



**SENTENCIA NÚMERO 234
(DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO).**

Altamira, Tamaulipas, a (28) veintiocho de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

VISTOS para resolver los autos del expediente 00218/2024, relativo al Juicio Especial de Desahucio, **promovido por *******, en **contra de *******.

RESULTANDO

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

A) La desocupación y entrega física y material de los inmuebles objeto de arrendamiento a costa del demandado, ubicado en *********.

B) El pago de la cantidad de \$78,000.00, por concepto de las rentas vencidas y no pagadas durante el período de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, diciembre del año 2023, y enero, febrero de 2024, y las que se continúan acumulando además ambas partes acordaron de conformidad el pago puntual el día primero de cada mes de no ser así, el arrendatario queda obligado a pagar \$100 m/n diarios más el precio de la renta como penalidad por su pago extemporáneo.

C) El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta que el demandado realice la entrega física y material del inmueble objeto del arrendamiento a razón de \$3,000.00 M/N por cada local (6,000.00 mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales por los dos locales.

D) El pago de los gastos y costas que genere el 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 quince de marzo de dos mil veinticuatro da entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, tramitar y registrar en el libro correspondiente. Así mismo se ordenó requerir a la parte demandada para que en el momento de la diligencia respectiva, justificara estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo, se le embargaran bienes de su propiedad 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 que el dieciséis de julio de dos mil veinticuatro la parte demandada es emplazada con los resultados visibles en autos, a quien por auto del dos de septiembre del mismo año se declara la rebeldía al no haber otorgado contestación a la demanda interpuesta en su contra, asimismo se tiene como término común probatorio el lapso que medie entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el último fijado para la desocupación.- En fecha veintiuno de octubre del año en curso se cita a las partes para oír sentencia, misma que se realiza 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 la parte actora para ejercitar su acción personal pretensiva a la desocupación del local comercial 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 Especial 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, ********* es omisa en comparecer a juicio, adoptando postura de rebeldía.

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

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

I. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en contrato de arrendamiento celebrado entre ********* y la demandada *********, el día nueve de enero del dos mil veintidós, respecto del inmueble ubicado en *********.- Visible a foja de 10 a 18.- Probanza a la que se le concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

II. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en 12 recibos de renta insolutos correspondientes del mes de febrero a diciembre de dos mil veintitrés, y de enero de dos mil veinticuatro.- Visibles de foja 21 a 32.- Probanza a la que se le concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

III. PRUEBA CONFESIONAL a cargo de ***.** La cual no se desahoga por causas imputables a la absolvente, como se desprende de la constancia de veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro visible a foja 112, por lo que mediante auto de veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro se le declara confesa de las posiciones calificadas de legales, teniéndose por ciertos los siguientes hechos:

Probanza a la que se concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

IV. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Consistente en las presunciones en su doble aspecto que se derive de todo lo actuado.- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.

V. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Consistente en todas y cada una de las actuaciones que se deriven del presente Juicio.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos del artículo 325 fracción VIII y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

VI. PRUEBA SUPERVINIENTE. Consistente en recibos de renta insolutos del inmueble dado en arrendamiento, correspondientes a los meses de febrero a agosto de dos mil veinticuatro.- Visibles de foja 88

a 94.- Probanza a la que se le concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

- Por su parte, ***** no ofrece medios de prueba.

QUINTO. Dispone el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor que: **“El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta;.....”**

Conforme a lo dispuesto por el artículo antes citado, encontramos que en el presente asunto se surten los supuestos contemplados en dicha disposición, toda vez que la parte actora ***** acreditó con el contrato de arrendamiento celebrado el nueve de enero del dos mil veintidós, la relación contractual que formó con ***** , respecto del inmueble ubicado en ***** , así como el precio pactado de arrendamiento mensual de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.) por cada local; de igual manera con las documentales consistentes en recibos correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintitrés, y de enero de dos mil veinticuatro, adminiculadas con la prueba confesional ficta y las constancias de autos, se justifica el impago de la renta convenida respecto de los meses señalados, pues la demandada fue requerida 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 la demandada 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

Quando 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.; en esa tesitura se determina procedente la acción en estudio.

SEXTO. Consecuente, con apoyo en lo previsto por el numeral 550 del cuerpo de Leyes invocado y 1712 del Código Civil vigente en el Estado², se llega a la conclusión que es PROCEDENTE el Juicio de Desahucio promovido por *********, en contra de *********, por lo que se condena a ********* a la desocupación y entrega material a la parte actora del inmueble objeto de arrendamiento ubicado en *********, con apercibimiento que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO una vez que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada; de igual forma, se le condena al pago de la cantidad de **\$78,000.00 (SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las mensualidades de renta vencidas del mes de febrero a diciembre de dos mil veintitrés, y enero, y febrero del año dos mil veinticuatro, por el importe de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.) cada mes por cada local, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.) cada mes y local comercial.

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

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

Por cuanto hace a lo demás petitionado en la prestación reclamada en el inciso B) consistente en el pago de la pena convencional pactada en el contrato de arrendamiento, se absuelve a la parte demandada en virtud de que dicho concepto no se encuentra contemplado dentro de los supuestos que establece el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, pues el juicio se limita 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 no así diversas prestaciones relativas al cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, como puede ser la pena convencional por pago extemporáneo pactada en su cláusula cuarta, por tanto se deja a salvo el derecho que le asiste al promovente respecto a su cobro o declaración, para que si lo estima conveniente a sus intereses los ejercite en la vía que corresponda; teniendo apoyo lo anterior en el siguiente criterio: **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)**³. *“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*

3 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

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."

Toda vez que la presente sentencia le resulto adversa a la parte demandada, pues no justificó encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, en atención a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado⁴, se le condena al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento.

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

RESUELVE

⁴ **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...

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

SEGUNDO. Se condena a ***** a la desocupación y entrega material a la parte actora del inmueble objeto de arrendamiento ubicado en *****, con apercibimiento que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO una vez que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada.

TERCERO. Se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$78,000.00 (SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las mensualidades de renta vencidas del mes de febrero a diciembre de dos mil veintitrés, y enero, y febrero del año dos mil veinticuatro, por el importe de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.) cada mes por cada local, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.) cada mes y local comercial.

CUARTO. Por cuanto hace a lo demás peticionado en la prestación reclamada en el inciso B) consistente en el pago de la pena convencional pactada en el contrato de arrendamiento, se absuelve a la parte demandada, por los motivos expuestos en el considerando sexto párrafo segundo.

QUINTO. Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen 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 resuelve y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

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

LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS.
Secretaria de Acuerdos.

En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.

MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (234) dictada el (LUNES, 28 DE OCTUBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de (10) 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.