.

Haciendo mención que en fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro, se le tuvo a la actora desistiéndose de la demanda por cuanto a la C. *****, continuándose, únicamente en contra de *****.

Finalmente, y conforme al artículo 550 del Código Procedimental Civil, no verificándose la desocupación en los términos señalados en el artículo 546, por proveído de fecha diez de julio de dos mil veinticuatro, se cito a las partes a oír sentencia, misma que se pronuncia llegado el momento bajo el tenor siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez del juzgado primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la

Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por la actora es la correcta, acorde al dispositivo 543 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:

“Artículo 543. 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; 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.”

Tercero. Legitimación. La misma quedó debidamente justificada; de la actora *********, al ser la parte arrendadora del bien inmueble arrendado; y la demandada *********, por su calidad de arrendatario.



Cuarto. Litis. La misma quedó fijada con el escrito de demanda y con la rebeldía de la parte demandada, al dejar de contestar la demanda y de oponer excepciones.

La actora manifestó que el quince de enero de dos mil veintidós, celebró un contrato de arrendamiento con lazo de dos años con la demandada ***** , con el carácter de arrendadora y ***** , como fiador, a fin de cumplir las obligaciones adquiridas por la arrendataria, en caso de incumplimiento de las mismas respecto de la casa habitación ubicada en Calle Jilguero, número 6105, lote 49, manzana 2, Fraccionamiento Residencial Canarios, Ciudad Victoria, Tamaulipas, pactándose como precio de la renta, la cantidad de \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, los días quince de cada mes, en la cuenta bancaria de la institución bancaria Scotiabank número 25603723936.

Así mismo, refiere que ante la falta de pago de los meses de octubre, noviembre, diciembre del dos mil veintidós y enero, febrero, marzo, abril y mayo de dos mil veintitrés, se procede a solicitar la desocupación del inmueble, y ante dicho impago se generó una suma total de \$64,000.00 (sesenta y cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional).

Mientras que el demandado no desocupó la finca arrendada, además fue ayuno en justificar estar al corriente de pago y, no compareció a oponer excepción alguna.

La parte actora adjuntó a su demanda, las siguientes probanzas:

1. Documental Privada.

Consistente en copia certificada del contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del dos mil veintidós, en el cual comparece *********, en calidad de arrendadora, y *********, en su carácter de arrendataria, y *********, como fiador solidario.

Probanzas que se valora conforme a los artículos 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

2. Confesional.

A cargo de *********, misma que si bien fue admitida, resulta de imposible graduación probatoria ante la falta de desahogo por causas imputables a su oferente, quien no tuvo la precaución de velar por su correcto desahogo.

3. Instrumental de Actuaciones.

4. Presuncional Legal y Humana.

Probanzas que se valoran conforme al artículo 411 del código adjetivo civil.



Quinto. Estudio. Ahora bien, el artículo 543 del código procesal civil establece que, para la procedencia del juicio de desahucio es necesaria la concurrencia de dos elementos, mismos que a continuación se detallan.

- 1) La exhibición o existencia de un contrato de arrendamiento;
- 2) El impago de dos o más mensualidades de renta.

Elementos que por constituir condiciones o requisitos, deben acreditarse ante el juzgador, y éste los debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Entonces, respecto del primer elemento, relativo a la existencia de un contrato de arrendamiento, se encuentra satisfecho con la exhibición del contrato de arrendamiento de fecha quince de enero de dos mil veintidós, mismo que tuvo por objeto la concesión en favor de la demandada, del uso y disfrute acerca del bien inmueble ubicado en Calle Jilguero, número 6105, lote 49, manzana 2, Fraccionamiento Residencial Canarios, Ciudad Victoria, Tamaulipas, en esta Ciudad, teniéndose como precio de arrendamiento la cantidad mensual de \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 moneda nacional).

Por lo atinente al segundo elemento accionario, tocante al impago de dos o más mensualidades, se precisa que en la especie, constituye el adeudo de **ocho meses de renta vencidos**, de acuerdo a lo narrado por la actora en lo relativo a los hechos de su escrito de demanda, particularmente en el número III, que a la letra dice: *“Es el caso manifestar bajo protesta de decir verdad a su Señoría que, la arrendataria fue IMPUNTUAL en el pago desde los primeros meses de vigencia del arrendamiento, además que no ha cumplido con el pago de renta de los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2022, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL Y MAYO DEL 2023, es decir, se incumplió con lo establecido en el contrato de arrendamiento, precisamente con el PAGO PUNTUAL DE LAS RENTAS, acumulando 8 rentas mensuales vencidas al día de hoy...”*, concluyendo que las rentas insolutas, son las correspondientes al periodo que va del mes de octubre de dos mil veintidós al mes de mayo de dos mil veintitrés, hasta la presentación de la demanda que lo fue en fecha catorce de junio de dos mil veintitrés; los que, en conjunto, amparan la cantidad de \$64,000.00 (sesenta y cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional), lo cual arrojó la operación matemática correspondiente.

Máxime que al ser un hecho negativo (no pago), le correspondía a la parte contraria demostrar los mismos, ello



conforme al sistema de repartición de las cargas procesales positivado en el numeral 274 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Apoya y corrobora la afirmación concluyente de que se trata, la jurisprudencia con número de registro 166732, de rubro y texto siguiente:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

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 acreditados los elementos accionarios, y ante la aceptación de hechos de la parte demandada al no haber opuesto excepción alguna, se determina la procedencia de la acción de desahucio.

Sexto. Decisión. En consecuencia, es de condenarse a la demandada *********, a la desocupación y entrega física del inmueble en favor de la actora, del bien inmueble ubicado en Calle Jilguero, número 6105, lote 49, manzana 2,

Fraccionamiento Residencial Canarios, Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Asimismo, al pago de \$64,000.00 (sesenta y cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de rentas vencidas, las cuales comprenden del periodo del mes de octubre de dos mil veintidós al mes de mayo de dos mil veintitrés, y hasta la presentación de la demanda que lo fue en fecha catorce de junio de dos mil veintitrés; como al de aquellas que se sigan causando hasta la desocupación del bien arrendado, a razón de \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, en el entendido de que el pago de éstas deberá hacerse tan solo de las que se exhiban recibos, lo que deberá liquidarse en ejecución de sentencia.

Así como también, no es el caso fincar condena por aquellas prestaciones reclamadas por la enjuiciante en los incisos c), y e), en el capítulo conducente de la demanda, ello al no interesar a la materia de la controversia, cuenta habida que el juicio de desahucio se limita a la desocupación del local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de rentas vencidas, aunado a que el artículo 470 fracción I, de la ley del proceder civil local, ordena que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento deberán de ventilarse en la vía sumaria, mientras que el desahucio



permanece afecto a una vía especialísima, de donde se sigue que los reclamos enunciados en los mencionados incisos, son incompatibles con este tipo de procedimiento. Afirmación concluyente que se mantiene en identidad jurídico-sustancial con los criterios emitidos por su productor técnico correspondiente, en las tesis con número de registro 162799 y 2002329 de rubro y texto siguiente:

*Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2002329
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época
Materias(s): Civil Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.) Fuente:
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XV,
Diciembre de 2012, Tomo 2, página 1431 Tipo: Aislada **JUICIO
DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE
PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA
PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL
INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE
MÉXICO).** De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código
adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio
procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble
por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán
impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que
se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.
De esa manera, el referido juicio se constituye como un
procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la
desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento
referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o
procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento
y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el
mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la
materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación
del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas
y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento,
inclusive el pago de gastos y costas judiciales.
Consecuentemente, la pena convencional que deriva del
contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el
supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del
contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan
venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último
término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de
desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir
otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del
contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena
convencional.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.

Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, 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. **JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.



*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS
ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.*

Finalmente y en razón de que no existió temeridad o mala fe por parte de la demandada, se le absuelve del pago de costas procesales, ello de conformidad con el dispositivo 131 fracción I de la legislación procesal civil.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

Primero. La parte actora, acreditó los hechos constitutivos de la acción principal, mientras que la demandada no compareció a oponer excepción alguna.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción de desahucio, promovida por *********, en contra de *********.

Tercero. Se condena a la demandada ********* a la desocupación y entrega física en favor de la actora, del inmueble ubicado en la calle Jilguero, número 6105, lote 49, manzana 2, Fraccionamiento Residencial Canarios, Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Debiendo en su momento dictarse las órdenes necesarias a ello, esto tan pronto la sentencia cause ejecutoria o bien pueda ejecutarse por disposición de la ley.

Cuarto. Se condena al demandado al pago de los meses adeudados, consistente en las rentas del periodo que va del

mes de octubre de dos mil veintidós al mes de mayo de dos mil veintitrés, hasta la presentación de la demanda que lo fue en fecha catorce de junio de dos mil veintitrés.

Así como al de aquellas que se sigan causando hasta la desocupación del bien arrendado, a razón de \$8,000.00 (cuatro mil doscientos pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, en el entendido de que el pago de éstas deberá hacerse tan solo de las que se exhiban recibos, lo que deberá liquidarse en ejecución de sentencia.

Quinto. Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas por la enjuiciante en los incisos c), y d), enunciadas en el capítulo conducente de la demanda.

Sexto. Se absuelve a la demandada del pago de costas procesales.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.



Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGCL/L'AMM/L'MAM. Exp.0501/20223

Notifíquese a 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.

La Licenciada MARIA ISABEL ARGUELLES MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (191/2024) dictada el (MARTES, 20 DE AGOSTO DE 2024) por el JUEZ, constante de (16) 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.