SENTENCIA NÚMERO 189 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE).

Altamira, Tamaulipas, a (23) veintitrés de Agosto de dos mil veintitrés (2023).

V I S T O para resolver los autos del expediente 00**679/2022** relativo al juicio de Desahucio, **promovido por **********, en contra de **********.**

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Por escrito presentado el dieciséis de Noviembre de dos mil veintidós comparece ante este Juzgado **********, promoviendo Juicio de Desahucio en contra de **********, de quien reclama las siguientes prestaciones:

I. *La desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en **********.*

II. *El pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses del 08 de Enero del 2021 al mes de Octubre del 2022, a razón de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más el 15% de IVA por mes, más los que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio.*

III. *El pago de los gastos y costas que origine la tramitación del 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 el dieciocho de Noviembre de dos mil veintidós 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 suficientes a garantizar lo reclamado, así mismo en caso de no justificar se le apercibiera para que desocupara el inmueble dentro del término de VEINTE DÍAS con apercibimiento de lanzamiento a su costa. Así como también se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada, 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 seis de Enero de dos mil veintitrés se emplaza a ********** con los resultados visibles en autos, y quien otorga contestación a la demanda por auto del uno de Agosto de dos mil veintitrés, respecto de la que el actor desahoga vista el nueve del mes y año en curso.- Por así corresponder al estado de los autos, el dieciséis de Agosto del año en curso se cita a las partes para oír sentencia, proveyéndose 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 el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva a la desocupación de un inmueble arrendado 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 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 por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por su parte **********, al producir su contestación niega la procedencia de las prestaciones reclamadas, fundándose para ello en los hechos que refiere y que por economía procesal se tienen por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran, oponiendo excepciones las que refiere y que se estudiaran más adelante en los términos expuestos.

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. DOCUMENTALES PRIVADAS. Consistentes en veintidós recibos de arrendamiento insolutos, expedidos por el arrendador **********, al arrendatario **********, respecto del inmueble ubicado en ********** correspondientes al mes de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año dos mil veintiuno, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, y Octubre de dos mil veintidós, a razón de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada uno.- Visibles de foja 8 a 15.- Probanzas a las que se concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para tener por acreditado lo vertido de las mismas.

II. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en copias certificadas expedidas por el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira,

Tamaulipas, respecto del expediente **********, relativo a Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio promovido por **********, a cargo de **********, respecto del inmueble ubicado en **********.- Visible de foja 16 a 36.- Probanza a la que se concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para tener por acreditado lo vertido de la misma.

- Por su parte, ********** no ofrece elementos 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****; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario.*
>
> *Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificara la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio.* ***Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.****"*

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 ********** acredita con las copias certificadas expedidas por ésta autoridad respecto del expediente **********, visibles de foja 16 a 36, la relación contractual que como arrendador formó el ocho de Enero de dos mil veintiuno, con ********** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en **********, mismo que fue pactado para uso exclusivo de casa habitación, con vigencia del ocho de Enero de dos mil veintiuno al ocho de Enero de dos mil veintidós, pactándose además el precio de arrendamiento mensual por la cantidad de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.). De igual

manera, con las DOCUMENTALES PRIVADAS visibles a foja 8 a 15, consistentes en veintidós recibos de arrendamiento insolutos, expedidos por el arrendador **********, al arrendatario **********, respecto del inmueble ubicado en ********** correspondientes al mes de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año dos mil veintiuno, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, y Octubre de dos mil veintidós, a razón de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), adminiculadas con las constancias de autos, se justifica el impago de la renta convenida respecto de los meses señalados, puesto que el demandado fue requerido 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, concluyéndose por lo tanto que efectivamente incurrió en el impago del arrendamiento por el período reclamado, por lo que al reunirse los elementos de la acción se llega a la conclusión que es PROCEDENTE el presente juicio.

SEXTO. Por su parte, ********** se opone a la procedencia de la acción bajo los términos de las siguientes **EXCEPCIONES**:

> **I. OSCURIDAD DE LA DEMANDA.** *En virtud de que la parte actora no menciona ni acredita el carácter con que comparece al presente juicio, por lo que no da cumplimiento a lo establecido por el numeral 543 de la Ley Adjetiva Civil.*

En cuanto a lo que hace referencia el demandado, el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, dispone que: "*... Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificara la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. ...*"; ahora bien, tomando en

consideración que si bien a la demanda no se acompaña el contrato escrito de arrendamiento, consta que la parte actora allegó constancias relativas a medios del preparatorios al juicio, las cuales resultan suficientes para dar validez al acto celebrado entre los contendientes, toda vez que el diverso 413[1] del mismo ordenamiento, permite que, como en el caso, que el arrendador que no cuente con el contrato escrito de alquiler, justifique su derecho a exigir la desocupación y entrega del inmueble arrendado demostrando la existencia del nexo verbal a través de medios preparatorios a juicio, ya sea mediante declaración bajo protesta, como en la especie, u otras; máxime que el interesado se encuentra en la posibilidad de ofrecer en el juicio las pruebas que considere pertinentes e idóneas para robustecer el medio probatorio desahogado, facultad que también se otorga al demandado, de ofrecer probanzas que desvirtúen la acción ejercitada. Conforme a ello resulta ineficaz la excepción de estudio, sirviendo como orientación el siguiente criterio: **ARRENDAMIENTO VERBAL. TRATÁNDOSE DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO, EL ACTOR PUEDE ACREDITAR LA EXISTENCIA DE ESE ACUERDO DE VOLUNTADES PREVIO AL PROCEDIMIENTO PRINCIPAL A TRAVÉS DE MEDIOS PREPARATORIOS, SIN QUE LA TRAMITACIÓN DE ÉSTOS LE IMPIDA OFRECER, PREPARAR Y DESAHOGAR PRUEBAS DURANTE EL JUICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ).**[2] *La voluntad del legislador plasmada en el artículo 191 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosí tuvo un fin específico, como es la constitución de la prueba para el inicio de un juicio, toda vez que permite que un arrendador que no cuente con el contrato escrito de alquiler, justifique su derecho a exigir la desocupación y entrega de su inmueble demostrando la existencia del nexo verbal a*

1**ARTÍCULO 413.-** El juicio podrá prepararse, pidiendo:
I.- Declaración bajo protesta, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de un hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia; ...

2Registro digital: 2022766
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: IX.2o.C.A.13 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 84, Marzo de 2021, Tomo IV, página 2742
Tipo: Aislada

través de medios preparatorios a juicio, ya sea mediante declaración bajo protesta, información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, indistintamente. Así, la interpretación gramatical, sistemática y teleológica de este precepto lleva a sostener que el actor no está impedido para que después de que promueve el trámite prejudicial referido, ejerza su derecho a ofrecer, preparar y desahogar pruebas durante el término probatorio decretado en el procedimiento, toda vez que la disposición invocada no establece una prohibición en ese sentido, y porque dicha facultad se advierte de la interpretación conjunta con otras porciones normativas que permiten la funcionalidad del sistema procesal. Además, en atención al principio de armonía entre el citado artículo 191 y las demás disposiciones que conforman la acción y el régimen probatorio, previsto en los artículos 192, 194, 196, 273, 275, 276, 280, 281, 448 y demás relativos de ese propio conjunto normativo, se concluye que el actor que promueve medios preparatorios a juicio con el propósito indicado, está en la misma posibilidad de ofrecer en el juicio las pruebas que considere pertinentes e idóneas para robustecer el medio probatorio desahogado en el trámite prejudicial y, en su caso, que se determine, al resolverse la controversia, si se acreditaron los hechos en que fundó sus pretensiones. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y ADMINISTRATIVA DEL NOVENO CIRCUITO.

> **II. FALTA DE LEGITIMACIÓN.** *Toda vez que no acredita su carácter de dueño, usufructuario o de cualquier otro que le de derecho a disfrutarla en términos de lo establecidos por el artículo 544[3] de Ley Adjetiva Civil.*

El numeral citado dispone que: "*Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuarios o de cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionados.*", no obstante ello, atendiendo la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, como el de arrendamiento base de la acción, en el que el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, con esto, se presume que el arrendador se

---

3 **ARTÍCULO 544.-** Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuarios o de cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionados.

encuentra facultado para celebrar el mismo, por tanto el arrendatario no puede desconocer que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble objeto del contrato, por tanto éste surte plenamente sus efectos en tanto no se declare nulo o inválido, de ahí que el "arrendador" actor en el presente juicio cuenta con legitimación en el juicio, pues para así demostrarlo únicamente se requiere acreditar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre los contendientes, consecuentemente la excepción en estudio se torna inoperante. Lo anterior con orientación en el siguiente criterio: **LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).**[4] *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*

---

4 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

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.

SÉPTIMO. En virtud de que se justifica la relación de arrendamiento y el impago de más de dos rentas pactadas en el contrato base, resultando ineficaces las excepciones opuestas, conforme lo dispuesto por el artículo 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se declara que **HA PROCEDIDO** el Juicio de Desahucio **promovido por ********** , en contra de ********** ,** consecuentemente, se condena a ********** a la desocupación y entrega material a la parte actora del bien inmueble objeto de arrendamiento ubicado en **********, ello dentro del plazo de cinco días una vez que la sentencia se encuentre ejecutoriada, apercibido que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO; de igual forma se condena a ********** al pago de las rentas insolutas correspondientes al mes de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de dos mil veintiuno (2021), Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, y Octubre de dos mil veintidós (2022), más las que se sigan causando hasta la entrega material a la parte actora del inmueble arrendado, a razón de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada mensualidad.

En virtud de que la sentencia resulta 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

Estado[5], se le condena al pago de los gastos y costas originados 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:

R E S U E L V E

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 bien inmueble objeto de arrendamiento ubicado en **********, ello dentro del plazo de cinco días una vez que la sentencia se encuentre ejecutoriada, apercibido que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO.

TERCERO. Se condena a ********** al pago de las rentas insolutas correspondientes al mes de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de dos mil veintiuno (2021), Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, y Octubre de dos mil veintidós (2022), más las que se sigan causando hasta la entrega material a la parte actora del inmueble arrendado, a razón de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada mensualidad.

CUARTO. Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados con motivo de la tramitación del presente procedimiento.

QUINTO. 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,

---

5 **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...

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 JESÚS LÓPEZ CEBALLOS, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO JESÚS LÓPEZ CEBALLOS.
Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER.
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 SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (189) dictada el (MIÉRCOLES, 23 DE AGOSTO DE 2023) por el JUEZ, 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 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 Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.