



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: (45)

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, a los siete días del mes de febrero del año dos mil veintitrés .-

V I S T O para resolver el expediente número 00713/2022 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 diecisiete de octubre del año dos mil veintidós, 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 y entrega material del inmueble que le fuera dado en arrendamiento, el ubicado en *****B).- El pago de las rentas vencidas desde el mes de junio del 2019 hasta el presente mes de octubre del 2022, a razón de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 MN) mensuales, que suman la cantidad de \$114,000.00 (Ciento catorce mil pesos 00/100 MN) y las que se generando hasta la total desocupación del bien arrendado. C).- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine”.- Mediante proveído de fecha diecinueve de octubre del año dos mil veintidós, 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 **VEINTE** días procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento.- Mediante diligencia de fecha

quince de noviembre 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.- Por lo que una vez concluido el término para la desocupación, mediante proveído del dos de febrero del año dos mil veintitrés 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 en los siguientes hechos: “1.- Con fecha 15 de julio del 2018 la suscrita celebre un contrato de arrendamiento con el señor *****, respecto a la casa-habitación ubicada en la Calle ***** según lo acredito con el original del contrato de arrendamiento que me permito acompañar a esta promoción como anexo número uno (1). 2.- El precio pactado por el concepto de renta fue la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 MN)



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

mensuales, pagaderos los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio particular de la suscrita, lo cual hasta el día cinco de mayo del 2019, sucedió con normalidad. 3.- Es el caso de que el arrendatario adeuda las rentas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2020, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre diciembre del 2021 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre del 2022, pese a los múltiples requerimientos de pago que le he realizado, según lo acredito con los recibos de renta insolutos que me permito acompañar a esta promoción como anexo número dos (2), y que en un gran total nos da la cantidad de \$114,000.00 (CIENTO CATORCE MIL PESOS 00/100 MN). 4.-En virtud de lo anterior y ante la manifiesta omisión del arrendatario de pagar las rentas en el tiempo y modo convenido, es por ello que acudo ante su Señoría a promover juicio especial de desahucio en contra del señor ***** y Causahabientes a efecto de lograr el pago de rentas vencidas con los bienes de su propiedad que se embarguen en la diligencia de emplazamiento y lograr el lanzamiento de dicho inquilino.

”.- 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 arrendadora y ***** como arrendatario, del día quince de julio 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 procesal de la materia, en cuanto al contenido del mismo.-

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

QUINTO.- Se procede a abordar 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 arrendadora y ***** como arrendatario, del día quince de julio del año dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en calle***** , 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, más sin embargo 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 al actor, 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 **ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.**

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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** del inmueble que le fuera dado en arrendamiento, y que se encuentra ubicado en ***** Así como al pago de la cantidad de \$114,000.00 (ciento catorce mil pesos 00/100 M.N, por concepto de rentas vencidas, correspondientes al periodo comprendido del mes de junio del año dos mil diecinueve al mes de octubre del año dos mil veintidós , más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.) mensuales .

- Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas originados en el presente Juicio, al resultarle adversa la presente resolución, 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 la demandada 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 física y material** del inmueble que le fuera dado en arrendamiento, y que se encuentra ubicado en ********* Así como al pago de la cantidad de \$114,000.00 (ciento catorce mil pesos 00/100 M.N, por concepto de rentas vencidas, correspondientes al periodo comprendido del mes de junio del año dos mil diecinueve al mes de octubre del año dos mil veintidós , más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.) mensuales .

CUARTO.- Se condena 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 **licenciado LUIS GERARDO UVALLE LOPERENA** Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos la **licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ** que autoriza y da fe.- DOY FE.-

Licenciado LUIS GERARDO UVALLE LOPERENA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Juez Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- conste.-
L'LGUL/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.

L'LUL / L'MGM / NGE

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 45 dictada el MARTES, 7 DE FEBRERO DE 2023 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de (9) 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, 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.