



----- **SENTENCIA NUMERO 130.**-----

- - - Altamira, Tamaulipas a (25) veinticinco de mayo del año dos mil dieciocho (2018).-----

- - - **V I S T O** para resolver los autos del expediente número 00263/2018, relativo al juicio Especial de Desahucio, promovido por la C. \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , y; -----

- **RESULTANDO.**----- **PRIMERO:-**

Por escrito presentado el tres de abril del dos mil dieciocho, compareció ante este Juzgado **la C. \*\*\*\*\*** promoviendo Juicio Especial de Desahucio, en contra de \*\*\*\*\* de quién reclama las siguientes prestaciones: A.- La desocupación y entrega del departamento número 2 ubicado en \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.- **B.-** El pago de la cantidad de **\$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre del dos mil diecisiete, enero, febrero y marzo del dos mil dieciocho, a razón de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada mensualidades y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble.- C.- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la promoción de este controvertido, fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso y exhibe los documentos en que funda su acción.-----

----- **SEGUNDO:-** Este Juzgado por auto de fecha cinco de abril del año en curso, admitió la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose tramitar y registrar en el libro correspondiente. Así mismo se ordenó requerir al demandado 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 VEINTE DIAS 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 en autos que con fecha veinte de abril del año en curso, el demandado fue debidamente emplazado, con los resultados visibles en autos. Por auto de fecha veintisiete de abril del dos mil dieciocho, se tuvo por presentado al demandado, dando contestación a la demanda ejercitada en su contra, en consecuencia se tiene como termino común probatorio el lapso que medie entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el ultimo fijado para la desocupación.- Por auto de fecha siete de mayo del año en curso, se tiene al actor desahogando la vista ordenada en relación con la contestación de demanda.- Dentro del período de referencia solo el actor ofrece las de su intención las que se analizaran en el momento procesal oportuno.- Por auto de fecha veintitrés de mayo del año en curso se citó a las partes para oír sentencia, misma que se procede hacer en los términos siguientes.- - - - -

**- CONSIDERANDO. - - - - - 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 en nombre de la ley, 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 del cobro de rentas y accesorios legales, es la correcta de acuerdo, a lo establecido por el Artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- -----

**TERCERO:-** En el presente caso **la C. \*\*\*\*\*** promueve juicio Especial de Desahucio en contra \*\*\*\*\* de quien reclama las prestaciones que ya se precisaron en el Resultando Primero de este fallo, fundándose para ello en los siguientes 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 el demandado \*\*\*\*\***, al producir su contestación, niega las prestaciones que se le reclaman 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 insertara y opone las siguientes excepciones: **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN** la que sustenta en que al deber ninguna mensualidad de arrendamiento, la acción de desahucio resulta improcedente.-

**IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA**, la que hace consistir en que no se cumplen con todos los requisitos que marca la ley para la procedencia de la acción de desahucio.- **FALTA DE ACCIÓN**, la que sustenta en que al no deber mensualidad alguna de arrendamiento, la actora carece de acción y de derecho para demandar el desahucio.- -----

- - - **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”**. En el presente caso la actora, a fin de acreditar los hechos constitutivos de su acción, ofreció de su intención las siguientes probanzas: **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en contrato privado de arrendamiento de fecha siete de diciembre del dos mil dieciséis, que celebran por una parte \*\*\*\*\* como ARRNDADORA, y por otra parte \*\*\*\*\* como arrendataria, respecto del bien inmueble materia del presente juicio; documental a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos civiles vigente en el estado acreditándose con dicha probanza la relación contractual de las partes en juicio, así mismo las obligaciones a las que se sujeto el ahora demandado.- **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en seis recibos de renta expedidas a nombre de \*\*\*\*\* correspondientes a los meses comprendidos del 10 de octubre del 2017 al 10 de abril del 2018, suscrito por la actora por la cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada uno; documentales estas a las que se les concede valor probatorio en términos del artículo 324, 329 y 398 del código de procedimientos civiles en vigor y con las que se acredita la falta de pago por parte del ahora demandado.- **CONFESION EXPRESA**, que hace consistir en que el demandado reconoce al dar contestación a la demanda, específicamente en el punto I, que es cierto que firmó un contrato de arrendamiento del inmueble que refiere, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie a sus intereses. **CONFESIONAL**, a cargo del C. \*\*\*\*\* , desahogada el dieciocho de mayo del año en curso, probanza a la que se le concede valor probatorio de



conformidad con lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que quedan justificados los hechos contenidos en las posiciones que el absolvente admitió al absolver posiciones.- DECLARACIÓN DE PARTE, que estuvo a cargo del demandado \*\*\*\*\* una vez terminado el desahogo de la prueba confesional, probanza que por seguir las reglas de la prueba testimonial, se le concede valor probatorio en término del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con lo que se acredita lo vertido de dicha prueba en cuanto beneficie los intereses de la oferente.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES en todo lo que favorezca a los intereses que representa, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, en todo lo que favorezca a los intereses que representa, 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 - - - - -

- - - Por su parte el demandado dentro de dicho periodo de pruebas no ofrece elemento de prueba alguno, sin embargo al producir su contestación niega las prestaciones que se le reclaman exhibiendo copias simples de recibos de pago de rentas anteriores a las reclamadas en el presente juicio, probanzas a las que se les niega valor probatorio en virtud de que dichas rentas no se le reclaman en el presente juicio; también refiere que el contrato no lo realizó con la actora sino con los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , hecho que no acredita, pues el contrato aparece suscrito por la actora y opone además las siguientes excepciones: IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA Y FALTA DE ACCION Y DERECHO DEL ACTOR PARA DEMANDAR,

argumento esencialmente en las mismas que no debe mensualidad alguna motivo por el cual no se cumplen los requisitos de ley para la procedencia del juicio, excepciones que en concepto de quién esto resuelve, son improcedente, y ello es así en virtud de que no justificó con los recibos correspondientes, encontrar al corriente en el pago de las rentas reclamadas y si bien es cierto que que refiere que las pago a persona distinta de la arrendadora las rentas reclamadas, también lo es que no justifica dichos argumentos referidos pues al respecto no allegó a los autos elementos de prueba que acreditara dichos argumentos, concluyéndose por tal razón que son improcedentes dichos argumentos y por ende se encuentra dichas rentas reclamadas insolutas, lo que conlleva a la procedencia de la demanda y de la acción y que si le asista acción y derecho al actor para demandarle la desocupación así como el pago de las rentas que no pago en su fecha. -----

- - - **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 se surten los supuestos contemplados en dicha disposición, toda vez que la parte actora \*\*\*\*\* acredita la relación contractual que tiene con \*\*\*\*\* respecto del inmueble arrendado, ubicado en

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con vigencia por tiempo indefinido, pactándose en términos de la cláusula tercera, que la renta estipulada es la que se menciona en los períodos mencionados en dicha clausula; de igual manera, justifica el impago de las rentas, con las documentales consistentes en los



recibos exhibidos y que no obstante que fueron objetados por el demandado, no justificó haber pagado dichas mensualidades, concluyéndose por lo tanto que si se encuentran insolutas las rentas de los meses del 10 de octubre del 2017 al 10 de abril del 2018; por lo que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 550 del Cuerpo de Leyes invocado, se llega a la necesaria conclusión que es procedente el Juicio de Desahucio promovido por \*\*\*\*\* **en contra de \*\*\*\*\***; por lo que consecuentemente, se le condena a la desocupación y entrega material del del inmueble arrendado, ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con apercibimiento que de no hacerlo, se procederá al lanzamiento a su costa.- Así mismo, toda vez que tampoco acreditó haber pagado las mensualidades rentistas adeudas que se le reclaman, por lo que en consecuencia es procedente condenarla al pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses **del 10 de octubre del 2017 al 10 de abril del 2018**, en términos de lo pactado en la cláusula tercera del contrato exhibidos; así como las que se sigan venciendo hasta que se lleve a cabo la desocupación y entrega material del bien inmueble que tiene dado en arrendamiento conforme al contrato de arrendamiento multicitado.- Así mismo y toda vez que la presente sentencia le resulto adversa a la demandada, se condena también al pago de los gastos y costas.-  
- - - Por los anteriormente expuesto y fundado y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 4°, 23, 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, es de resolverse y se resuelve:-  
- - - **PRIMERO:-** La parte actora probó los elementos constitutivos de su acción y el demandado no justificó sus excepciones ni realizó la desocupación del inmueble que tiene dado en

arrendamiento, en consecuencia:- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** Ha procedido el presente Juicio Especial de Desahucio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , - - - - -

**TERCERO:-** Se condena al C. \*\*\*\*\* , la desocupación y entrega material del del inmueble arrendado, ubicado en \*\*\*\*\* , con apercibimiento que de no hacerlo, se procederá al lanzamiento a su costa.- - - - -

- - - - - **CUARTO:-** Así mismo, toda vez que tampoco acreditó haber pagado las mensualidades rentistas adeudas que se le reclaman, por lo que en consecuencia es procedente condenarla al pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses **del 10 de octubre del 2017 al 10 de abril del 2018**, en términos de lo pactado en la cláusula tercera del contrato exhibidos; así como las que se sigan venciendo hasta que se lleve a cabo la desocupación y entrega material del bien inmueble que tiene dado en arrendamiento conforme al contrato de arrendamiento multicitado.- - - - -

- - - **QUINTO.-** Así mismo y toda vez que la presente sentencia le resulto adversa a la demandada, se condena también al pago de los gastos y costas.- - - - -

- - - **SEXTO:-** Notifíquese Personalmente.- Así lo resolvió y firma la C. LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo del Ramo Civil, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- - - - -

C. JUEZ.



LIC. CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE.

C. SECRETARIA.

LIC. MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER

- - - En su fecha se hace la publicación de Ley.- Conste.-  
LCCI'LDVA'IEPDA.

***El Licenciado(a) IRMA ESTELA PEREZ DEL ANGEL, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 25 DE MAYO DE 2018) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.