



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: 01

En Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **nueve de enero de dos mil veinticuatro**.

V I S T O S para resolver los autos que integran el expediente número **00283/2023**, relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en contra de *********, lo promovido por las partes, lo actuado por este juzgado, cuanto de autos consta, convino, debió verse, y,

R E S U L T A N D O:

ÚNICO:- Que ante este juzgado compareció por escrito recibido el **veinte de octubre de dos mil veintitrés**, *********, promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO**, en contra de *********, de quien reclamó las siguientes **prestaciones**:- "... 1.- La desocupación y entrega al suscrito del inmueble ubicado en calle ********* en esta ciudad. 2.- El pago de la cantidad de ********* correspondientes a los meses que adeuda por concepto de arrendamiento en el periodo del 11 de septiembre de 2022 al 11 de octubre de 2023. 3.- El pago de gastos y costas en todas sus instancias...". (sic)

Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial.

Por auto de **veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés**, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se requiriera a la parte demandada justificara estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se le previniera para que desocupara la finca dentro del término de veinte días, apercibida de lanzamiento a su costa en caso de no verificarlo, autorizándose el embargo de bienes de su propiedad y se le emplazara a juicio, lo anterior que se efectuó mediante diligencia actuarial de **veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés**, en los términos de Ley.- Mediante acuerdo de **catorce de diciembre de dos mil veintitrés**, a solicitud del autorizado de la parte actora, se declaró la **rebeldía** de la parte demandada, por no producir su contestación dentro del término señalado, teniéndosele por admitidos salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó de contestar, y se ordenó que las subsecuentes resoluciones que contengan notificación personal, se le realicen a la parte demandada por medio de los estrados en el sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado. Por acuerdo del **cuatro de**

enero de dos mil veinticuatro, se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar al tenor del siguiente:

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

PRIMERO:- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; los ordinales 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado; y en los numerales 4°, 7° y 38, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. Así mismo, la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 543 y 550 del mismo ordenamiento legal invocado.

SEGUNDO:- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** “... **PRIMERO.-** *Es el caso que el citado inmueble fue adquirido por el suscrito mediante contrato de compraventa celebrado con crédito otorgado por el Infonavit sobre el inmueble consistente en la finca identificada como ******, se declare extinguida la hipoteca inscrita sobre el bien inmueble descrito e inscrita con los datos de registro **SECCIÓN SEGUNDA, NÚMERO 3801, LEGAJO 1-077 DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2006.** **SEGUNDO.-** *El inmueble lo ocupé como domicilio particular por muchos años hasta que en la fecha del 11 de septiembre de 2022 lo entregue en arrendamiento a la demandada quedando de comenzar a pagar esa misma fecha, PARA LO CUAL firmamos un contrato de arrendamiento y me entregó una copia de su credencial de elector, la que agregué al contrato. Es el caso que después de la firma ha omitido el pago de las rentas pactadas por lo que se exhiben los recibos insolutos a esta demanda. Es por lo que comparezco exhibiendo el certificado informativo que acredita la titularidad de derechos de propiedad y el contrato de arrendamiento, así como los recibos insolutos..” (sic)*

TERCERO.- El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al 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, 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 el contrato de arrendamiento que anexó la parte actora a su demanda inicial celebrado por *********, a quien se le denomina en dicho contrato como “EL ARRENDADOR” (sic), y *********, como “EL ARRENDATARIO” (sic), de **once de agosto de dos mil veintidós**, respecto del inmueble identificado como número ********* de esta ciudad; del que se desprende que las partes convinieron en que el término del arrendamiento sería por seis meses a partir del día once de agosto de dos mil veintidós al once de febrero de dos mil veintitrés, así mismo, en la CLAUSULA QUINTA, como renta se estipulo que sería de *********, la que sería pagada por mensualidades adelantadas a a más tardar los días once de cada mes; así mismo, en la CLAUSULA OCTAVA, las partes convinieron que el arrendatario, no podría retener el pago de la renta en ningún caso, ni bajo ningún titulo, sino que deberá pagarla íntegramente en la fecha y forma estipulada.

Documental privada la cual no se impugnó por la parte contraria, otorgándosele valor probatorio conforme a lo establecido por los

artículos 392, y 398 del Código de Procedimiento Civiles en vigor, para tener por acreditado el primer elemento de la acción y que consiste en **la existencia del contrato de arrendamiento**.

Así mismo, se cuenta con la **documental pública**.- Consistente en certificado de **seis de septiembre de dos mil veintitrés**, y certificado de registración entrada N. 20978/2023, expedidos por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas (oficina Nuevo Laredo), en el que se observan los datos de la finca *********, ubicada en el Municipio de Nuevo Laredo, Tamps, terreno urbano, localización calle *********, superficie 90.00 metros cuadrados, superficie construida 38.00 metros cuadrados; medidas y colindancias, *********; referencia catastral *********, derechos que ampara 100% de propiedad; así mismo, se advierte de dicho certificado que el inmueble cuenta con gravamen, siendo ********* y en segundo lugar a favor de *********; así mismo, que el titular de dicho inmueble es ********* casado con *********, en cuanto al 100% de propiedad.

Prueba a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 397, del Código Procesal Civil en vigor, justificándose que el actor *********, es el titular de la finca *********, por lo que solo para ilustrar se transcribe el criterio de los máximos tribunales del país en lo conducente el cual cuenta con Registro digital: 2015696; Instancia: Primera Sala; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 49,; Diciembre de 2017, Tomo I, página 293; Tipo: Jurisprudencia, la cual dice lo siguiente:

“LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).

En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio.

Tesis de jurisprudencia 77/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de diciembre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Ahora bien, tenemos que el accionante ofrece además las **documentales privadas**:- Consistentes en **catorce recibos de renta**, de fechas once de septiembre de dos mil veintidós, once de octubre de dos mil veintidós, once de noviembre de dos mil veintidós, once de diciembre de dos mil veintidós, once de enero de dos mil veintitrés, once de febrero de dos mil veintitrés, once de marzo de dos mil veintitrés, once de abril de dos mil veintitrés, once de mayo de dos mil veintitrés, once de julio de dos mil veintitrés, once de julio de dos mil veintitrés, once de agosto de dos mil veintitrés, once de septiembre de dos mil veintitrés y once de octubre de dos mil veintitrés, sin embargo en los mismos no se menciona cantidad alguna, solo se advierte el nombre del arrendador *********, el nombre del arrendatario *********, domicilio del inmueble calle *********, así como la firma del arrendador.

Documental privada a la cual se le da valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, y 398 del Código de Procedimiento Civiles en vigor.

Recibos antes mencionados que resultan insuficientes para tener por acreditado el segundo de los elementos de la acción, consistente en **“b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta”**, pues si bien, el actor en su demanda refiere que en la fecha del once de septiembre de dos mil veintidós, entregó en arrendamiento a la demandada el inmueble, quedando en comenzar a pagar esa misma fecha, que firmaron un contrato de arrendamiento y que después de la firma ha omitido el pago de las rentas pactadas por lo que exhibe los recibos insolutos a la demanda, sin embargo, de la diligencia de emplazamiento de veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, realizada por la Actuaria Judicial adscrita a la Central de Actuarios del Tercer Distrito Judicial, dio fe de que se constituyó en calle *****, entre calles *****, y que por el dicho de una persona mayor de edad, sexo femenino que salio del domicilio, previo a su llamado y ante quien se identificó como Actuario, le hizo saber el motivo de la diligencia, y le requirió que le proporcionara su nombre e identificación quien dijo llamarse *****, quien no se identificó, describiéndola la actuario como de aproximadamente 34 años, tez aperlada, complexión mediana y de estatura aproximada 1.53, y quien dijo ser la propia notificada que se busca, y que el domicilio donde se encontraba era el correcto, manifestando la demandada que si vive en ese domicilio, mencionando además la actuaría que, al requerir a *****, para que en el acto justificara con los recibos respectivos estar al corriente en el pago de las rentas, manifestó la actuaría que solo le exhibió hasta el mes de octubre del presente año, ya que el de noviembre aun no le dan el recibo la actora, dando fe la actuaría **que tiene los depósitos de la renta** por ochocientos pesos pagado en por oxxo a la cuenta número *****, de la Institución denominada Banorte, a nombre de ***** **(sic)**, así lo asentó la actuaría.

Por lo que es un hecho notorio el cual es invocado por este Tribunal, en términos del artículo 280, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues del acta de emplazamiento se advierte que al momento de la diligencia realizada el veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, la Actuario Judicial adscrita a la Central de Actuarios del Tercer Distrito Judicial del Estado, dio fe de la demandada *****, exhibió recibos hasta el mes de octubre del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

presente año, es decir, octubre de dos mil veintitrés, pues la diligencia es de veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, en ese sentido, si una de las prestaciones reclamadas por la parte actora a la demandada lo es el pago de la cantidad de ***** correspondientes a los meses que adeuda por concepto de arrendamiento en el periodo del once de septiembre de dos mil veintidós al once de octubre de dos mil veintitrés, y si la actuario dio fe de que le fue exhibido por la demandada y que tuvo a la vista hasta el mes de octubre de dos mil veintitrés, y que dio fe de que la demandada tiene los depósitos de la renta pagados en oxxo a la cuenta número *****, de la Institución Bancaria denominada Banorte, a nombre de *****, por lo que, es evidente que no se encuentra acreditado en autos que la demandada haya incumplido con el pago de las rentas vencidas del once de septiembre de dos mil veintidós al once de octubre de dos mil veintitrés, es decir, que haya incumplido con dos o más mensualidades de renta, siendo este un requisito indispensable para la procedencia del Juicio de Desahucio, conforme a lo previsto por el artículo 543, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 543.- 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.”

Siendo insuficiente como ya se dijo la exhibición de los recibos insolutos, pues en el contrato base de la acción no se especificó la forma y el lugar en que se realizarían los pagos de la renta, y en la constancia actuarial se dio fe de que la demandada tiene los depósitos de la renta por ochocientos pesos pagados por oxxo a la cuenta número *****, de la Institución Bancaria denominada Banorte, a nombre de *****.

Además a dicha diligencia de emplazamiento de veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, realizada por la actuario Judicial adscrita a la Central de Actuarios del Tercer Distrito Judicial en el Estado, se le da valor probatorio suficiente en términos de los artículos 392 y 397, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al ser realizada por un servidor público en ejercicio de sus

funciones y al tratarse de una actuación judicial, conforme al artículo 325 fracción VIII, del citado Código.

Siendo insuficiente también el hecho de que la parte demandada no compareció a contestar la demanda instaurada en su contra, y se haya declarado la rebeldía de la misma, y que se le tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, ya que esto es salvo prueba en contrario; además como ya se mencionó con anticipación conforme al artículo 273, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción.

Ahora bien, al no encontrarse acreditado en autos la totalidad de los elementos de la acción, puesto a que la parte actora no acreditó con los medios de convicción allegados a los autos del presente juicio que la parte demandada no haya pagado las rentas vencidas del periodo comprendido del once de septiembre de dos veintidós al once de octubre de dos mil veintitrés y por el contrario la parte demandada al momento de la diligencia de emplazamiento realizada el veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, justificó de acuerdo a lo que dio fe la actuaría Judicial adscrita al Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, estar al corriente en el pago de las rentas hasta el mes de octubre de dos mil veintitrés, pues de la diligencia se puede advertir que al requerir a *********, para que en el acto justificara con los recibos respectivos estar al corriente en el pago de las rentas, manifestó la actuaría que solo le exhibió hasta el mes de octubre del presente año, ya que el de noviembre aun no le dan el recibo la actora, dando fe la actuaría **que tiene los depósitos de la renta** por ********* pagado en por oxxo a la cuenta número *********, de la Institución denominada *********, a nombre de ******* (sic)**, así lo asentó la actuaría; en tal virtud se resuelve que **no ha procedido** el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en contra de *********, por las consideraciones legales expuestas en esta sentencia, por lo que se absuelve a la demandada del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas dentro del presente juicio.

Tratándose el presente juicio de acciones de las llamadas de condena, y si bien le resultó adversa esta sentencia a la parte actora y la parte demandada no compareció al juicio que nos ocupa, es



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

decir, no mostró interés en la causa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace especial condena en costas judiciales, por lo que la actora reportará las que hubiere erogado con motivo de la tramitación del presente juicio.

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:- No ha procedido el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en contra de *********.

SEGUNDO:- La parte actora no probó su acción. La demandada no se excepcionó.- En consecuencia:

TERCERO:- Se absuelve a la demandada *********, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas dentro del presente juicio, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.

CUARTO.- Tratándose el presente juicio de acciones de las llamadas de condena, y si bien le resultó adversa esta sentencia a la parte actora y la parte demandada no compareció al juicio que nos ocupa, es decir, no mostró interés en la causa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace especial condena en costas judiciales, por lo que la actora reportará las que hubiere erogado con motivo de la tramitación del presente juicio.

QUINTO:- 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.

SEXTO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el licenciado *********, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la licenciada *********, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.**

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

Licenciado ***.**

Secretaria de Acuerdos.

Licenciada ***.**

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.- Conste.- - -
L'ASB/L'INCC/JAUS.

El Licenciado(a) JORGE ARMANDO URESTI SALAZAR, 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 (01) dictada el (MARTES, 9 DE ENERO DE 2024) por el JUEZ, constante de (05) 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.