- - - - - - - - - - - SENTENCIA NUMERO 307.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - Altamira, Tamaulipas a (19) diecinueve de agosto del año dos mil diecinueve (2019).- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

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 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 trece de mayo del año en curso, el demandado fue debidamente emplazado, con los resultados visibles en autos. Por auto de fecha diecisiete de mayo 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 veinticuatro 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 ambas partes ofrecen las de su intención las que se analizaran en el momento procesal oportuno.- Por auto de fecha siete 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 **J**********ama 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: **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR**, en atención a que la parte actora exhibe un contrato de arrendamiento, que no precisa el domicilio del inmueble o casa habitación que dice haber rentado al suscrito, incumpliendo con los artículos 1712, 1719 del código Civil local. **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, atento a que la parte actora no precisa ni señala con exactitud de que bien inmueble está hablando en su demanda, en sus recibos de pago y en el contrato de arrendamiento que exhibe, pues se advierte que se contradice en ellos y que no es verdad lo manifestado en la misma.- **EXCEPCIÓN DERIVADA DEL ARTÍCULO 1805 FRACCIÓN I Y 1811 DEL CÓDIGO CIVIL LOCAL,** en virtud de que el contrato de arrendamiento que exhibe no señala la ubicación del inmueble materia del contrato, tampoco se acredita que el mismo se haya prorrogado después de su vencimiento el 28 de febrero del 2013,

ACTUACIONES

por lo que no existe contrato alguno que hacer valer en el presente juicio.- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD DE LA ACTORA, EN BASE AL NORMATIVO 242 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL LOCAL**, atento a que la parte actora ********** en ninguna momento cumple con los requisitos señalados por el artículo 1716 del Código Civil local 7 544 del Código Procesal Civil, atento a que no acredita ser la dueña del inmueble que señala en su escrito inicial de demanda, ni tener facultades para celebrar contrato ni tampoco poder o mandato a su favor por parte de quién legalmente está facultado para hacerlo.- - - - - - - - - - - - - - - **- - - 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 primero de marzo del dos mil doce**,** que celebran por una parte ********** como ARRENDADORA**,** y por otra parte ********** como arrendatario**,** 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 diecisiete recibos de renta expedidas a nombre de ********** correspondientes a los meses comprendidos del febrero del 2018

al mes abril del 2019, suscrito por la actora por la cantidad de $1,700.00 (MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada uno; documentales estas a las que se les concede valor probatorio en términos del articulo 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**.- TESTIMONIAL,** desahogada el tres de junio del año en curso, por los CC. **********, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acredita lo vertido de la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- 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 diez de junio del año en curso, probanza a la que se le niega valor probatorio en virtud de que las respuestas que vierte el demandado al absolver, no se advierte que se encuentre confeso de los hechos contenidos en dichas 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.- **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

ACTUACIONES

vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- Por su parte el demandado dentro de dicho periodo de pruebas ofrece de su intención los siguientes elementos de prueba: **DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en contrato privado de arrendamiento de fecha primero de marzo del dos mil doce**,** que exhibe la actora **********, probanza a la que se le concede valor probatorio en cuanto beneficie a sus intereses.- **DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en diecisiete recibos de renta suscritos por la actora correspondientes a los meses comprendidos del febrero del 2018 al mes abril del 2019, suscrito por la actora por la cantidad de $1,700.00 (MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada uno; documentales estas a las que se les concede valor probatorio en términos del articulo 324, 329 y 398 del código de procedimientos civiles en vigor, en cuanto beneficie a sus intereses.- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** consistentes en todas y cada una de las actuaciones que integran el presente juicio, en cuanto sean benéficas a la parte demandada, probanza a las que se les concede valor probatorio en términos del articulo 324, 325 y 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.- **INSPECCIÓN JUDICIAL** desahogada el diez de junio del año en curso, en el inmueble ubicado en**********, por la LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos del Juzgado, así como impresiones fotográficas tomadas en la diligencias de inspección ocular; probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 407 del Código d

Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- **CONFESIONAL** a cargo de la actora **********, probanza de la que se le declara confesa, toda vez que no compareció sin causa justa al desahogo de la misma, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 315 fracción I y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- .....- - - - - - - - - - - - - - - **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 ********** **y causahabientes** respecto del inmueble arrendado, ubicado en ********** **********, con el contrato de arrendamiento celebrado con el C. **********, el primero de marzo del dos mil doce, donde se pactó como precio de la renta la cantidad de $1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y vigencia de un año, destinando el inmueble arrendado para casa habitación, probanza ésta que no obstante que fue objetado por el demandado en cuanto a su valor y alcance, pues refiere que no se hizo referencia en dicho contrato respecto del domicilio ubicado, también lo es que con la prueba testimonial desahogada en el presente juicio y las documentales exhibidas consistente en los recibos de renta exhibidos, quedó de manifiesto la ubicación del inmueble arrendado; por otra parte y en este mismo orden de ideas, el arrendatario no negó que la firma que calza el contrato exhibido no se puesta de su puño y letra y por consecuencia, al

ACTUACIONES

no negar haber suscrito el contrato de arrendamiento base de la acción , es claro que el mismo tiene plena eficacia, pues no suscito controversia sobre la firma que aparece en el lado izquierdo inferior de dicho contrato; y se justifica a criterio de quién esto resuelve, la relación contractual existente con el arrendatario y ahora demandado de este Juicio.- - - -

las siguientes excepciones: **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR**, en atención a que la parte actora exhibe un contrato de arrendamiento, que no precisa el domicilio del inmueble o casa habitación que dice haber rentado al suscrito, incumpliendo con los artículos 1712, 1719 del código Civil local, al respecto, se le dice al demandado que es improcedente dicha excepción por lo siguiente: la actora, contrario a lo que argumenta el demandado, si justificó con los recibos de renta exhibidos, adminiculados con la prueba testimonial, que el inmueble que le dio en arrendamiento está ubicado en ********** **********, hechos que también quedaron robustecidos, con la instrumental de actuaciones relativa a la prueba que ofrece la parte demandada relativas a la inspección judicial practicada por la Secretaria de Acuerdos del Juzgado en el inmueble que es motivo del presente juicio e impresiones fotográficas y donde ésta hizo constar que el citado inmueble se encuentra ubicado en la esquina que conforman********** **********, conclusión que se apoya en lo que establece el siguiente criterio bajo el rubro de: ***Época: Novena Época Registro: 201641 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Agosto de 1996 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.52 C Página: 630 ARRENDAMIENTO, JUICIOS SOBRE. EL ACTOR DEBE ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN RECLAMADO CON EL MENCIONADO EN EL CONTRATO DE.- En los juicios promovidos con base en un contrato de arrendamiento, es indispensable que el actor acredite la identidad del bien a que alude el contrato con el que reclama en juicio; por tanto, en el juicio de desocupación por terminación de contrato de arrendamiento, tal identidad puede comprobarse con documentos relativos a la exhibición de rentas efectuadas por el arrendatario, en las que haya coincidencia de la ubicación del inmueble con la señalada por el actor en su demanda.- SEGUNDO TRIBUNAL***

ACTUACIONES

COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.. **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, atento a que la parte actora no precisa ni señala con exactitud de que bien inmueble está hablando en su demanda, en sus recibos de pago y en el contrato de arrendamiento que exhibe, pues se advierte que se contradice en ellos y que no es verdad lo manifestado en la misma, argumento que en concepto de este resolutor, resulta desafortunado, toda vez que el domicilio señalado por la actora y donde puede ser localizado y que es motivo del juicio, es el mismo domicilio donde el arrendatario y ahora demandado, fue emplazado de manera personal firmando el acta levantada con motivo de la diligencia de emplazamiento, para constancia, por consecuencia es claro que el domicilio que refiere la actora concuerda con el domicilio donde se encuentra arrendando el ahora demandado**********; por otra parte, también se acredita la identidad del inmueble con los recibos de renta exhibidos por la actora, adminiculados con la prueba de inspección desahoga en el presente juicio, misma que fué practicada en el domicilio ubicado en avenida 18 de marzo esquina con calle París 1902 de la Colonia Primavera de Altamira, Tamaulipas, conclusión que también se apoyo en l siguiente criterio aislado bajo el rubro de : ***Época: Novena Época Registro: 204412 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo II, Agosto de 1995 Materia(s): Civil Tesis: I.9o.C.19 C Página: 466 ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. OMISION DE DISTINGUIR DE MANERA CONCRETA EL DEPARTAMENTO OCUPADO POR EL INQUILINO.-Si en un contrato presentado como base de la acción de terminación del arrendamiento, no se estipula expresamente el número del departamento que ocupa el arrendatario demandado, pero se señala la ubicación correcta del inmueble, además que de autos consta que el inquilino aceptó la relación contractual y reconoció poseer uno de los departamentos que forman parte del inmueble cuyos datos se consignan en las cláusulas del convenio, debe tenerse por identificado***

el departamento motivo de la controversia, porque la desocupación y entrega tendrá que versar precisamente sobre el que acepta ocupar el demandado, aun cuando en el contrato no se hubiera distinguido.- NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- **EXCEPCIÓN DERIVADA DEL ARTÍCULO 1805 FRACCIÓN I Y 1811 DEL CÓDIGO CIVIL LOCAL,** en virtud de que el contrato de arrendamiento que exhibe no señala la ubicación del inmueble materia del contrato, tampoco se acredita que el mismo se haya prorrogado después de su vencimiento el 28 de febrero del 2013, por lo que no existe contrato alguno que hacer valer en el presente juicio, excepción que resulta improcedente por las razones y fundamentos expuestos en la excepción anterior; aunado a lo ya expuesto, nuestra legislación civil no contempla la tácita reconducción, por ende, si el arrendatario continuo en el goce y disfrute el inmueble arrendado una vez fenecido el contrato de arrendamiento, no se entiende prorrogado el contrato, pero el arrendatario se encontrará obligado a cumplir con todos las obligaciones del contrato.- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD DE LA ACTORA, EN BASE AL NORMATIVO 242 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL LOCAL**, atento a que la parte actora ********** en ninguna momento cumple con los requisitos señalados por el artículo 1716 del Código Civil local 7 544 del Código Procesal Civil, atento a que no acredita ser la dueña del inmueble que señala en su escrito inicial de demanda, ni tener facultades para celebrar contrato ni tampoco poder o mandato a su favor por parte de quién legalmente está facultado para hacerlo, **excepción que en concepto de este resolutor es también**, 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

ACTUACIONES

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 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, lo anterior con apoyo en el criterio jurisprudencia aplicado al caso bajo el rubro de: ***Época: Décima Época Registro: 2015696 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.) Página: 293 LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).Esta tesis se publicó el viernes 01 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de diciembre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.- -***

- - - 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 **la C. ********** en contra de **********;** por lo que consecuentemente, se condena al demandado ********** a la desocupación y entrega material del

del inmueble arrendado, ubicado en ********** **********, o en ********** **********,con apercibimiento que de no hacerlo, se procederá al lanzamiento a su costa.- Así mismo, toda vez que el demandado tampoco acreditó haber pagado las mensualidades rentistas adeudas que se le reclaman, por lo que en consecuencia es procedente condenarlo al pago de las pensiones rentisticas correspondientes de enero del 2018 al mes de abril del 2019, a razón del 1,700.00 (MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada mensualidad, ello en razón de que se justificó en forma debida en autos, el incremento de la renta pactada en el contrato exhibido; así como a pago de las rentas 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**:- - - -

desocupación y entrega material del del inmueble arrendado, ubicado en calle 18 de marzo esquina con calle París número 1902 de la Colonia Ampliación Primavera de Altamira, Tamaulipas, o en Avenida 18 de marzo esquina con calle París 1902 de la Colonia Primavera de Altamira, Tamaulipas,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 condenarlo al pago de las pensiones rentisticas correspondientes a los meses de enero del 2018 al mes de abril del 2019, a razón del 1,700.00 (MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada mensualidad, meses a las que corresponden los recibos exhibidos; así como a pago de las rentas 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**.-** - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

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 Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 19 DE AGOSTO DE 2019) 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.

ACTUACIONES

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 Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.