



**SENTENCIA NÚMERO 16.**

- - - Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **TREINTA DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS**.-----

- - - **V I S T O S** para resolver los autos que integran el Expediente Número **00269/2022**, relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en contra del Ciudadano **\*\*\*\*\***, lo promovido por las partes, lo actuado por este juzgado, cuanto de autos consta, convino, debió verse, y,-----

----- **R E S U L T A N D O:**-----

- - - **ÚNICO:**- Que ante este juzgado compareció por escrito recibido en fecha diez de octubre de dos mil veintidós, el Ciudadano **\*\*\*\*\***, promoviendo **JUICIO DE DESAHUCIO**, en contra del ciudadano **\*\*\*\*\***, de quien reclamó:- **a) La desocupación de la casa ubicada en \*\*\*\*\* de esta ciudad, así como las tres mensualidades que dejo de cubrir el mes de julio, lo cual cada ocho del mes se deberá de pagar en forma puntual la cantidad de 2,500.00 (dos mil quinientos pesos moneda nacional 00/100). b) La desocupación y entrega del inmueble ubicado del terreno que se ubica en la \*\*\*\*\* de esta ciudad en el mismo estado en que lo recibió. c) El pago de las tres mensualidades insolutas de los meses julio, agosto, septiembre y parte de este mes de octubre del presente año, cada mensualidad de 2,500.00 (dos mil quinientos pesos moneda nacional 00/100) da un total de \$7,500.00 (siete mil quinientos pesos moneda nacional 00/100) mas los que se sigan venciendo hasta la conclusión del presente asunto. d) El pago de los gastos y costas judiciales los que resulten del presente juicio.”.- Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial. Por auto de fecha catorce de octubre de dos mil veintidós, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se requiriera a la parte demandada justificara estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se le previniera para que desocupara**

la finca dentro del término de veinte días, autorizándose el embargo de bienes de su propiedad y se le emplazara a juicio, lo anterior que se efectuó mediante diligencia actuarial de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veintidós, en los términos de Ley.- Por auto de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, a solicitud de la parte actora, se declaró la **rebeldía** de la parte demandada, por no producir su contestación dentro del término señalado, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, salvo prueba en contrario, y se ordenó que las subsecuentes resoluciones que contengan notificación personal, se le realicen a la parte demandada por medio de los estrados en el sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado, como lo disponen los puntos Primero y Segundo del Acuerdo General 16/2020, ordenándose mediante esa misma fecha citar a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar al tenor del siguiente:- - - - -

- - - - - **C O N S I D E R A N D O:** - - - - -

- - - **PRIMERO:**- Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 543 y 550 del mismo Ordenamiento legal invocado.- - - - -

- - - **SEGUNDO:**- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** “1.- *En 8 de abril de 2021, celebramos contrato de arrendamiento el suscrito y el C. \*\*\*\*\* , por un tiempo determinado, el cual se dio en arrendamiento el bien inmueble el cual se ubica en la avenida \*\*\*\*\* de esta ciudad, cual terminaría en el mes de septiembre del mismo año, tal y como se justifica con el contrato que adjunto a la presente para dar el debido cumplimiento según lo dispuesto en el artículo 543.- El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una fina o local por falta de pago de dos o mas desocupación de una finca o local por falta de pago de dos*



*o mas 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 justificará 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. 2.- Es el caso, que a partir del mes de julio del presente año el señor \*\*\*\*\*, dejó de pagar el día ocho de julio de este año, la cantidad de \$2,500.00 y prolongándose hasta el mes de septiembre y parte de este mes de octubre, no obstante de requerirle el pago extrajudicial, aduciendo que no tenía dinero y que no iba a pagar. 3.- Asimismo en el multicitado contrato se estipula en la cláusula cuarta que el término del contrato de arrendamiento lo fijamos las partes por seis meses contado a partir del 8 de abril de 2021. 4.- Así también en el contrato se estipuló en la cláusula quinta que el destino del inmueble del arrendamiento era para exclusivamente para uso de local de taller de pintura y enderezado. 5.- Como han sido inútiles las gestiones extrajudiciales que he efectuado para obtener el pago de las rentas adeudadas por el demandado, me veo en la necesidad de promover la presente demanda de desahucio.”- - - -*

**TERCERO.-** El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las

partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este Tribunal, por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- - - - -

- - - Bajo este marco legal, y tomando en consideración que se trata de un Juicio Especial de Desahucio, cuyo derecho material sustenta el actor en el artículo 543 del Código Adjetivo Civil del Estado, que establece la procedencia del desahucio y sanciona con la desocupación de una finca o local, por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta; Y del que se advierte que corresponde al actor acreditar los siguientes elementos de su acción: **a).- La existencia del Contrato de Arrendamiento;** **b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta;** Dispositivos que en concepto de este Tribunal dan materia al proceso en los términos invocados por dicho actor.- - - - -

- - - **CUARTO:-** La parte actora, para acreditar los hechos de su acción, ofreció como pruebas, las siguientes: La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el Contrato de Arrendamiento que anexó a su demanda inicial celebrado por el señor **\*\*\*\*\*** y el señor **\*\*\*\*\***, en fecha **ocho de abril de dos mil veintiuno**, respecto del terreno ubicado en la **CALLE \*\*\*\*\*DE ESTA CIUDAD**; que el contrato se celebró por el termino de **SEIS MESES**; que se pacto como precio de renta la suma de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, **mensuales**, pagaderos cada día 8 (ocho) del mes, depositado en el **\*\*\*\*\*** a nombre de **\*\*\*\*\***, asentándose además que en caso de no poderse depositar en la tarjeta antes señalada, el señor **\*\*\*\*\*** debería acudir al local objeto de arrendamiento, expidiendo un recibo de pago; Siendo un hecho notorio, que del contrato mencionado con antelación, dentro del apartado correspondiente a declaraciones, en la identificada como “segundo” en el último párrafo entre otras cosas, se asentó que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

el arrendador (\*\*\*\*\* ) representa a la señora \*\*\*\*\*; y que el bien arrendado sería de uso exclusivo para taller de pintura y enderezado; Documental privada la cual no se impugno por la parte contraria, otorgándosele valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 333, 392, y 398 del Código de Procedimiento Civiles en vigor, para tener por acreditado el primer elemento de la acción y que consiste en la existencia del contrato de arrendamiento. Ahora bien, tenemos que el accionante ofrece además las **DOCUMENTALES PRIVADAS**:- Consistentes en cuatro recibos correspondientes a los meses de JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, que amparan los recibos de arrendamiento insolutos anexos a los autos; acreditándose con éstos las rentas vencidas y no pagadas por la parte arrendataria, justificándose así el segundo de los elementos de la acción consistente en: "b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta;"; Ahora bien y al encontrarse acreditado en autos todos y cada uno de los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento base de la acción, como se mencionó en el apartado de pruebas respectivo, acreditándose de igual manera las rentas vencidas y no pagadas, aunado a lo anterior la parte demandada no dio contestación a la demanda dentro del término para ello concedido y en consecuencia en términos de lo establecido por los artículos 258 y 268 del Código de Procedimientos Civiles, es de tenersele por admitidos los hechos alegados por la actora, y si bien es cierto, que lo anterior es salvo prueba en contrario, en el presente caso el demandado no ofreció ni desahogó prueba alguna para desvirtuar lo aseverado y reclamado por la actora, motivos y fundamentos que refuerzan esta decisión judicial y solo para ilustrar se transcribe el criterio de los máximos tribunales del país en lo conducente: "*Suprema Corte de Justicia de la Nación. 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. LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO). 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 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*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. Contradicción de tesis 454/2016. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 12 de julio de 2017. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Norma Lucía Piña Hernández, en cuanto al fondo. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez. Tesis y/o criterios contendientes: El Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 577/2008, sostuvo la tesis aislada XII.1o.53 C, de rubro: "JUICIO DE DESAHUCIO. LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ES OPONIBLE CONTRA EL ACTOR POR SER DE CARÁCTER PERSONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA).", visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, abril de 2009, página 1918, con número de registro digital: 167463. El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 689/2016, sostuvo que en términos de lo dispuesto en los artículos 2.309, 2.310, 2.311 y 2.319 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y 7.676 del código adjetivo relativo, si bien es cierto que en los juicios de desahucio son oponibles a toda clase de excepciones, lo cierto es que no puede prosperar la excepción que se funda en que la parte demandada no era propietaria del bien arrendado, pues*

*con independencia de que se acredite dicho extremo, para demostrar su legitimación en el juicio es necesario el contrato de arrendamiento, base de la acción que haya celebrado en calidad de arrendadora con la enjuiciada. Tesis de jurisprudencia 77/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete. 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.”; Así las cosas, al no justificar la parte demandada estar al corriente en el pago del precio del arrendamiento y tampoco consigno el importe de las rentas en términos del artículo 548 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y no opuso excepciones a la acción ejercitada en su contra, en tal virtud se declara **procedente** el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en contra del Ciudadano **\*\*\*\*\***; y atendiendo a que la parte demandada al no haber desocupado la finca ubicada en CALLE **\*\*\*\*\*** DE ESTA CIUDAD, que le fue dada en arrendamiento por la parte actora, y que corresponde a los recibos de renta insolutos anexos a la demanda, y en la que además fue legalmente emplazado a juicio; es por lo que de acuerdo a lo previsto por los artículos 546 y 550 del Ordenamiento Procesal en cita, es procedente condenarlo a desocupar y hacer entrega a la parte actora, el inmueble ubicado en **CALLE \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD**, que ha sido motivo del presente juicio, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que cause ejecutoria esta sentencia. Se condena a la parte demandada, a pagar a la actora la cantidad de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA***



**NACIONAL), por concepto de rentas** que ha dejado de cubrir el ahora demandado de los meses de **julio, agosto, septiembre y octubre del año dos mil veintidós**, a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, y realizando una sencilla operación aritmética de multiplicación de los cuatro meses referidos, arroja la suma de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, como se refleja en los recibos de pago insolutos que obran agregados en autos por concepto de renta, más el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.- Así mismo tratándose la presente de acciones de las llamadas de las de condena y al resultarle adversa la sentencia a la demandada se condena a ésta, al pago de los **gastos y costas judiciales**, los que serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130 y 550 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse y se resuelve:- - - - -

- - - **PRIMERO:-** Ha procedido el presente **JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en contra del Ciudadano **\*\*\*\*\***.- - - - -

- - - - **SEGUNDO:-** La parte actora justificó su acción. La demandada no se excepcionó. En consecuencia:- - - - -

- - - **TERCERO:-** Se condena a la parte demandada Ciudadano **\*\*\*\*\***, a desocupar y hacer entrega al Ciudadano **\*\*\*\*\***, del inmueble ubicado en **CALLE \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD**, lo que deberá cumplir bajo apercibimiento de ejecución forzosa a su costa, dentro del improrrogable término de **CINCO DÍAS** computables a partir del siguiente a aquél en que quede debidamente notificado de esta sentencia.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Se condena a la parte demandada, a pagar a la actora la cantidad de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de rentas que ha

dejado de cubrir el ahora demandado de los meses de **julio, agosto, septiembre y octubre del año dos mil veintidós**, a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, y realizando una sencilla operación aritmética de multiplicación de los cuatro meses referidos, arroja la suma de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, como se refleja en los recibos de pago insolutos que obran agregados en autos por concepto de renta, más el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.- - - - -

- - - **QUINTO:-** Se condena a la demandada, a pagar a la parte actora, los **gastos y costas** que le hubiere producido el presente juicio, los que serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - **SEXTO:-** Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con **90 (noventa) días** para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.- - - - -

- - - **SÉPTIMO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el Ciudadano Licenciado **\*\*\*\*\***, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando la Ciudadana Licenciada **\*\*\*\*\***, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe. DOY FE.- - - - -

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. **\*\*\*\*\***.

C. Secretaria de Acuerdos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Lic. \*\*\*\*\*.

- - - Enseguida se publicó esta sentencia en la lista del día.  
Conste.-----  
L`ASB/L`INCC/L`NMRO.

*La Licenciada NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 16 (dieciséis) dictada el (LUNES, 30 DE ENERO DE 2023) por el JUEZ, constante de 6 (seis) 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.