



--- RESOLUCIÓN: 83 (OCHENTA Y TRES)

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a trece (13) de marzo de dos mil veinticinco (2025).-----

--- **V I S T O** para resolver el toca 101/2025, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado ***** *****, en contra de la sentencia de once (11) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, dentro del expediente 604/2024, relativo al Juicio Especial de Desahucio, promovido por *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

-----**RESULTANDO**-----

--- **PRIMERO.** La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

*“--- PRIMERO. HA PROCEDIDO PARCIALMENTE el juicio Especial de Desahucio, promovido por *****, en contra de ***** *****.”*

*--- SEGUNDO. Se condena a ***** a la desocupación y entrega material a la parte actora del bien inmueble objeto de arrendamiento ubicado en CALLE ***** , COLONIA ***** , ENTRE CALLES ***** , C.P. 89420, EN CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, con apercibimiento que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO una vez que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada.*

*--- TERCERO. Se condena a ***** al pago de la cantidad de \$54,000.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes al mes de marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto del año dos mil veinticuatro a razón de \$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 m.n.) cada una, más las que sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada mes.*

--- CUARTO. Por cuanto hace a las prestaciones reclamadas en el inciso b), d) ye), se absuelve a la parte demandada, por los motivos expuestos en el considerando séptimo párrafo segundo.

--- *QUINTO. Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento.*

--- *NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...*”

--- **SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme el demandado ***** , interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en efecto devolutivo por proveído de trece (13) de enero de dos mil veinticinco (2025), ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 460, del treinta y uno (31) de enero del mismo año. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 1087, de veinticinco (25) de febrero de dos mil veinticinco (2025), radicándose al día siguiente, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada.-----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

----- **CONSIDERANDO**-----

--- **PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

--- **SEGUNDO.** El demandado apelante ***** manifestó sus conceptos de agravio mediante escrito recibido el nueve (9) de enero de dos mil veinticinco (2025), y que hizo consistir en lo que a continuación se transcribe:



AGRAVIOS

*“PRIMER CONCEPTO DE AGRAVIO: Básica y sustancialmente el juez tercero de primera instancia del ramo civil, sustenta la procedencia de su sentencia, primordialmente en el contenido del considerando quinto del señalado fallo, haciendo una cita parcial del texto literal del cardinal 543 del código adjetivo civil del estado de Tamaulipas, que dispone: “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.....” Sin embargo, el juzgador de primer grado, estimó que aun y cuando, como lo afirma en su resolución, no se justificó encontrarse al corriente en el pago de la renta en el momento de la diligencia, como tampoco que se haya cumplido con dicho requerimiento dentro de la etapa procesal correspondiente, resulta por demás evidente que ni siquiera advirtió y lo más grave aún es, menos analizó y valoró al momento de resolver, que en tratándose de una obligación de hacer, como la de PAGO Y EL LUGAR DONDE SE EFECTUARÍA ÉSTE, tal y como la contenida en el Contrato de arrendamiento celebrado entre el señor ***** y el compareciente ***** con fecha 05 de febrero de 2020, específicamente en la cláusula SEGUNDA DEL INVOCADO PACTO CONSENSUAL, esto es, que se omitió establecer o designar con precisión un lugar o domicilio para que se efectuara el pago de las rentas, y si bien se pudo advertir con vista al contrato de arrendamiento celebrado, al momento de formular la contestación de demanda y exponer los alegatos respectivos, en este se observa, contrato de arrendamiento, que se hace alusión a una cuenta bancaria, cuyo número no aparece literalmente, así como también se menciona o invoca a una institución bancaria cuyo nombre no aparece por ningún lado, del banco, así como se cita una clave interbancaria que sigue la misma suerte de la supuesta cuenta bancaria, esto es, no aparece el número de la misma de forma expresa, Circunstancia la antes señalada que quedó debidamente acreditada al momento del desahogo de la prueba confesional a cargo del actor ***** , al responder a la posición*

número 1, Si si se omitió, aunque enseguida quiso enmendar su respuesta al aducir Y posteriormente se le dio la cuenta para el pago, Circunstancia esta que no fue debidamente acreditada en autos a través de alguno de los medios de prueba previstos en la ley procesal; por lo que en tal estado de cosas no cabe argumentar que existe mora en el pago de las pensiones rentísticas demandadas, al no existir en el contrato celebrado, ni por asomo, un lugar expresamente determinado o número expreso de cuenta bancaria alguna para que se efectuara el pago del importe de las rentas demandadas, argumento que se aduce como sustento para el ejercicio de la acción de desahucio promovida por el actor señor *****; y por lo que estimo debió declararse la improcedencia de la misma. Ahora bien, es de advertirse, conforme al estado que presentan los autos del juicio al que se comparece, que al imponerse de los documentos exhibidos por el actor del juicio señor *****; esto es, el contrato de arrendamiento suscrito y celebrado con el compareciente ***** ***** *****; precisamente en LA CLÁUSULA SEGUNDA del mismo, donde se aborda lo relativo al monto de la renta a cubrirse como precio de la misma, y aun y cuando cita como lugar para hacer el pago de la misma, la renta, no aparece ni lugar determinado, ni número de cuenta alguna de forma expresa, por lo que en tal estado de cosas NO CABÍA ARGUMENTAR QUE EXISTÍA EL IMPAGO de las pensiones rentísticas demandadas, al no existir, ni por asomo, un lugar determinado o cuenta bancaria expresa alguna, toda vez que estos espacios dentro del contrato eran RESPONSABILIDAD precisamente de ***** para que se cubrieran el importe y pago de las rentas demandadas en tiempo y forma, omisión que puede obedecer incluso a la mala fe del antes mencionado para dejar en indefensión al compareciente ***** ***** *****; con los perjuicios como es el caso que en este caso podría generar, por lo que el juzgador del conocimiento DEBIÓ DE HABER DECLARADO LA IMPROCEDENCIA DEL JUICIO.

Al caso concreto tiene aplicación el criterio que enseguida se transcribe, el que solicito sea tomado en cuenta:

Suprema Corte de Justicia de la Nación



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

Registro digital: 168214

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 106/2008

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 45

Tipo: Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA VENCIDA Y NO SE CONVINO LUGAR PARA PAGARLA, LA INTERPELACIÓN REALIZADA A TRAVÉS DEL EMPLAZAMIENTO NO ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIÓ EL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). (Se transcribe)

*SEGUNDO CONCEPTO DE AGRAVIO: Como segundo agravio que me irroga la sentencia número 283, pronunciada por el Juzgado Tercero, de Primera Instancia, de lo Civil, del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con fecha 11 de Diciembre de 2024, que declara procedente de forma parcial el juicio especial de desahucio, promovido por el actor señor ***** , en contra del suscrito compareciente ***** , dentro de los autos del expediente No. 604/2024, del Índice del Juzgado Tercero, de Primera Instancia, de lo Civil, lo constituye el que se haya inobservado el contenido del artículo 1741, del Código Civil del Estado, que establece que ante la falta de un expreso señalamiento u omisión, en el contrato de arrendamiento celebrado por los contratantes de establecer con precisión un lugar expresamente determinado para que se lleve al cabo el pago de las rentas pactadas, las mismas se podrán enterar o pagar en el domicilio el arrendatario, por lo que ante ello, el arrendador señor ***** , tenía la obligación o compromiso de acudir a mi domicilio a efectuar el cobro de las rentas convenidas o haberme interpelado judicial o extrajudicialmente para lograr el pago de las mismas, ya que en todo caso, no resulta válido desde el punto de vista legal QUE SE HABLE DE FALTA DE PAGO DE RENTAS, cuando no se me requirió en los*

*términos antes precisados por el arrendador, o bien en un supuesto no concedido, de que el suscrito conociera el domicilio del arrendador, existiría esa obligación de parte del suscrito *****
 ******, a acudir a su morada para el mismo efecto, sin embargo en autos del expediente no quedó acreditado que el de la voz conociera dicho domicilio, para que se procediera en los términos antes señalados.

Al caso concreto tienen aplicación los criterios que enseguida se transcriben, los que solicito sean tomados en cuenta:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 209201

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.5o.C. J/41

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 86, Febrero de 1995, página 23

Tipo: Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. CUANDO SE OMITI EN EL CONTRATO, NO RELEVA DE SU OBLIGACION AL INQUILINO SI CONOCE EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR CONVENIDO PARA HACERLO. (Se transcribe)

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 210730

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/34

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 80, Agosto de 1994, página 39

Tipo: Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO. LUGAR DEL PAGO DE LAS RENTAS. (Se transcribe)".

--- **TERCERO.** Los agravios que anteceden, son en una parte fundados pero inoperantes.-----



--- Previo a resolver sobre los agravios planteados conviene precisar, que al dictar la sentencia impugnada, el juzgador declaró procedente el juicio, condenando al demandado a la desocupación del bien dado en arrendamiento, así como al pago de las rentas insolutas generadas a partir del mes de marzo a agosto de dos mil veinticuatro (2024) hasta la total entrega del inmueble, a razón de \$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 m. n.) mensuales; dejó a salvo los derechos del actor respecto de las prestaciones identificadas con los incisos b), d) y e), referentes al pago de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, daños ocasionados al bien dado en arrendamiento, y pago de daños y perjuicios, esto por no ser la vía del desahucio la idónea para su reclamo; y, además condenó al demandado al pago de las costas judiciales.-----

--- Para lo cual consideró, que los elementos de la acción estaban acreditados con el contrato de arrendamiento de cinco (5) de febrero de dos mil veinte (2020) celebrado entre las partes contendientes, así como el monto de la renta mensual; encontrando demostrado el impago de la renta con la exhibición de los recibos de renta insolutos; además, porque el demandado al momento del emplazamiento fue requerido para que justificara estar al corriente en el pago de las rentas, pero no lo hizo dentro de la etapa procesal, ya que no obstante que al contestar la demanda señaló haberlo hecho, no lo probó con prueba fehaciente.-----

--- Al analizar las excepciones opuestas por la parte demandada ahora apelante, las declaró improcedentes, por lo siguiente:

--- La excepción de falta de acción, relativa a que no ha dado motivo para que se le demanda en razón de que siempre ha pagado la renta; la declaró improcedente, ya que el demandado no acreditó con prueba fehaciente encontrarse cumpliendo el contrato de arrendamiento.-----

--- En cuanto a la excepción de falsedad, la declaró improcedente debido a que no ha acreditado fehacientemente el cumplimiento del contrato, resultando insuficientes las pruebas que aportó.-----

--- La excepción de oscuridad de la demanda, la declaró improcedente, en razón de que los requisitos fiscales no son causa eficaz para la improcedencia de las rentas vencidas, pues la acción se funda en la falta de pago de las rentas vencidas, por lo que para que prospere la acción solo se requiere justificar la relación contractual con el demandado y afirmar que éste no ha cumplido con sus obligaciones, ya que al demandado le corresponde probar que pagó las rentas que se le reclaman.-----

--- Ahora bien, con el objeto de controvertir las consideraciones indicadas, el disidente hace valer los agravios previamente transcritos, los cuales se analizan en forma conjunta dada la relación que guardan.-----

--- Así tenemos, que en sus disensos, el recurrente alega de manera fundamental, que al dictar la sentencia impugnada el juzgador omitió analizar que en el contrato de arrendamiento base de la acción no aparece lugar determinado para el pago de la renta o número de cuenta bancaria para dicho fin, pues si bien se señala que el pago de la renta se hará en una cuenta bancaria, no se menciona la cuenta bancaria, ni el nombre del banco, y que por ello no se encuentra en mora; que al dictar la sentencia el juez omitió aplicar lo dispuesto por el artículo 1741 del Código Civil que establece que a falta de lugar de pago deberá hacerse en el domicilio del bien arrendado, pero para esto el arrendador debe demostrar haber acudido al domicilio a requerir al inquilino el pago de la renta, pero que esto no se hizo así, pues el actor no acudió a su domicilio a requerirle el pago de la renta y que por ese motivo no se encuentra en mora, y que no



puede atribuírsele a él (arrendatario) que conocía el domicilio del arrendador, ya que esto no se encuentra acreditado.-----

--- Dicho agravio es fundado en parte, pero inoperante.-----

--- Efectivamente, como lo señala el apelante, en el contrato de arrendamiento no aparece asentado el lugar en que habrá de hacerse el pago de la renta, sino que se señala que ésta se abonará en una cuenta bancaria, pero sin precisarse el número de cuenta bancaria, el nombre del banco, ni el beneficiario de la misma.-----

--- No obstante lo fundado del agravio de mérito, el mismo se torna inoperante para la revocación del fallo impugnado, pues en el propio contrato de arrendamiento se precisó que el pago de la renta deberá hacerse los días cinco (5) de cada mes; es decir, el arrendatario tenía pleno conocimiento de la fecha de pago y por ello, la falta de pago es atribuible a su persona, esto aún y cuando el artículo 1741 del Código Civil señala, que a falta de convenio sobre el lugar de pago, éste se hará en la casa habitación o despacho del arrendatario, sin que se encuentre probado que el inquilino conocía el domicilio del arrendador para acudir a hacerle el pago, pues atendiendo al procedimiento especial del juicio de desahucio y tomando en cuenta que para la procedencia del mismo sólo se requiere la exhibición del contrato de arrendamiento o el documento que lo justifique y que se impute al arrendatario la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, corresponde al inquilino probar en el acto de la diligencia de emplazamiento con la exhibición de los comprobantes correspondientes, encontrarse al corriente en el pago de las mensualidades que se le imputan, lo cual también puede hacer dentro del término concedido para la desocupación como lo establece el numeral 548 del Código de Procedimientos Civiles, pero consta que en el acto del

emplazamiento no ofreció comprobante que demostrara el pago de los meses de renta reclamados, ni realizó la consignación de ellos dentro del término concedido para su desocupación, como tampoco demostró durante el juicio que los hubiese cubierto de otra manera.-----

--- En ese sentido, si el actor le imputó al demandado inquilino la falta de pago de dos o más mensualidades, a éste correspondía la obligación de acreditar que los había cubierto, ya fuera en el acto de la diligencia o consignar lo debido dentro del término concedido para la desocupación, pues conforme a la interpretación que ha realizado el Primer Tribunal Colegiado en materias Civil y Administrativo del Decimonoveno Circuito con sede en esta Ciudad, al resolver diversos asuntos relacionados con el juicio de desahucio, la acción principal que persigue la misma es el pago de las rentas adeudadas, ya que nuestra Legislación Procesal Civil, como la mayoría de las legislaciones del País, conceden al inquilino el derecho de continuar en el goce del bien arrendado comprobando en el acto del emplazamiento encontrarse al corriente en el pago de las rentas o consignando lo reclamado, pues si lo hiciera, se daría por concluido el juicio de desahucio y continuaría el inquilino en el uso del bien arrendado; de ahí que al no haber demostrado el pago o cumplimiento de su obligación en los términos destacados, esto no obstante no haberse señalado en el contrato de arrendamiento el número de cuenta de la Institución crediticia a la que se depositaría la renta, ni el lugar de pago, no lo exime del pago de la renta adeudada en la forma en que lo había pactado, es decir, de manera mensual cada día cinco (5) del mes; de ahí lo inoperante de los agravios analizados.-----

--- Al efecto se transcribe la parte conducente de una ejecutoria emitida en la sesión pública ordinaria de quince de marzo de dos mil dieciocho, del



Primer Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con sede en esta Ciudad Capital emitidas en juicios de desahucio, al resolver el Amparo Directo Civil 684/2017, derivado del Toca 430/2017 que se ventiló en esta sala:

“...Para resolver la controversia planteada, se considera necesario explicar previamente la distinción entre acción y vía, la distinción entre la vía ordinaria y las vías especiales, el juicio de desahucio y la vía privilegiada del desahucio.

I. Distinción entre Acción y Vía. Vía Ordinaria y Vías Especiales.

El artículo 17 de la Constitución Federal, prevé la garantía a la tutela jurisdiccional, la cual puede definirse como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijan las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa de quienes intervienen en el proceso y, en su caso, se ejecute esa decisión.

Así lo ha establecido la Primera Sala de Justicia de la Nación, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 42/20073 , que establece: “GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES.” (La transcribe)

De dicho concepto se desprenden dos instituciones distintas que resulta importante distinguir.

En primer término, la acción, que en general puede concebirse como un derecho subjetivo, público y autónomo, mediante el cual se requiere la necesaria intervención del Estado para la protección de una pretensión jurídica o para lograr la tutela del derecho objetivo.

Es decir, la acción implica el planteamiento de una pretensión jurídica ante los órganos del Estado calificados para resolverla, que deriva de ser titular de un derecho que requiere de la intervención del Estado para su protección o ejercicio.

Por otro lado, el mismo derecho a la tutela judicial efectiva implica que una vez ejercida la acción, el planteamiento realizado debe desarrollarse a través de un proceso, en el que se deben respetar ciertas formalidades, y que se desarrolla a través de varias etapas que la ley detalla, a fin de llevar en cada una de ellas diversas actuaciones procesales que culminan con una decisión sobre la pretensión, denominada sentencia.

A ese proceso se le conoce como la vía, la cual se puede concebir como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional.

En ese sentido, es relevante aclarar que la forma o el camino a través del cual se desarrolla el proceso puede no ser único.

La tutela judicial efectiva puede presentarse por medio de un único proceso previsto para que, a través de éste, conozcan los órganos jurisdiccionales de todas las pretensiones sin limitación alguna, o el legislador puede establecer diversas vías.

Así, el legislador reguló un procedimiento ordinario, en el cual se pueden desahogar pretensiones de cualquier naturaleza, y complementó dicha vía ordinaria con otras vías especiales, que se pueden estimar más eficientes o adecuadas para cierto tipo de pretensiones.

Con base en lo anterior, el legislador implementó las vías judiciales privilegiadas, las cuales son entendidas como procesos con una tramitación especial frente al juicio ordinario, establecidas para conocer de pretensiones que tienen objetos específicos y determinados, ad hoc a dichas pretensiones quedando su uso limitado al objeto que marca la ley.

Las vías privilegiadas consisten regularmente en procedimientos más rápidos y simplificados, que el juicio ordinario.

Ya sea porque en ciertos aspectos, estos juicios privilegiados, pueden estar ya condicionados por normas de carácter sustantivo que exigen normas procesales propias –como es el caso de la cancelación de títulos de crédito extraviados o robados-, o porque el legislador pretendía generar una mejor tutela judicial atendiendo a la naturaleza de ciertas pretensiones –las vías ejecutivas por ejemplo-.

Ahora bien, en la medida en que el legislador, en uso de su libertad configurativa, establezca vías especiales consideradas idóneas para



hacer valer ciertos tipos de pretensiones, los gobernados deben hacer uso de dichas vías, pues en caso contrario, carecería de sentido la atribución que la Carta Magna concede al legislador, encaminada a regular y establecer las características de los procesos judiciales.

II. Juicio de desahucio.

El juicio de desahucio es aquel proceso especial y sumarísimo que pretende que el dueño o arrendador de una finca entregada en arrendamiento pueda recuperarla, con motivo de la falta de pago de las rentas u obtener rápidamente el cobro de las mismas.

Cabe precisar, que en la ejecutoria que resolvió la contradicción de tesis 454/2016, que dio motivo a la jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de rubro “LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)”; La Primera Sala de Justicia de la Nación, con relación al juicio de desahucio señaló lo siguiente:

“Juicio de desahucio

El desahucio es una acción personal de carácter ecléctico, ya que da origen a un juicio que si bien puede gozar de ejecutividad en beneficio del arrendador, cuya pretensión consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar de la misma manera el inmueble dado en arrendamiento a través de su desocupación; lo cierto es que ésta acción no sólo brinda beneficios al arrendador, sino que también los otorga al arrendatario.

Esto es así, pues si bien, es posible que a través de este juicio, el arrendador obtenga rápidamente el pago de las rentas, lo cierto es que aun acreditándose la falta oportuna en el pago de las rentas y, por ende, el incumplimiento de su principal obligación, la desocupación del inmueble depende del arrendatario, pues si éste paga las rentas adeudadas, el juicio termina, y el arrendatario podrá seguir usando el inmueble dado en arrendamiento.

En efecto, el juicio de desahucio o de desocupación del inmueble, tiene origen en una acción de carácter personal, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se

establecen las obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas las relativas al pago de la renta.

Por ese motivo, al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse de manera diversa cuando éste no consta por escrito.

Ahora bien, cuando se presenta una demanda de desahucio y ésta no contiene ninguna irregularidad que amerite alguna prevención, el juzgador debe dictar un auto de admisión, en el que además ordenará requerir al arrendatario para que en el mismo acto de la diligencia acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas; y en caso de no hacerlo, se podrán embargar bienes para garantizar el pago de las renta vencidas (de ahí su carácter ejecutivo), apercibiéndolo además, para que dentro de un determinado tiempo (que dependerá del tipo de inmueble arrendado) proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento en su contra si no lo efectúa.

Si en esa diligencia o en el plazo fijado para el desahucio, se realiza el pago de las rentas adeudadas, el juzgador dará por terminado el juicio, por eso se dice que éste también es benéfico para el arrendatario, pues a pesar del incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno de las rentas, se permite que siga en uso del inmueble arrendado si realiza el pago de las rentas adeudadas.

En esa misma diligencia se le emplazará a juicio al arrendatario para que en el plazo de cinco días conteste la demanda y oponga las excepciones que tenga a su favor, con las cuales se dará vista al actor, a efecto de que pueda ofrecer las pruebas que considere oportunas.

Para lo cual se citará a las partes a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia que deberá tener lugar antes de la fecha señalada para el desahucio.

Si en la audiencia antes referida no se acredita el pago de las rentas y las excepciones opuestas son improcedentes, se dictará sentencia ordenando la desocupación del inmueble, para lo cual se fijará un plazo, que será el que falte para cumplirse el señalado en la primera



diligencia -si es que éste no ha transcurrido aún- y se condenará al demandado a pagar la renta que adeudare hasta el día en que se haga entrega de la finca arrendada.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona que la ley autorice para ese efecto; y en caso de no haber nadie, se procederá al rompimiento de cerraduras si fuere necesario, procediéndose a la desocupación del inmueble, para lo cual, los muebles u objetos que se encuentren dentro de él, si no hay persona autorizada a recibirlos, se remitirán por inventario a la autoridad que en su caso indique el ordenamiento (...)

De lo antes analizado, se desprende que el principal objetivo del juicio de desahucio consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas, pues el desahucio o lanzamiento del inquilino, puede no ocurrir si el demandado paga o demuestra estar al corriente en el pago de las rentas”.

De la anterior ejecutoria se advierte, que la Primera Sala de la Suprema Corte de la Nación, estableció, en lo que interesa para el caso concreto, lo siguiente:

✓ *Que el desahucio es una acción personal de carácter ecléctico, cuya pretensión consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar de la misma manera el inmueble dado en arrendamiento a través de su desocupación.*

✓ *Que el juicio de desahucio tiene origen en una acción de carácter personal, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se establecen las obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas las relativas al pago de la renta.*

✓ *Que al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse de manera diversa cuando éste no consta por escrito.*

✓ *Que cuando se presenta una demanda de desahucio y ésta no contiene ninguna irregularidad que amerite alguna prevención, el juzgador debe dictar un auto de admisión, en el que además ordenará requerir al arrendatario para que en el mismo acto de la*

diligencia acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas.

✓ *Que en caso de no hacerlo, se podrán embargar bienes para garantizar el pago de las renta vencidas (de ahí su carácter ejecutivo), apercibiéndolo además, para que dentro de un determinado tiempo (que dependerá del tipo de inmueble arrendado) proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento en su contra si no lo efectúa.*

III. Juicio de desahucio, vía privilegiada.

En este punto es oportuno explicar las características del juicio de desahucio, regulado en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que éste implica una vía privilegiada para el titular del derecho de desahucio, ya que regula un procedimiento más sencillo para realizar el lanzamiento del inquilino u obtener el pago de las rentas vencidas.

Así, para obtener las prestaciones de que se hace mérito, el arrendador tiene dos vías, que son el juicio sumario y la vía privilegiada, el juicio de desahucio.

Cabe distinguir, que el juicio sumario que versa sobre contratos de arrendamiento y el juicio de desahucio, no tienen la misma finalidad.

En el primero, el juicio de rescisión de contrato de arrendamiento, tiene por objeto la terminación del pacto contractual, por violación o incumplimiento de sus cláusulas, así como el pago de las rentas y prestaciones pactadas; asimismo, no es posible que un contrato rescindido por una sentencia, surta efectos con posterioridad, no obstante que esa sentencia haya causado ejecutoria.

En el segundo, es decir, en el juicio de desahucio, en cambio, se trata de obtener la desocupación por la falta de pago de rentas, mediante un procedimiento expedito que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos, a los cuales la ley les da la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento, haciendo el pago de su adeudo, en las condiciones que establece el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

A continuación se realiza una breve explicación del proceso en la vía privilegiada de desahucio:



- *Inicia con la presentación de la demanda; el juez dictará auto mandando requerir al inquilino, para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de veinte días si la finca sirve para habitación; dentro de cuarenta si para giro mercantil o industrial, y dentro de cincuenta si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.*
- *Si lo pidiere el actor, en el mismo auto mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas.*
- *Ordenará que en el mismo acto se le emplace para que dentro de tres días ocurra a oponer las excepciones que tuviere, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. Todo lo relativo a excepciones se decidirá en la sentencia, en su caso, sin importar a que clase pertenecen aquellas.*
- *Si el inquilino opone excepciones o el actor desconoce u objeta de falsos los recibos o comprobantes presentados por aquél, se considerará como término probatorio común el lapso que media entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el último fijado para la desocupación.*
- *Concluido el plazo para la desocupación, y no verificándose ésta, el juez dentro de los siguientes cinco días dictará sentencia.*

Si de las constancias de autos apareciere que dentro de aquellos el inquilino no demostró estar o haberse puesto al corriente, se le condenará a la desocupación y pago de lo debido.

La síntesis anterior permite advertir que la vía de desahucio es una vía privilegiada, en cuanto a que se funda en un título de tal fuerza que constituye una presunción juris tantum de que el derecho del actor es legítimo y está suficientemente probado para ser atendido desde luego, como es el caso de un contrato de arrendamiento, así como la falta de pago de la rentas, motivo por el cual se permite a la parte actora, embargar desde el inicio del juicio bienes para el pago del adeudo, con el objeto de asegurar el cumplimiento de la sentencia, en el entendido que la parte demandada tendrá durante el juicio la oportunidad de desvirtuar la presunción antes mencionada, y que no podrá ordenarse ejecución sobre los mismos hasta que se dicte y quede firme una sentencia condenatoria.

Asimismo, se desprende que el procedimiento de desahucio beneficia al arrendador cuando cumple con los requisitos que se le exigen para acceder a dicha vía, pues le facilita un procedimiento con plazos mucho más cortos que le permiten desocupar el inmueble arrendado y, en su caso, cobrar las rentas vencidas en un lapso menor; además, que le genera una mayor seguridad jurídica porque desde el inicio del procedimiento se ordena, si así se solicita, el embargo de bienes para garantizar el adeudo.

Establecido lo anterior, contrario a lo afirmado por la Sala del conocimiento, para acceder al juicio de desahucio, vía privilegiada, no se requiere como requisito indispensable la exhibición de los recibos de pago insolutos.

En efecto, las normas jurídicas de cualquier ordenamiento no deben interpretarse de manera aislada, sino en relación con el sistema normativo en el cual están inmersas, pues de lo contrario, además de limitarse su correcto alcance y entendimiento, pueden producirse vacíos normativos en detrimento del derecho a la seguridad jurídica, mismo que impone un deber de claridad y certeza en las leyes a fin de que las personas conozcan las consecuencias jurídicas de sus actos, así como el margen de acción que las autoridades pueden tener en su esfera de derechos.

Los artículos 543, 544, 546 y 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, señalan lo siguiente: (Se transcriben)

De los artículos transcritos se advierte, que el hecho que la parte actora incumpla con la exhibición de los recibos de pago insolutos, no implica que la vía privilegiada sea improcedente.

Ello es así, pues el artículo 546 expresamente impone la obligación al juez del conocimiento de constatar únicamente que con la demanda exista el documento o la justificación correspondiente, para ordenar el requerimiento de pago, así como el llamamiento a juicio, pues así lo dispone la porción normativa del citado precepto al señalar: “presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al inquilino”, donde se destaca que la redacción del dispositivo es en singular, al referirse a documento, y no en plural, documentos.



Por tanto, lo único que debe constatar el juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, para estar en condiciones de acceder al juicio que, se insiste, tiene por objeto obtener la desocupación por la falta de pago de rentas, mediante un procedimiento expedito que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos, a los cuales la ley les da la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento, haciendo el pago de su adeudo.

Además, debe tenerse en cuenta que la demanda en el juicio de desahucio, supone la existencia de una relación jurídica entre dos personas en calidades de arrendador y el arrendatario, así como obligaciones entre uno y otro, y la afirmación de que el inquilino no está al corriente en el pago de sus rentas, es suficiente para acceder al juicio de desahucio.

Ello es así, pues como ha quedado plasmado en la ejecutoria, las vías judiciales privilegiadas, deben entenderse como procesos con una tramitación especial frente al juicio ordinario, establecidas para conocer de pretensiones que tienen objetos específicos y determinados, que consisten regularmente en procedimientos más rápidos y simplificados, que el juicio ordinario, atendiendo a que el legislador pretende generar una mejor tutela judicial atendiendo a la naturaleza de ciertas pretensiones.

Por tanto, si el juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 550 y 551 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, es indudable que los únicos requisitos para acceder a esta vía privilegiada es el contrato de arrendamiento y que en la demanda se impute la falta de pago de las rentas estipuladas por dos o más meses, pues con ello el juzgador estará en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio.

A mayor abundamiento, resulta necesario mencionar que los requisitos de procedibilidad para acceder a un juicio, son aquellas condiciones y elementos exigidos por la ley, que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso.

En atención a ello, la legislación procesal de la materia, no dotó a los recibos de rentas insolutos con las características que pretende la Sala del conocimiento, esto es, como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso.

En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles el demandado en un juicio de desahucio, tiene la carga probatoria de demostrar estar al corriente en el pago de las rentas, pues atendiendo a la lógica, no puede imponerse al actor dicha fatiga procesal, ya que ello implicaría la demostración de un hecho negativo, lo cual es contrario a los principios de la prueba.

En el mismo orden de ideas, quien pretenda ejercer la acción de lanzamiento de un inmueble y, en su caso, el pago de rentas, por medio de esta vía debe cumplir con una serie de requisitos, los cuales son:

- 1) Que exista un contrato de arrendamiento sobre una finca o local;*
- y,*
- 2) Que en la demanda se impute la falta de pago por dos o más mensualidades.*

La existencia de los requisitos anteriores genera una presunción iuris tantum de que el arrendamiento existe, y que hay un adeudo de dos o más mensualidades.

De ahí que, corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior. Asimismo, se desprende que el procedimiento privilegiado de desahucio beneficia al arrendador cuando cumple con los requisitos que se le exigen para acceder a dicha vía, pues le facilita un procedimiento con plazos mucho más cortos que le permiten recuperar el inmueble o cobrar las rentas vencidas en un lapso menor, además de que le genera una mayor seguridad jurídica porque a solicitud del actor, desde el inicio del procedimiento se ordena el embargo de bienes, lo que facilita el cobro del adeudo...”.



--- Bajo las consideraciones que anteceden, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la sentencia recurrida.-----

--- Debiendo condenarse al demandado apelante a pagar a favor del actor, las costas de ambas instancias, al surtirse los supuestos del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, relativo a las dos sentencias sustancialmente coincidentes en contra de una de las partes.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.** Los motivos de inconformidad planteados por el demandado apelante resultaron fundados en parte pero inoperantes.----

--- **SEGUNDO.** Se confirma la sentencia de once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2024), pronunciada por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente **604/2024**.-----

--- **TERCERO.** Se condena al apelante demandado a pagar a favor del actor, las costas de ambas instancias.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de la presente resolución; devuélvase el expediente al juzgado de origen, y en su oportunidad, archívese el toca como asunto completamente concluido.-

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y ponente la segunda de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo y 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial

del Estado, y firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez,
Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado Presidente

Lic. Omeheira López Reyna
Magistrada Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

--- Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.
L´MGM/L´OLR/L´SAED/L´GDG.

El Licenciado(a) GERMAN DUQUE GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 83(ochenta y tres) dictada el (JUEVES, 13 DE MARZO DE 2025) por esta Sala, constante de 22(veintidós) 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) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.