GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: (72)

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil veintidós .-

V I S T O para resolver el expediente número **00717/2021** relativo al **Juicio de Desahucio** promovido por **********por sus propios derechos en contra de ********** y:

R E S U L T A N D O

ÚNICO: Mediante promoción recibida el dieciocho de noviembre del año dos mil veintiuno, compareció ante este órgano jurisdiccional **********por sus propios derechos a promover **Juicio de Desahucio** en contra de **********, de quien reclama las siguientes prestaciones: “A).- La desocupación inmediata, entrega material y jurídica del inmueble arrendado por la suscrita, al SR. **********, de la finca identificada y ubicada en CALLE LÁZARO CÁRDENAS N. 104, COLONIA VERGEL EN CIUDAD TAMPICO, TAMAULIPAS, ESQUINA CON CALLE BERLÍN ENTRE BERLÍN Y AYUNTAMIENTO. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. B).- El pago de la cantidad de $290,000.00 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mas I.V.A., por concepto de rentas vencidas , correspondientes del periodo comprendido de el mes de ENERO DEL 2019 AL MES DE MAYO DE 2021, dicha prestación se reclama en términos de lo dispuesto por los artículos 543, 544, 545, 546 y demás relativos y aplicables al Código de Procedimientos Civiles. C).- El pago de las rentas posteriores al mes de MAYO del 2021., se sigan venciendo, a razón de

$10,000,00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más I.V.A., hasta la total desocupación y entrega material y jurídica del inmueble descrito en el inciso A) , del presente Capítulo de Prestaciones. D).- El pago de los servicios de Teléfono, Energía Eléctrica, Agua Potable o cualquier otro que se encuentren pendientes de cubrir hasta la desocupación y entrega real , física. Jurídica y material del Inmueble objeto del Arrendamiento identificada y ubicada en CALLE LÁZARO CÁRDENAS N. 104, COLONIA VERGEL EN CIUDAD TAMPICO, TAMAULIPAS. E).- El pago de gastos y costas judiciales, que se originen en el presente juicio hasta su total terminación, lo anterior en términos de los artículo 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas. ”.- Mediante proveído de fecha diecinueve de noviembre del año dos mil veintiuno, se admitió la demanda de cuenta, disponiéndose el emplazamiento a la parte demandada, ordenándose se le requiriera para que en el acto de la diligencia justificará con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo se le previno para que dentro de **CUARENTA** días procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento.- Mediante diligencia de fecha doce de enero del año dos mil veintidós, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada de manera personal, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantaron.- Mediante proveído del catorce de febrero del año dos mil veintidós, se declaro la rebeldía en que incurrió el demandado y se procedió a realizar la certificación del término para la desocupación, por lo que una vez concluido

este, mediante proveído dictado el día quince de marzo del presente año se citó a las partes para oír sentencia, misma que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes;

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

PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer, y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192 ,195 del Código de Procedimientos Civiles, 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

SEGUNDO.- La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, ya que en la especie nos encontramos ante la presencia de un Juicio de Desahucio, cuyas reglas se encuentran preceptuadas en las disposiciones 543 y 544 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al reclamarse la desocupación y pago de las rentas insolutas.-

TERCERO: Así tenemos que la parte actora funda su acción medularmente, en que en fecha veinte de febrero del año dos mil dieciocho, celebro contrato de arrendamiento con el señor **********, respecto del bien inmueble identificado y ubicado en ********** por una duración de doce meses forzosos, que el precio del arrendamiento seria de $10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.), que se pagarían los días primero de cada mes, en el domicilio del arrendatario, que el demandado, adeuda la cantidad de $290,000.00 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 MN), más el Impuesto al Valor Agregado que corresponde por concepto de rentas vencidas de enero del año dos mil diecinueve a marzo del año dos mil veintiuno ”.- Y para acreditar los hechos constitutivos de su

acción la actora allegó a juicio el siguiente material probatorio: 1**.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre ********** en su calidad de arrendador y ********** como arrendatario, del día veinte de febrero del año dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en********** ; instrumental que fue firmada por los intervinientes de este litigio, obsequiándole valor probatorio atento a los ordinales 329 y 398 del ordenamiento proc

CUARTO.- Por su parte el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.-

QUINTO.- Se procede a aborda el estudio sobre la procedencia de la acción ejercitada, y como en el presente caso, se esta en presencia de un Juicio de Desahucio, para determinar lo anterior, se debe atender a lo dispuesto por el numeral 543 del Código de Adjetivo Civil, el cual señala que para la procedencia del juicio de desahucio, el actor debe de probar: **La existencia del contrato de arrendamiento y la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta.** En cuanto a lo dispuesto en el primer supuesto, éste se cumple en el presente asunto, toda vez que la relación contractual entre las partes de este juicio se encuentra contenida en el contrato de arrendamiento celebrado entre ********** en su calidad de arrendador y ********** como arrendatario, del del día veinte de febrero del año dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en**********, el que se tiene por reconocido por parte de la demandada al no haberlo objetado; Ahora si bien la parte actora no exhibe los recibos de renta insolutos, también lo es que dichos recibos de renta no son necesarios para la procedencia de

la vía ni de la acción correspondiente, dado que con el solo contrato de arrendamiento se demuestra el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación de pago de rentas y su periodicidad, porque basta que el actor refiera que el demandado debe mas de dos meses de renta, para que adminiculado con el contrato sea procedente la vía, aunado a lo anterior tenemos que al señalar que el demandado no pago mas de dos mensualidades de renta, se esta hablando de un hecho negativo por lo que sería ilógico que se le pida lo compruebe, es decir corresponde al demandado acreditar que si se encuentra al corriente en el pago, sirve de sustento legal a lo anterior los siguientes criterios.:**Tesis Registro digital:** 2020635 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época Materia(s):** Civil **Tesis:** XIX.1o.A.C.28 C (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 2023 **Tipo:** Aislada **JUICIO DE DESAHUCIO. AL PRESENTAR LA DEMANDA, ES INNECESARIA LA EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO INSOLUTOS PARA ACCEDER A ESA VÍA PRIVILEGIADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** Los requisitos de procedibilidad para acceder a un juicio, son aquellas condiciones y elementos exigidos por la ley que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso. Ahora bien, de una interpretación armónica de los artículos 543, 544, 545 y 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se advierte que el hecho de que la actora incumpla con la exhibición de los recibos de pago insolutos, no implica que la vía privilegiada de desahucio

sea improcedente, en atención a que la legislación procesal de la materia no dotó a los recibos de rentas insolutos como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido del proceso. En efecto, el artículo 546 citado, expresamente impone la obligación al Juez del conocimiento de constatar únicamente que con la demanda exista el documento o la justificación correspondiente, para ordenar el requerimiento de pago, así como el llamamiento a juicio, pues así lo dispone la porción normativa del precepto referido, al señalar: "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al inquilino...", donde se destaca que la redacción del dispositivo es en singular, al referirse a documento, y no en plural, documentos. Por tanto, lo único que debe constatar el Juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, así como que en la demanda se impute la falta de pago por dos o más mensualidades, para estar en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio.

Tesis Registro digital: 166732B **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Novena Época Materia(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 A**RRENDAMIENTO. 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. .- Máxime que la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se tienen por admitidos los hechos que dejó de contestar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268 del código de procedimientos civiles en el Estado.-

En ese orden de ideas, es de declararse como se declara la procedencia del presente juicio de desahucio promovido por ********** por sus propios derechos en contra de ********** , a quien se le condena: **A la desocupación entrega material y jurídica** de la finca arrendada identificada y ubicada en ********** Así como al pago de la cantidad de $290,000.00 (doscientos noventa mil pesos 00/100 M.N.)mas I.V.A. por concepto de rentas vencidas, correspondientes al periodo comprendido del mes de enero del dos mil diecinueve al mes de mayo del año dos mil veintiuno, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de $10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.) mensuales mas I.V.A.. Sin que se condene a la demandada al pago de la prestación que le reclama la parte actora en el inciso d) de su promoción inicial de demanda, toda vez que el

presente juicio especial de desahucio tiene como propósito demandar únicamente 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.- Sirve de apoyo legal a lo anterior la tesis número de registro 162 799, [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXXIII, **Febrero de 2011;** Pág. 2342, de rubro y texto: **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.”.- Sin que se condene a al demandado al pago de las costas originadas en el presente juicio, al ser parcialmente procedentes las prestaciones reclamadas, conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al tratarse de acción de condena.-

Por lo expuesto y fundado en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se**:-**

R E S U E L V E

PRIMERO.- La parte actora justificó los hechos constitutivos de su acción, y por su parte el demandado no dio contestación a la demanda, por lo tanto;

SEGUNDO.- Ha procedido el presente juicio especial de desahucio promovido por ********** por sus propios derechos en contra de **********, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la parte demandada: **A la desocupación y entrega material y jurídica** de la finca arrendada identificada y ubicada en ********** Así como al pago de la cantidad de $290,000.00 (doscientos noventa mil pesos 00/100 M.N.) mas I.V.A., por concepto de rentas vencidas, correspondientes al periodo comprendido del mes de enero del dos mil diecinueve al mes de mayo del año dos mil veintiuno, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de $10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.) mensuales mas I.V.A.. Sin que se condene a la demandada al pago de la prestación señalada en el inciso d) , del escrito inicial de demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de la resolución

CUARTO.- Sin que se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio, de conformidad con el considerando que antecede.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firman electrónicamente el l**icenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA** Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos la l**icenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ** que autoriza y da fe.- DOY FE.-

Licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA
Juez Primero Civil
Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- conste.-
L'GBC/L'MIGM/nege

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 NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 72 dictada el MIÉRCOLES, 16 DE MARZO DE 2022 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 11 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.