



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: 102

En Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **veintiséis de junio de dos mil veinticuatro.**

V I S T O S para resolver los autos que integran el expediente número **00084/2024**, relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en contra de *********, como arrendataria y *********, como fiadora arrendaticia, 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 **ocho de marzo de dos mil veinticuatro**, *********, promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO**, en contra de *********, como arrendataria y *********, como fiadora arrendaticia de quien reclamó las siguientes **prestaciones**: "... **A).-** La desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en la calle ********* *********, colonia ********* y/o ********* de Nuevo Laredo Tamaulipas, Código Postal *********, con una superficie de 2,175.0 metros cuadrados, ubicado en esquina con la calle *********, consta de muros de block y lamina, con armaduras metalicas y techos de lamina. Con 6.50 metros de altura en la parte más baja, tiene un portón, de 7.0 metros de ancho por 6.50 metros de altura dentro de las instalaciones tiene una oficina con dos baños y privados. Uno al área de bodega y otro al área de oficinas. Adicional existe en planta alta de aproximadamente de 150.0 metros cuadrados que puede ser utilizado para oficinas. Dicho inmueble tiene por el frente a la calle ******* *******, esquina con calle *********, un espacio de área de ventas que son 37.70 metros por 10.0 metros de fondo el arrendatario requiere para su uso y ampliación de oficinas un espacio contiguo al descrito en área de bodega, de 10.0 metros por 10.0 metros situado en la esquina de ********* y *********. En esta área existen espacios de oficina y un baño privado. **B).-** El pago de la cantidad de *********; que comprende: la cantidad de *********, por concepto de 12 meses de renta insoluta (mensualidades de renta vencidas y no pagadas); más \$2,016.00 (dos mil dieciseis dolares), moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte America), por concepto de IVA, Impuesto al

L'ASB / L'JUS

Valor Agregado. Rentas insolutas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2023; enero y febrero del año 2024, cuyos recibos insolutos se anexan para los efectos legales conducentes. C).- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la conclusión del presente juicio. D).- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio...”. (sic)

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

Por auto de **trece de marzo de dos mil veinticuatro**, 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 dentro dentro de cuarenta días procediera a desocupara la finca arrendada, 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 **doce de abril de dos mil veinticuatro**, en los términos de Ley a *********, y mediante diligencia actuarial de doce de abril de dos mil veinticuatro, en los términos de Ley a *********.- Mediante acuerdo del **tres de mayo de dos mil veinticuatro**, se declaró formalmente embargado el inmueble identificado con el número de finca 69396, respecto a los derechos de propiedad que le correspondan a la demandada *********. Y por auto de **diecisiete de junio 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, del mismo ordenamiento legal invocado.



SEGUNDO:- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** “... **1.-** La compareciente ***** , soy legítima propietaria del bien inmueble ubicado en calle ***** , colonia ***** de Nuevo Laredo, Tamaulipas, Código Postal ***** , con una superficie de 2,175.0 metros cuadrados, ubicado en esquina con la calle ***** . Consta de muros de Block y lamina, con armaduras metalicas y techos de lamina, con 6.50 metros de altura en la parte más baja, tiene un portón, de 7.0 metros de ancho por 6.50 metros de altura dentro de las instalaciones tiene una oficina con dos baños y privados, uno al area de bodega y otro el área de oficinas. Adicional existe en planta alta de aproximadamente de 150.0 metros cuadrados que puede ser utilizado para oficinas; El citado inmueble tiene acceso también por el frente a la calle ***** ***** , esquina con calle ***** , un espacio de área de ventas que son 37.70 metros por 10.00 metros de fondo el arrendatario requiere para su uso y ampliación de oficinas un espacio contiguo al descrito en área de bodega; de 10.0 metros por 10.0 metros situado en la esquina de ***** y ***** . En esta área existen espacios de oficina y un baño privado; y el propio arrendatario se compromete a realizar las mejoras para separar y dividir el área restante de 27.70 de frente y 10.0 de fondo, acondicionado para su uso 100.0 metros cuadrados, segun sus necesidades. La propiedad sobre el mencionado inmueble lo acredito con el titulo de propiedad consistente en Instrumento Publico numero 13,393, volumen cuadrigentesimo quincuagesimo tercero, folio 80, de fecha 23 de agosto del 2013, otorgado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Publico número 97 en esta ciudad, que se anexa para los efectos legales conducentes. **II.-** Como lo justifico con el contrato de arrendamiento que exhibo, con fecha 1 de marzo del a;o 2023, celebre contrato de arrendamiento para giro comercial, con las CC. ***** , como arrendataria y ***** , como fiadora y deudora solidaria arrendaticia, respecto del bien inmueble arriba descrito, entregando en dicha fecha a la arrendataria, la posesión material del inmueble, ubicado en calle ***** ***** , colonia ***** y/o ***** de Nuevo Laredo, Tamaulipas Código Postal ***** , con una superficie de 2,175.0 metros cuadrados, ubicado en esquina con la calle

*****; con acceso tambien por el frente a la calle *****
*****, esquina con calle *****, y un espacio de área de
ventas que son 37.70 metros por 10.0 metros de fondo el
arrendatario requiere para su uso y ampliación de oficinas un
espacio contiguo al descrito en área de bodega; de 10.0 metros por
10.0 metros situado en la esquina de ***** y *****. En
esta área existen espacios de oficina y un baño privado; y el propio
arrendatario se compromete a realizar las mejoras para separar y
dividir el área restante de 27.70 de frente y 10.0 de fondo,
acondicionado para su uso 100.0 metros cuadrados, según sus
necesidades. La propiedad, superficie, dimensiones, medidas y
colindancias, se describen en el titulo de propiedad que para los
efectos legales conducentes se exhibe. III.- De las cláusulas
TERCERA Y CUARTA del contrato de arrendamiento, se estipulo
que la vigencia del arriendo seria por un año forzoso para ambas
partes, computable a partir del 1 primero de marzo del año 2023, al
28 de febrero del año 2024, con posibilidad de prórrogas por
periodos anuales, con los incrementos ahí pactados, así mismo se
estableciéndose como renta mensual la cantidad de *****, mas
el impuesto correspondiente al valor agregado, menos las
retenciones de impuesto que causen y obliguen las leyes fiscales;
cantidad que el arrendatario, se obligo a pagar dentro de los
primeros cinco días de cada mes a el arrendador, contra entrega del
recibo original de arrendamiento de cada mes. IV.- Habiéndose
transcurrido seis meses, esto es, al 30 de agosto del 2023, sin que la
arrendataria ***** ni su fiadora hubieren realizado pago de mes
alguno de arrendamiento, celebramos en esa fecha un convenio de
reconocimiento de adeudo por rentas vencidas y no pagadas,
firmando así tambien como fiadora y aval y por tanto deudora
solidaria, la C. *****; lo cual se acredita con el anotado
convenio que se anexa, por la cantidad de *****,
comprendiendo rentas insolutas mas el impuesto al valor agregado
IVA, firmando así mismo doce titulos de credito denominados pagaré
numerados del 1 al 12, cuatro por la cantidad de *****, y 8 ocho
por la cantidad de *****, que se comprometieron a pagar, el
primero al dia primero del mes de septiembre de 2023, y el segundo
al primero de octubre del 2023, y así sucesivamente se irian pagando



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*junto con la cantidad correspondiente al mes de renta de cada mes, hasta su liquidacion del adeudo, que se estimo al mes de agosto del 2024. Sin embargo, a la fecha del vencimiento del contrato principal, esto es, el 28 de febrero del año 2024 en curso, ni la arrendataria, ni su fiadora y aval, realizaron pago de mensualidad alguna, ni del mes rentario ni del pagare relativo al adeudo reconocido en el convenio supralineas anotado; por lo que a la fecha la parte demandada me adeuda la cantidad de ***** , por concepto de 12 meses de renta insoluta (mensualidades de renta vencidas y no pagadas); más ***** , por concepto de IVA, impuesto al valor agregado. Rentas insolutas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del ano 2023; enero y febrero del ano en curso 2024, cuyos recibos insolutos juntamente con los repetidos pagares se anexan para los efectos legales conducentes. V.- En la cláusula segunda, del convenio de reconocimiento de adeudo, tanto la arrendataria como su fiadora y aval, fueron conforme en que ante cualquier retraso en el cumplimiento de pago de mas de un mes, del presente convenio y de pago de arrendamiento por el inmueble se dara por vencido el contrato de arrendamiento y este convenio, y desocupara el inmueble sin necesidad de litigio o reclamo judicial, sin perjuicio de que el acreedor actue y ejecute los derechos que le confiere la ley hasta obtener el finiquito total y recuperación del adeudo. VI.- No omito mencionar, que, ante el incumplimiento de la arrendataria y su fiadora, tanto en el pago de las rentas com de los pagares relativos a las rentas atrasadas, no obstante de multiples requerimientos de pago, reuniones y de mas, con fecha 11 de septiembre le notifique formal aviso de terminacion de contrato de arrendamiento con requerimiento de desocupacion y entrega del inmueble ubicado en ***** ***** , colonia ***** y/o ***** Nuevo Laredo, CP ***** , esto es, por las rentas adeudadas en esa fecha, sin que sin embargo, la arrendataria hiciera entrega del inmueble arrendado como se comprometiera en la cláusula segunda del repetido convenio de reconocimiento y en el contrato base; razón por la cual, me veo en la necesidad de reclamar la legal desocupacion y entrega forzosa mediante el presente juicio de desahucio, solicitando se requiera a la parte demandada en terminos*

L'ASB / L'JUS

del numeral 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas; y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del termino de cuarenta días, proceda a desocupar y hacerme entrega del inmueble locado, y se le aperciba de lanzamiento forzoso a su costa en caso de contumacia respecto de la desocupacion y entrega; y una vez ello, se me ponga en inmediata posesion del inmueble arrendado. Asi mismo, solicito que en el mismo auto de requerimiento, a que se refiere el articulo 546 invocado, se despache mandamiento de embargo y deposito de bienes de las demandadas, bastante para cubrir las pensiones reclamadas, esto es, la cantidad de \$27,216.00 (veintisiete mil doscientos dieciseis dolares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte America); o su equivalente al tipo de cambio en moneda nacional, en la fecha...”
(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 pública**, consistente en **copia certificada de cinco de marzo de dos mil veinticuatro**, expedida por el licenciado ***** , Notario Público número 97, de Nuevo Laredo, Tamaulipas, bajo el número de certificación ocho mil trescientos cincuenta y uno (8351), respecto al primer testimonio del instrumento número (13,393) trece mil trescientos noventa y tres, del volumen cuadringentésimo quincuagésimo tercero, folio número (80) ochenta de veintitrés de agosto de dos mil trece, del protocolo a cargo del licenciado ***** , titular de la Notaria Publica numero noventa y siete (97), en el veintitrés de agosto de dos mil trece, el cual contiene la protocolizacion de una copia certificada del juicio sucesorio testamentario a bienes de ***** , documento al cual se adjuntaron los certificados de las fincas números 59267, 59268, 59269, 59270, 59271, 59272, 59273, 59274, 64441, 64838, 59215, 59346, 59235, 59751, 59353, 59289, 54250, 54251, 53943, 53944, 59341, 60189, 59290, 59347, 59292, 59296, 59497, 59443, 59361, 59419, 59420, 59294, 59295, 36113, 24249, 55560, 46925, 47674, 45922, 46583, 59753, 59407, 59213, 59441, documento del que se advierte que la ciudadana ***** , es la titular del inmueble materia de este juicio.

Prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Se cuenta también con la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento que anexó la parte actora a su demanda inicial celebrado por la actora ***** como arrendador y la empresa ***** a nombre de ***** como arrendatario y ***** como el aval fiador, respecto del inmueble identificado en dicho contrato como el *ubicado en calle ****** , *colonia ***** de Nuevo Laredo, Tamaulipas, Código Postal ****** , *con una superficie de 2,175.0 metros cuadrados, ubicado*

en esquina con la calle *****. Consta de muros de Block y lamina, con armaduras metálicas y techos de lamina, con 6.50 metros de altura en la parte más baja, tiene un portón, de 7.0 metros de ancho por 6.50 metros de altura dentro de las instalaciones tiene una oficina con dos baños y privados, uno al area de bodega y otro el área de oficinas. Adicional existe en planta alta de aproximadamente de 150.0 metros cuadrados que puede ser utilizado para oficinas; que el citado inmueble tiene por el frente a la calle ***** ***** , esquina con calle ***** , un espacio de área de ventas que son 37.70 metros por 10.00 metros de fondo el arrendatario requiere para su uso y ampliación de oficinas un espacio contiguo al descrito en área de bodega; de 10.0 metros por 10.0 metros situado en la esquina de ***** y ***** . En esta área existen espacios de oficina y un baño privado; y que el propio arrendatario se comprometió a realizar las mejoras para separar y dividir el área restante de 27.70 de frente y 10.0 de fondo, acondicionado para su uso 100.0 metros cuadrados, según sus necesidades; en la CLÁUSULA TERCERA, como vigencia se estipulo que la misma sería por el plazo de un año obligatorio para el arrendador, y opcionales para el arrendatario, contados a partir del dia uno de marzo de dos mil veinticuatro; que se pacto en la CLÁUSULA CUARTA como renta que el arrendatario acepto pagar a el arrendador o a quien sus derechos represente, por concepto de renta mensual del inmueble arrendado, la cantidad de ***** , mas el impuesto correspondiente al valor agregado, menos las retenciones de impuestos que causen y obliguen las leyes fiscales, cantidad que el arrendatario se obligo a pagar dentro de los primeros cinco días de cada mes a el arrendador, contra entrega de recibo original de arrendamiento de cada mes, asentándose además que las partes acordaron el incremento del indice inflacionario anual reportado por el Banco de México S.A., mas los impuestos correspondientes por cada periodo anual (sic); aunado a ello el arrendador concedió como gracia para el arrendatario cobrar por los primeros dos meses la renta en ***** , correspondientes a marzo, y abril del 2023, mas impuestos, que por los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2023 pagaría la cantidad de ***** , mas impuestos y que pagaría ***** por los meses de septiembre,



octubre, noviembre y diciembre de; 2023, mas impuestos y que en el inicio del 2024 la renta se incrementaría a razón del 7.82% anual o el indice inflacionario del 2023, que reporte el Banco de México, el que resulte mayor; asi mismo, que en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, el importe de la renta mensual a pagar seria de ***** , por cada mes, mas los impuestos y se cancelaria el plazo de gracia concedido por el arrendador; ademas se advierte de la **clausula SÉPTIMA** que el arrendatario ofreció como aval fiador a ***** , quien manifestó tener plena y suficiente facultad para comprometerse en el contrato, que manifestó conocer los alcances del compromiso pactado en el contrato y que el arrendador acepto al aval fiador en dicho contrato.

Documental privada la cual no se impugno 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**.

Ahora bien, tenemos que el accionante ofrece además las **documentales privadas**:- Consistentes en **doce pagares seriadados del 1/12 al 12/12**, por las cantidades el 01/12 de ***** , 02/12 por la cantidad de ***** , el 3/12 por la cantidad de ***** , **el 4/12 por la cantidad de *******, el 5/12 por la cantidad de ***** , el 6/12 por la cantidad de ***** , el 7/12 por la cantidad de ***** , el **8/12** por la cantidad de ***** , **9/12** por la cantidad de ***** , el 10/12 por la cantidad de ***** , el 11/12 por la cantidad de ***** y el 12/12 por la cantidad de ***** , todos ellos firmados por ***** , con fechas de pago 1 de septiembre de 2023, 1 de octubre de 2023, 1 de noviembre de 2023, 1 de diciembre de dos mil veintitrés, 1 de enero de 2024, 1 de febrero de 2024, 1 de marzo de 2024, 1 de abril de 2024, 1 de mayo de 2024, 1 de junio de 2024, 1 de junio de 2024, 1 de julio de 2024, respectivamente.

Documentales privadas las cuales no se impugnaron por la parte contraria, otorgándoseles valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, y 398 del Código de Procedimiento Civiles en vigor.

Así mismo, obran **las documentales privadas** consistentes en **once recibos**, de arrendamiento y subarrendamiento, por las cantidades de *****, el referente a la renta del mes de marzo de 2023, *****, el referente a la renta del mes de abril de 2023, *****, el referente a la renta del mes de mayo de 2023, *****, el referente a la renta del mes de mayo de 2023, el referente a la renta del mes de junio de 2023, *****, el referente a la renta del mes de julio de 2023, *****, el referente a la renta del mes de agosto de 2023, *****, el referente a la renta del mes de septiembre de 2023, *****, el referente a la renta del mes de octubre de 2023, *****, el referente a la renta del mes de noviembre de 2023, *****, el referente a la renta del mes de diciembre de 2023, y *****, el referente a la renta del mes de enero de 2024, todos estos recibos expedidos a nombre del *****, por concepto de rentas vencidas.

Documentales privadas las cuales no se impugnaron por la parte contraria, otorgándoseles valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, y 398 del Código de Procedimiento Civiles en vigor, acreditándose con éstos las rentas vencidas y no pagadas por la parte arrendataria.

Aunado a ello se cuenta con la **documental privada**, consistente en el convenio de reconocimiento de adeudo de treinta de agosto de dos mil veintitrés, que anexó la parte actora a su demanda inicial celebrado por la demandada ***** como titular y deudora, y *****, como acreedora, además de *****, como aval fiador, del cual se desprende de la CLAUSULA PRIMERA, que el deudor y al aval fiador aceptaron y firmaron de conformidad doce letras de cambio o pagares, para amparar y cubrir el adeudo pendiente en rentas no pagadas más el impuesto al valor agregado, por la suma de *****.

Documental privada la cual no se impugno por la parte contraria, otorgándosele valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, y 398 del Código de Procedimiento Civiles en vigor

Justificándose entonces con estos medios de convicción el segundo de los elementos de la acción consistente en: “**b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta**”.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Ahora bien y al encontrarse acreditado en autos todos y cada uno de los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento base de la acción, como se mencionó en el apartado de pruebas respectivo, acreditándose de igual manera las rentas vencidas y no pagadas.

Aunado a lo anterior el hecho de que la parte demandada no dio contestación a la demanda dentro del término para ello concedido, y que en el presente caso el demandado no ofreció ni desahogó prueba alguna para desvirtuar lo aseverado y reclamado por la actora, motivos y fundamentos que refuerzan esta decisión judicial y 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 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.

Así las cosas, al no justificar la parte 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 vigente en el Estado, y no opuso excepciones a la acción ejercitada en su contra, en tal virtud se declara **procedente** el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en contra de *********, **como arrendataria y *******, como fiadora arrendaticia.

Y atendiendo a que la parte demandada al no haber desocupado el inmueble identificado como el ubicado en **calle *******, **TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL *******, **CON UNA SUPERFICIE DE 2,175.0** metros cuadrados, ubicado en esquina con la calle *********, consta de muros de block y lamina, con armaduras metálicas y techos de lamina. Con 6.50 metros de altura en la parte más baja, tiene un portón, de 7.0 metros de ancho por 6.50 metros de altura dentro de las instalaciones tiene una oficina con dos baños y privados. Uno al área de bodega y otro al área de oficinas. Adicional existe en planta alta de aproximadamente de 150.0 metros cuadrados que puede ser utilizado para oficinas. Dicho inmueble tiene por el frente a la calle ******* *******, esquina con calle *********, un espacio de área de ventas que son 37.70 metros por 10.0 metros de fondo el arrendatario requiere para su uso y ampliación de oficinas un espacio contiguo al descrito en área de bodega, de 10.0 metros por 10.0 metros situado en la esquina de ******* y *******. En esta área existen espacios de oficina y un baño privado, mismo que le fue dado en arrendamiento por la parte actora, y que corresponde a los recibos de renta insolutos



anexos a la demanda, es por lo que de acuerdo a lo previsto por los artículos 546 y 550, del ordenamiento procesal en cita, **es procedente condenarlo a desocupar y hacer entrega a la parte actora**, del inmueble identificado como el ubicado en **calle *******, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL ***** , **CON UNA SUPERFICIE DE 2,175.0** metros cuadrados, ubicado en esquina con la calle ***** , consta de muros de block y lamina, con armaduras metálicas y techos de lamina. Con 6.50 metros de altura en la parte más baja, tiene un portón, de 7.0 metros de ancho por 6.50 metros de altura dentro de las instalaciones tiene una oficina con dos baños y privados. Uno al área de bodega y otro al área de oficinas. Adicional existe en planta alta de aproximadamente de 150.0 metros cuadrados que puede ser utilizado para oficinas. Dicho inmueble tiene por el frente a la calle ***** ***** , esquina con calle ***** , un espacio de área de ventas que son 37.70 metros por 10.0 metros de fondo el arrendatario requiere para su uso y ampliación de oficinas un espacio contiguo al descrito en área de bodega, de 10.0 metros por 10.0 metros situado en la esquina de ***** y ***** . En esta área existen espacios de oficina y un baño privado, que ha sido motivo del presente juicio, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que cause ejecutoria esta sentencia.

Así mismo, se condena a la parte demandada ***** y ***** , a pagar a la actora la cantidad de ***** , que es la suma que comprende la cantidad de ***** , por concepto de 12 meses de renta vencidas y no pagadas, más ***** , por concepto de IVA, impuesto al valor agregado, **rentas que corresponden a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2023, enero y febrero del 2024.**

De igual forma, se le condena a la parte demandada ***** y ***** , a pagar a la actora las rentas mensuales que se sigan venciendo hasta la total solución y desocupación del inmueble materia del presente juicio.

Así mismo, tratándose la presente de acciones de las llamadas 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 *********, en contra de *********, como arrendataria y *********, como fiadora arrendaticia.

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

TERCERO:- Se condena a la parte demandadas, **a desocupar y hacer entrega a la parte actora**, del inmueble identificado como el ubicado en **calle *******, **TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL *******, **CON UNA SUPERFICIE DE 2,175.0** metros cuadrados, ubicado en esquina con la calle *********, consta de muros de block y lamina, con armaduras metálicas y techos de lamina. Con 6.50 metros de altura en la parte más baja, tiene un portón, de 7.0 metros de ancho por 6.50 metros de altura dentro de las instalaciones tiene una oficina con dos baños y privados. Uno al área de bodega y otro al área de oficinas. Adicional existe en planta alta de aproximadamente de 150.0 metros cuadrados que puede ser utilizado para oficinas. Dicho inmueble tiene por el frente a la calle ******* *******, esquina con calle *********, un espacio de área de ventas que son 37.70 metros por 10.0 metros de fondo el arrendatario requiere para su uso y ampliación de oficinas un espacio contiguo al descrito en área de bodega, de 10.0 metros por 10.0 metros situado en la esquina de ********* y *********. En esta área existen espacios de oficina y un baño privado, que ha sido motivo del presente juicio, lo que deberán cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que cause ejecutoria esta sentencia.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ********* y *********, a pagar a la actora la cantidad de *********, que es la suma que comprende la cantidad de *********, por concepto de 12 meses de renta vencidas y no pagadas, más *********, por concepto de IVA, impuesto al valor agregado, **rentas que**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

corresponden a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2023, enero y febrero del 2024.

De igual forma, se le condena a la parte demandada *********, y *********, a pagar a la actora las rentas mensuales que se sigan venciendo hasta la total solución y desocupación del inmueble materia del presente juicio.

QUINTO:- Así mismo, tratándose la presente de acciones de las llamadas 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.

SEXTO:- 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.

SÉPTIMO:- 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 el licenciado *********, Secretario Proyectista en funciones de Secretario de Acuerdos, actuando en términos del artículo 105, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, quien autoriza y da fe. DOY FE.

Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

Licenciado ***.**

Secretario Proyectista en funciones de Secretario de Acuerdos, actuando en términos de lo dispuesto por el artículo 105, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Licenciado ***.**

Enseguida se publicó esta sentencia en la lista del día. Conste.

L'ASB / L'JUS

El Licenciado(a) JORGE ARMANDO URESTI SALAZAR, Secretario de Acuerdos, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (102) dictada el (MIÉRCOLES, 26 DE JUNIO DE 2024) por el JUEZ, constante de (08) 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.