



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- - - SENTENCIA NUMERO 227 (DOSCIENTOS VEINTISIETE).-

- - - Altamira, Tamaulipas, a (21) veintiún días del mes de Octubre del año (2021) dos mil veintiuno.- - - - -

- - - **V I S T O** para resolver los autos del expediente **00332/2021**, relativo al **juicio Especial de Desahucio**, promovido ***** , en contra de *****.

R E S U L T A N D O

- - - **PRIMERO.** Por escrito presentado el diecisiete de Junio de dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado ***** promoviendo Juicio Especial de Desahucio en contra de ***** , de quién reclama las siguientes prestaciones: **A)** Se deberá condenar al demandado al pago de rentas vencidas y no pagadas desde el mes de enero de dos mil diecinueve al mes de junio del dos mil veintiuno, lo que representa 29 meses de renta adeudadas a razón de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una, lo que nos da la cantidad de \$725,000.00 (SETECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble materia del arrendamiento y el cual es el ubicado en la *****.

B) Como consecuencia de la declaración anterior, se deberá condenar al demandado ***** , a la desocupación del inmueble arrendado, en un termino de cuarenta días naturales por

tratarse de giro mercantil, a partir de la notificación y requerimiento de pago de rentas que se haga al demandado, apercibido que de no hacerlo sera lanzado a su costa, debiéndose ordenar para tal efecto el auxilio de la fuerza publica y el rompimiento de cerraduras, para llevar a cabo la diligencia en comento, la cual podrá practicarse con cualquier persona inclusive con el vecino, con un agente de la policía de planta en dicho lugar, o vecinos, fijándose en la puerta, ademas, en este ultimo caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia. **C)** El pago de gastos y costas que el origine el presente juicio, en términos de los artículos 127, 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; 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 por auto de fecha veintiuno de Junio de dos mil veintiuno, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, 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 CUARENTA 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 catorce de Julio de dos mil veintiuno el demandado fue debidamente emplazado, con los resultados visibles en autos. Con fecha seis de Agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado a ***** dando contestación a la demanda ejercitada en su contra y por opuestas las excepciones legales que hace valer, con dicha contestación se da vista a la contraria por el término de tres días para que se manifieste al respecto.- Vista que se desahoga mediante escrito presentado en fecha diez de Agosto de dos mil veintiuno en relación a la contestación realizada por el demandado.- En consecuencia por auto de fecha veinticinco de Agosto de dos mil veintiuno, se tiene como término común probatorio el lapso que medie entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el ultimo fijado para la desocupación.- Dentro del período de pruebas las partes ofrecen pruebas de su intención, las que se analizaran en el momento procesal oportuno.- Por auto de fecha catorce de Octubre de dos mil veintiuno se cita a las partes para oír sentencia, misma que se procede hacer 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 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 a la desocupación de un local 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 la C. *****

promueve juicio Especial 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 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 C. *****
al producir su contestación niega 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, y opone las siguientes excepciones, que se estudiarán en el momento oportuno: **1. FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.-**

Consistente en que para el nacimiento o ejercicio de una acción, se requiere como presupuesto lógico jurídico la existencia de un derecho, y en consecuencia la violación inmediata de este, lo que no acontece en el presente caso, toda vez que la vía planteada por la actora, no es la idónea y correcta, al interpretarse la demanda instaurada en mi contra es de notarse que trata de hacer valer hechos y circunstancias pactadas en la celebración de un contrato de arrendamiento de fecha 1° de Octubre del año 2018, con vencimiento al mes de diciembre del año 2019, celebrado entre el suscrito y la acta, donde reconoce la actora en la confesión ficta, en el hecho número 4, de su demanda, ya cubierto en su totalidad, lo que origina que para que ella pueda demandar circunstancias ajenas a esta relación contractual vencida en el año del 2018, debe acreditar otro con otro documento base de la supuesta acción que intenta hacer valer, por lo que no le acontece que pueda demandarme en esta vía sumaria, la acción de desahucio por no acreditar que mantengo una relación mediante la existencia de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento entre la actora y el suscrito demandado. **2. DEFENSA GENERICA DE SINE ACTIONE AGIS.** Opongo esta defensa y la hago consistir en la negación de la

demanda. La negación de la demanda la dirigió de manera especial a todas y cada una de las prestaciones enumeradas en el escrito inicial de demanda, así como a todos y cada uno de los hechos que trata de fundamentar dichas prestaciones. **3. DEFENSAS.- SINE ACTIONE AGIS.**

No constituye propiamente hablando de una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción, o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entrar dentro de división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor y la de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Tal como lo ha establecido los criterios de la suprema corte. **4. LA DE**

OBSCURIDAD DE LA DEMANDA. Opongo en los términos que ha quedado precisados en el cuerpo de la presente contestación, de demanda, razones y fundamentos que solicito se tengan por reproducidos en este párrafo, como se insertaran a la letra para evitar repeticiones innecesarias, tal como lo que manifiesto que dicha demanda me deja en estado de indefensión al manifestar hechos y circunstancia distinta y ajenas al contrato de arrendamiento base de la acción que anexa a su demanda de fecha 1 de octubre del año 2018 con fecha de vencimiento al mes de diciembre del

año 2019, por lo que al no agregar diverso documento donde acredite alguna relación contractual de arrendamiento de la actora con el suscrito demandado, me encuentro en total indefensión para dar continuidad a esta oscura y dolosa demanda instaurada en mi contra, que como ya dije vengo BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD comparecer por escrito aunado a que nunca me fue emplazado en los términos legales, dejando esta documentación según el actuario en poder de un tal Anddy Castillo, el cual desconozco a quien se refiera encontrando esta documentación pegada en puerta el día de hoy.

- - - **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: **1.- CONFESIONAL**, a cargo del demandado ***** , misma que resulta irrelevante, toda vez que la oferente se desistió de la misma por auto de fecha uno de octubre del presente año.- **2.- DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el original del Contrato

de Arrendamiento de fecha primero de enero de dos mil dieciocho,
celebrado entre *****
como “el arrendador”, y ***** como “el
arrendatario”, relativo al arrendamiento del bien inmueble
ubicado en

*****. Probanza a la que se le concede valor probatorio
pleno atento a los ordinales 324, 330 y 398 del Código de
Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **3.- DOCUMENTAL**

PRIVADA, consistente en la impresión de las conversaciones vía
WhatsApp Messenger realizadas con el demandado y la actora.

Probanza a la que se niega valor probatorio en términos del
artículo 329 de la Ley Adjetiva Civil.- **4.- DOCUMENTAL**

PRIVADA, consistente en la impresión de las conversaciones
vía WhatsApp Messenger realizadas entre el demandado y

*****.- Probanza a la que se niega valor
probatorio en términos del artículo 329 de la Ley Adjetiva

Civil. **5.- DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la carta de
requerimiento.- Resulta irrelevante, toda vez que no fue

exhibida en autos por la promovente.- **6. DOCUMENTALES**
PRIVADAS, consistentes en 30 recibos de arrendamiento

insolutos, correspondientes a la renta del mes de Enero del
año dos mil diecinueve al mes de Junio del año dos mil

veintiuno, a razón de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS
00/100 M.N.) cada mes.- Documentos a los que se le

concede valor probatorio pleno atento a los ordinales 324, 330 y

398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

7.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, consistente en todo lo que favorezca a los intereses de su oferente. La que se desahoga por su propia y especial naturaleza, concediendosele valor probatorio en términos del artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- **8.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, consistente en todo lo que favorezca a los intereses de su oferente. 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 ofrece como medios de convicción: **1.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en recibo de pago de la Comisión federal de electricidad, 956190201381 a nombre de *****. Documento al que se le concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente recibo expedido por la COMAPA de zona conurbada, de fecha 26 de julio del 2021. Documento al que se le concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **3.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en manifiesto de fecha 02 de enero 2020 expedido por el departamento de catastro de la tesorería municipal del Ayuntamiento de Tampico, Tamaulipas, correspondiente al bien inmueble objeto de la presente demanda. Documento al que se

le concede valor probatorio atento a los ordinal 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **4.-**

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente EN TIKET de pago de fecha 11 de febrero del año 2021, donde se realiza el pago del impuesto predial a la oficina del catastro de la tesorería municipal del ayuntamiento de Tampico, Tamaulipas, correspondiente al bien inmueble objeto de la presente demanda. Probanza que resulta irrelevante, toda vez que no fue admitida. **5. DOCUMENTAL**

PRIVADA.- Consistente en el contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero del 2016 y con vencimiento 31 de junio del 2016, donde se acredita que con anterioridad la hoy actora tuvo una relacion contractual, con el suscrito demandado.- Probanza a la que se le concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **6.- DOCUMENTAL PRIVADA.-**Consistente en contrato

de arrendamiento de fecha primero de enero del año 2018, celebrado entre el suscrito demandado y la actora, respecto del bien inmueble urbano de uso de suelo comercial, con fecha de vencimiento del día 31 diciembre del año 2018.- Probanza, que se ofrece conforme al principio de adquisición procesal, y se le concede valor probatorio atento a los ordinales 324, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

7. TESTIMONIAL.- A cargo de los CC.

*****,

desahogada en fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, y de la cual se desprenden los siguientes

testimonios: Por cuanto hace al testigo *****: En relación a las preguntas en los términos del artículo 371 Fracción V, del Código de Procedimientos Civiles en vigor: 1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUE GRADO, contestó: NO. 2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADA DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERESES, contestó: EMPLEADO NADA MAS. 3.- SI TIENE INTERES DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO contestó: NO PARA NADA. 4.-Y SI ES AMIGA INTIMA O ENEMIGA DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, contestó: A LOS DOS LOS CONOZCO DE HACE MUCHOS AÑOS, LES HE TRABAJADO A LOS DOS HACE MUCHOS AÑOS.- En relación a las preguntas de idoneidad: 4. contestó: NO PARA NADA.- En relación al interrogatorio directo y repreguntas: PREGUNTA DIRECTA 1.- QUE SI LO CONOCE -. PREGUNTA DIRECTA 2.- SI LA CONOZCO REPREGUNTA 1.- TENGO MUCHO QUE NO LA VEO LA ULTIMA VES QUE LA VI FUE EN EL 2018, ES CHAPARRITA GUERITA ELLA, EN ESE ENTONCES ESTABA LLENITA, REPREGUNTA 2.- DESDE HACE 15 AÑOS.- REPREGUNTA 3.- POR EL SEÑOR ***** LE RENTO UNOS LOCALES LE TRABAJE A EL Y A ELLA, LA 4, 5 Y 6 NO SE FORMULAN POR NO SER CLARAS 3.- NO A EL NO LO CONOZCO PREGUNTA DIRECTA 4.- SE QUE LE RENTABA UNOS LOCALES.- REPREGUNTA 1.- POR MEDIO DE UN TRABAJO QUE LE FUI A HACER AL SEÑOR *****.- LA REPREGUNTA 2 NO SE FORMULA POR NO SER CLARA Y 3 NO SE FORMULA POR SER INCIDIOSA.- PREGUNTA DIRECTA 5.- YO QUE SEPA NADA MAS FUE UN AÑO EL QUE LE TRABAJE EN EL 2018, Y YA LA VERDAD NO SUPE MAS PORQUE NO LE HE TRABAJADO ULTIMAMENTE.- REPREGUNTA 1.- PORQUE DE HECHO YO ESTABA ESE DIA TRABAJANDOLE ESTABA METIENDO UNA TUBERIA Y ELLA ESTABA AHI CON EL CONTRATO EN EL ESCRITORIO.- PREGUNTA DIRECTA 6.- NADA MAS SE QUE LE RENTO EN ESE AÑO POR QUE YO LE TRABAJE, PERO LA VERDAD NO SABRIA DECIRLE .-

REPREGUNTA 1.- NO, AHI SI NO SE DONDE LO FIRMARIA, CUANDO YO LLEGUE AHI YA TENIAN EL CONTRATO ELLOS.- LAS REPREGUNTAS 2, 3 Y 4 NO SE FORMULAN POR NO SER OBJETO DE LA LITIS.- PREGUNTA DIRECTA 7.- FUI NADA MAS UNAS DOS VECES AHI EN ALTAVISTA DONDE ESTA COMAPA TAMPICO.- REPREGUNTA 1.- ES ***** PERO NO RECUERDO EL NUMERO, ESTA AHI CERCA DE COMAPA, NO RECUERDO EXACTAMENTE EL NUMERO PERO ES *****.- REPREGUNTA 2.- DE HECHO ERA LA DUEÑA LA SEÑORA*****, ELLA ERA LA QUE ME RECIBIA EL DINERO.- REPREGUNTA 3.- LA SEÑORA ***** ELLA ERA LA QUE ME RECIBIA EL DINERO.- REPREGUNTA 4.- LA VERDAD NO RECUERDO BIEN LA CASA, ERA DE UN PISO ERA VERDE EN ESE ENTONCES.- REPREGUNTA 5.- DE 500 PESOS.- REPREGUNTA 6.- NO RECUERDA LA HORA.- REPREGUNTA 7.-QUE UN SABADO NO RECUERDO BIEN LA FECHA, CADA FIN DE SEMANA LE DABA RENTAS, LE HICE EL FAVOR AL SEÑOR ***** DE LLEVARSELA.- PREGUNTA DIRECTA 8.- SI SI SE LE DIO MANTENIMIENTO, REVOCARON VARIAS PAREDES, SE PINTO SE CAMBIO TUBERIA DE AGUA DE LUZ, SE PAVIMENTO UNA PARTE DEL PATIO, SI SE LE DIO MANTENIMIENTO.- 9.- DE HECHO YO LE TRABAJE A EL, YO HICE TODOS LOS MANTENIMIENTOS, HAGO PLOMERIA, ELECTRICIDAD.- Por cuanto hace al testigo *****: En relación a las preguntas en los términos del artículo 371 Fracción V, del Código de Procedimientos Civiles en vigor: 1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUE GRADO, contestó: NO, TRABAJE PARA EL SEÑOR *****. 2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADA DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERESES, contestó: NO YO EN 2018 TERMINE MI CUESTION LABORAL CON EL.- 3.- SI TIENE ITERES DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO contesto: NO UNO NI CON OTRO.- 4.- Y SI ES AMIGA INTIMA O ENEMIGA DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, contestó:

CONOZCO AL SEÑOR JUAN PORQUE HACIA TRABAJOS PERO UNA AMISTAD CON EL NO.- En relación a las preguntas de idoneidad: 4. contestó: NO.- En relación al interrogatorio directo y repreguntas: PREGUNTA DIRECTA 1.- SI LO CONOZCO FUE MI JEFE PREGUNTA DIRECTA 2.- SI SI LA CONOZCO.- REPREGUNTA 1.- ES UNA SEÑORA DE UNOS 65, ES LLENITA, BLANQUITA, CARA REDONDA OJOS CAFE, PELO CASTAÑO OSCURO.- REPREGUNTA 2.- DOCE AÑOS.- REPREGUNTA 3.- POR QUE DE PRONTO ELLA IBA AL NEGOCIO BUSCANDO AL SEÑOR *****, O PORQUE YO TENIA CONTACTO CON ELLA PARA ENTREGARLE PARTE DE LA RENTA DE LOS LOCALES.- LA 4, 5 Y 6 NO SE FORMULAN POR NO SER CLARAS.- PREGUNTA DIRECTA 3.- NO NO LO CONOZCO, PREGUNTA DIRECTA 4.- SE QUE ELLA ERA LA QUE LE RENTABA LOS LOCALES AL SEÑOR *****.- REPREGUNTA 1.- ELLA LE RENTABA LOS LOCALES CUANDO YO ESTABA LABORANDO EN ESE TIEMPO.- PREGUNTA DIRECTA 5.- HASTA DONDE SE, SE QUE FUE UN CONTRATO DE UN AÑO DE LA RENTA DE LOS LOCALES, LO ULTIMO QUE SUPE, YO TRABAJE CON EL SEÑOR ***** HASTA EL 2018.- REPREGUNTA 1.-POR QUE EN SU MOMENTO YO RECIBIA LOS DOCUMENTOS QUE ME LLEVABA EL SEÑOR *****, SUPE QUE EL HACIA CONTRATOS ANUALES CON LA SEÑORA *****, YO RECIBIA LOS DOCUMENTOS CUANDO IBA AL LOCAL Y YO SE LOS ARCHIVABA .- PREGUNTA DIRECTA 6.- SE QUE EL CONTRATO INICIO EN ENERO Y TERMINABA EN DICIEMBRE .- REPREGUNTA 1.- NO, LO IGNORO LA VERDAD.- LAS REPREGUNTAS 2, 3 Y 4 NO SE FORMULAN POR NO SER OBJETO DE LA LITIS.- PREGUNTA DIRECTA 7.- YO LLEGUE A HACER VARIOS PAGOS,MUCHOS PAGOS.- REPREGUNTA 1.- NO RECUERDO EXACTAMENTE LA CALLE, SE QUE ESTABA A UNAS CUANTAS CUADRAS DE COMAPA LA QUE ESTA POR VELLAVISTA .- REPREGUNTA 2.- SIEMPRE ME RECIBIA LA SEÑORA *****, RARISIMA VES LO RECIBIA SU HIJO, CASI SIEMPRE ERA ELLA.- REPREGUNTA 3.- LA SEÑORA *****.- REPREGUNTA 4.- ERA LA CASA D ELA

SEÑORA *****, LA CASA ENFRENTA TENIA UNA CHOCHERA COMO PARA DOS CARROS, LA CASA ES DE UN PISO.- REPREGUNTA 5.- ERA VARIANTE DESDE BILLETES DE 100, 200, 500 PESOS.- REPREGUNTA 6.- POR LO GENERAL ERA VARIANTE DEPENDIENDO YO SI ESTABA EN EL TURNO DE LA TRADE, DE 3 A 6 O 7 DE LA TARDE, A VECES TERMINANDO MI TURNO A LAS 10 DE LA NOCHE, CASI SIEMPRE ERA EN LA TARDE.- REPREGUNTA 7.- ERA VARIANTE CONFORME NOSOTROS EN EL NEGOCIO GENERABAMOS VENTAS, PODIA SER DE UN LUNES A UN DOMINGO.- PREGUNTA DIRECTA 8.- SI SI ME CONSTA QUE SI LE DIO MANTENIMIENTO.- 9.- .POR QUE YO ME TOCO VIVIR TODO ESO, DESDE PAGAR RENTAS, CONOCER A LA SEÑORA *****, ME TOCO UNA VES PINTAR, APOYAR AL SEÑOR ***** EN COSAS QUE ME PEDIA, COMO ESTUVE TRABAJANDO CON EL SEÑOR *****, CONOCI A LA SEÑORA *****, CONOCI A SU HIJO, Y PUES CONOCI LA PAPELERIA QUE LA SEÑORA ***** A VECES LE ENTREGABA.-

Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 409 del Código Adjetivo Civil, acreditándose lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.- 8.-

CONFESIONAL, a cargo de

*****, respecto de la cual con fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, se le declara confesa de las posiciones calificadas de legales, y de la cual se desprende que: Sí es cierto que es propietaria del bien inmueble ubicado en

*****. Sí es cierto que el bien inmueble ubicado en

*****, tiene uso de

suelo comercial. Sí es cierto que en el contrato de arrendamiento que celebro con el C. ***** de fecha 01 de Enero del año 2018 y con vencimiento el día 31 de Diciembre del año 2018, nunca pactó prórroga de vigencia en este contrato de arrendamiento. Sí es cierto que firmó con el C. ***** contrato de arrendamiento de fecha 01 de Enero del año 2016 al 31 de Junio del año 2016, respecto al bien inmueble ubicado en *****

*****.- Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306, 392, 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- **9. CONFESIONAL TACITA**, a cargo de ***** , que consiste en todas las afirmaciones que ha hecho a favor del oferente desde el escrito inicial de demanda, la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero del año 2018 con vencimiento el día 31 de diciembre del año 2018, y que es su documento base de esta acción, así como del escrito de desahogo de vista.- Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306, 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-

10. DECLARACIÓN DE PARTE, a cargo de ***** . Probanza que resulta irrelevante, en virtud de que no se desahoga la misma con motivo de la incomparecencia de la absolvente.- **11.**

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Prueba que solicito sea tomada en cuenta en su momento procesal oportuno a favor del suscrito. La que se desahoga por su propia y especial naturaleza, concediendosele valor probatorio en términos del artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- **12. PRESUNCIONAL.** En su triple aspecto lógico, legal y humano, pruebas tendientes a beneficiarme en todo momento en este juicio. 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. **13. SUPERVENIENTES.** Probanza que resulta irrelevante, toda vez que no fue admitida.

- - - **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; Con la demanda se acompañara 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 justificará la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otro bastante que se recibirá como medio preparatorio del juicio**”. 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 la parte actora

***** acredita la relación contractual que tiene con *****, respecto del bien inmueble ubicado en *****

*****, con la documental privada consistente en el original del Contrato de Arrendamiento de fecha primero de enero de dos mil dieciocho, celebrado entre ***** , como “el arrendador”, y ***** como “el arrendatario”; de igual manera justifica con 30 recibos de arrendamiento insolutos, el impago de las rentas a partir del mes de Enero del año dos mil diecinueve al mes de Junio del año dos mil veintiuno, a razón de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) cada mes, presumiéndose con ello el impago de las rentas, puesto que además en la diligencia de emplazamiento fue requerido el demandado para que en el momento de la diligencia respectiva justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, sin que haya cumplido con dicho requerimiento, así como tampoco acredita fehacientemente en la etapa procesal correspondiente haber realizado el pago de dichas mensualidades como refirió en su contestación de demanda, concluyéndose por lo tanto que se encuentran insolutas las rentas a partir del mes de Enero del año dos mil diecinueve al mes de Junio del año dos mil veintiuno que se le reclaman.

- - - Por su parte el demandado ***** , niega la procedencia de las prestaciones que se le reclaman y opone las siguientes excepciones: **1. FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.-** Consistente en que para el nacimiento o ejercicio de una acción, se requiere como presupuesto lógico jurídico la existencia de un derecho, y en consecuencia la violación inmediata de este, lo que no acontece en el presente caso, toda vez que la vía planteada por la actora, no es la idónea y correcta, al interpretarse la demanda instaurada en mi contra es de notarse que trata de hacer valer hechos y circunstancias pactadas en la celebración de un contrato de arrendamiento de fecha 1° de Octubre del año 2018, con vencimiento al mes de diciembre del año 2019, celebrado entre el suscrito y la acta, donde reconoce la actora en la confesión ficta, en el hecho número 4, de su demanda, ya cubierto en su totalidad, lo que origina que para que ella pueda demandar circunstancias ajenas a esta relación contractual vencida en el año del 2018, debe acreditar otro con otro documento base de la supuesta acción que intenta hacer valer, por lo que no le acontece que pueda demandarme en esta vía sumaria, la acción de desahucio por no acreditar que mantengo una relación mediante la existencia de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento entre la actora y el suscrito demandado. Excepción que se declara improcedente, en virtud de que sí bien el contrato base de la acción venció en fecha treinta y

uno de diciembre de dos mil dieciocho, el artículo 1814 del Código Civil vigente en el Estado, establece que: *Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la renta que pagaba.*

Entonces, es procedente el reclamo que realiza la actora en el presente juicio, aunado a que el ordinal 1739 del mismo ordenamiento, dispone que: *El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado.* Además, en autos no se encuentra acreditado que el demandado haya cumplido en restituir el bien dado en arrendamiento al terminar el contrato, cuya obligación se encuentra inmersa en la fracción IV del artículo 1737 de la Ley Sustantiva Civil. **2. DEFENSA GENERICA DE SINE ACTIONE AGIS.**

Opongo esta defensa y la hago consistir en la negación de la demanda. La negación de la demanda la dirigí de manera especial a todas y cada una de las prestaciones enumeradas en el escrito inicial de demanda, así como a todos y cada uno de los hechos que trata de fundamentar dichas prestaciones. Excepción que se estima improcedente, toda vez que en el presente juicio, la parte actora acredita la acción y derecho de promover el presente juicio, pues comparece en su calidad de arrendador del bien inmueble dado en arrendamiento, según el propio contexto de los documentos base de la acción como lo es el contrato de arrendamiento de fecha uno de Enero de dos mil dieciocho debidamente

valorado, mismo que satisface los requisitos de ley; asimismo resulta procedente su tramitación en la vía de desahucio al cumplirse con el supuesto que preve el artículo 1712 del Código Civil vigente en el Estado, y al acreditarse con el documento base de acción.- **3. DEFENSAS.- SINE**

ACTIONE AGIS. No constituye propiamente hablando de una excepción, pues la excepciones una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción, o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entrar dentro de división. Sine actioneagis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor y la de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Tal como lo ha estableció los criterios de la suprema corte. Se declara improcedente, por los motivos expuestos en las excepciones referidas con anterioridad. **4. LA DE**

OBSCURIDAD DE LA DEMANDA. Opongo en los términos que ha quedado precisados en el cuerpo de la presente contestación, de demanda, razones y fundamentos que solicito se tengan por reproducidos en este párrafo, como se insertaran a la letra para evitar repeticiones innecesarias, tal como lo que manifiesto que dicha demanda me deja en estado de indefensión al manifestar hechos y circunstancia distinta y ajenas al contrato de arrendamiento base de la

acción que anexa a su demanda de fecha 1 de octubre del año 2018 con fecha de vencimiento al mes de diciembre del año 2019, por lo que al no agregar diverso documento donde acredite alguna relación contractual de arrendamiento de la actora con el suscrito demandado, me encuentro en total indefensión para dar continuidad a esta oscura y dolosa demanda instaurada en mi contra, que como ya dije vengo BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD comparecer por escrito aunado a que nunca me fue emplazado en los términos legales, dejando esta documentación según el actuario en poder de un tal Anddy Castillo, el cual desconozco a quien se refiera encontrando esta documentación pegada en puerta el día de hoy. Excepción que se declara improcedente, en virtud de que en autos se encuentra debidamente acreditada la celebración del contrato de arrendamiento, que sí bien refiere se encuentra concluido, a la fecha el arrendatario no ha cumplido con lo pactado en la cláusula décima quinta del mismo. Asimismo, el emplazamiento se realizó en bajo los términos legales, tan es así que fue efectuado en el domicilio que el propio arrendatario señala para oír y recibir notificaciones en el contrato de arrendamiento.

- - - **SEXTO.** Por lo que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 543 del Cuerpo de Leyes invocado, y tomando en consideración que el demandado no justificó sus excepciones, ni realizó la desocupación del inmueble que tiene dado en

arrendamiento, y contrario a ello, la parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, se llega a la necesaria conclusión que es procedente el Juicio de Desahucio promovido ***** , en contra de *****; consecuentemente, se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en *****
***** , que tiene dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo una vez que el presente fallo cause ejecutoria, se procederá al lanzamiento a su costa.- Así mismo por lo expuesto con antelación, procede condenar al demandado al pago de las rentas vencidas comprendidas del mes de Enero del año dos mil diecinueve al mes de Junio del año dos mil veintiuno, a razón de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) cada mes, así como las que se sigan venciendo hasta que se lleve a cabo la total desocupación y entrega material a la parte actora del bien inmueble que tiene dado en arrendamiento.- Toda vez que la presente sentencia le resulto adversa al demandado, pues no justificó encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, y en atención a lo dispuesto por el artículo 130 primero párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado¹, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento hasta su total

¹ **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...

conclusión en todas las instancias, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

- - - 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, se:

R E S U E L V E

- - - **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.** Se declara **PROCEDENTE** el presente **Juicio Especial de Desahucio,** promovido *******,** en contra de *******.**

- - - **TERCERO.** Se condena al demandado ********* a la desocupación y entrega del inmueble ********* ubicado ********* *******,** que tiene dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo una vez que el presente fallo cause ejecutoria, se procederá al lanzamiento a su costa.

- - - **CUARTO.** Se condena al demandado *******,** al pago de las rentas vencidas comprendidas del mes de Enero del año dos mil diecinueve

al mes de Junio del año dos mil veintiuno, a razón de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) cada mes, así como las que se sigan venciendo hasta que se lleve a cabo la total desocupación y entrega material a la parte actora del bien inmueble que tiene dado en arrendamiento.

- - - **QUINTO.** Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento hasta su total conclusión en todas las instancias, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

- - - **SEXTO.** 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, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

- - - **SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el C. LICENCIADO CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo 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.- - - - -

C. LICENCIADO CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Segundo de lo Civil.

C. 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 (227) dictada el (JUEVES, 21 DE OCTUBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de (25) 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 Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.