



SENTENCIA NÚMERO: (302)

- - - En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.- - - - -

- - - **V I S T O** para resolver el expediente número **00379/2024** relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por la **C. ******* en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la **C. ******* en contra del **C. ******* y:- - - - -

RESULTANDO

- - - **ÚNICO:** Mediante promoción recibida el doce de junio de dos mil veinticuatro, compareció ante este órgano jurisdiccional la **C. ******* en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la **C. ******* a promover **Juicio de Desahucio** en contra del **C. *******, de quien reclama las siguientes prestaciones: “A).- La desocupación y consecuente entrega física y material, totalmente desocupado, del departamento ********* en *********. B).- El pago de la cantidad de \$9,200.00 (nueve mil doscientos pesos 00/100 M.N.), derivado del adeudo de cuatro meses de renta correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2024, a razón de \$2,300.00 (dos mil trescientos pesos 00/100 M.N.) por mes; exigiéndole, asimismo, el pago de las rentas que sigan devengándose hasta obtener la total desocupación y entrega del inmueble arrendado. C).- El pago de los gastos y costas judiciales que se generen durante el juicio y los posteriores de la ejecución, atentos a la naturaleza de la acción a que se contrae el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.”.- Mediante proveído de fecha trece de junio del año dos mil veinticuatro, se

admitió la demanda de cuenta, disponiéndose el emplazamiento a la parte demandada, ordenándose se le requiriera para que en el acto de la diligencia justificará con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo se le previno para que dentro de **VEINTE** días procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento.- Mediante diligencia de fecha treinta de octubre del dos mil veinticuatro, se llevó a cabo el emplazamiento del demandado de manera personal, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantaron.- Por lo que una vez concluido el término para la desocupación, mediante proveído del once de diciembre del año en curso se citó a las partes para oír sentencia, misma que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes;- - -

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

- - - **PRIMERO:** Este Juzgado es competente para conocer, y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192 ,195 del Código de Procedimientos Civiles, 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.- -----

- - - **SEGUNDO.-** La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, ya que en la especie nos encontramos ante la presencia de un Juicio de Desahucio, cuyas reglas se encuentran preceptuadas en las disposiciones 543 y 544 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al reclamarse la desocupación y pago de las rentas insolutas.- -----

- - - **TERCERO:** Así tenemos que la parte actora funda su acción en los siguientes hechos: “I.- En fecha 3 de febrero



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

2023, la compareciente con el carácter de apoderada de la Sra. *****, personalidad proveniente de la escritura publica numero 37,626 del Volumen 1,389 de 16 de abril de 2024, del protocolo a cargo del Notario Publico 42 Licenciado Eduardo Estrada García, celebre un contrato de arrendamiento con el ***** respecto del departamento No. 18 del inmueble ubicado en *****, lo que acredito con el original del documento respectivo anexo a la presente, al tenor del cual lo recibió con el carácter de arrendatario. Del mencionado acuerdo de voluntades, para el desahucio, destacan los siguientes acuerdos: i) El fin del departamento arrendado para uso de casa habitación. ii) El precio de la renta de \$2,300.00 (Dos mil trescientos pesos 00/100 M.N) mensual que debe pagar dentro de los primeros cinco días hábiles, computados a partir del 3 de cada mes, considerando el contrato de arrendamiento fue celebrado el 3 de febrero de 2023. iii) El pago debe efectuarlo en efectivo, deposito o transferencia electrónica a la cuenta arrendadora. Ello de conformidad con las clausulas primera y tercera del bilateral en cita. 2.- El arrendatario ***** pago las rentas y consumo de agua correspondiente a los meses de febrero a diciembre de 2023; enero y febrero de 2024, con el siguiente importe de \$200.00 (doscientos pesos 00/100 M.N.) mensual por concepto de agua; sin embargo, adeuda la renta de marzo, abril, mayo y junio de 2024, o sea, tiene cuatro meses insolutos, por los cuales suman el total de \$9,200.00 (nueve mil doscientos pesos 00/100 M.N.), a razón de \$2,300.00 (Dos mil trescientos pesos 00/100 M.N.) mensual, lo cual acredito con las facturas en original relativas a esos mese de renta; de igual modo adeuda

L'AGH / L'MGM / NGE

\$800.00 (ochocientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de agua a razón del importe mensual indicado e intereses moratorios, cuyos rubros serán exigibles en diverso libelo, merced a la naturaleza y fin del juicio especial del desahucio. Ahora bien, el adeudo de dos o mas meses de renta es causa legal para que proceda el presente juicio de desahucio, como se conoce del párrafo primero del numeral 543, del código de Procedimientos Civiles del Estado, de cuyo tenor, se tiene que dicho juicio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o mas mensualidades de renta. En esa razón, y por virtud de haberse actualizado la invocada hipótesis normativa, dado que el demandado adeuda mas de dos meses de renta, promuevo este juicio en contra del C. ***** a fin de que desocupe y me entregue el departamento No. 18 del inmueble ubicado en ***** el cual tiene en uso por haberlo recibido por virtud del contrato de arrendamiento del 3 de febrero 2023, anexo a la presente. Así mismo, mediando prevención expresa del segundo párrafo del invocado numeral, le demando el pago de \$9,200.00 (nueve mil doscientos pesos 00/100 M.N.) por adeudo de cuatro meses de renta, a razón de \$2,300.00 (Dos mil trescientos pesos 00/100 M.N.) mensual; esto es; asi como las subsecuentes que sigan devengándose hasta obtener la desocupación y entrega total del inmueble arrendado”.- Y para acreditar los hechos constitutivos de su acción la actora allegó a juicio el siguiente material probatorio: 1.- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre ***** **en su carácter de apoderada legal de la C.******* en su calidad de arrendadora y



***** como arrendatario, el día tres de febrero de dos mil veintitrés, respecto del inmueble ubicado en *****; instrumental que fue firmada por los intervinientes de este litigio, obsequiándole valor probatorio atento a los ordinales 329 y 398 del ordenamiento procesal de la materia, en cuanto al contenido del mismo.- **2.- DOCUMENTAL PRIVADA.**- Consistente en los cuatro recibos de renta correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veinticuatro, por la cantidad de \$2,300.00 (dos mil trescientos pesos 00/100 M.N.) cada uno, por concepto de renta del inmueble arrendado.- A los que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 398 del código de procedimientos civiles en el Estado.- -----

- - - **CUARTO.**- Por su parte la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.- - - - -

- - - **QUINTO.**-Se procede a abordar el estudio sobre la procedencia de la acción ejercitada, y como en el presente caso, se esta en presencia de un Juicio de Desahucio, para determinar lo anterior, se debe atender a lo dispuesto por el numeral 543 del Código de Adjetivo Civil, el cual señala que para la procedencia del juicio de desahucio, el actor debe de probar: La existencia del contrato de arrendamiento y la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta. -----

- - - En esta tesitura tenemos que por cuanto a la existencia del contrato, éste se acreditó con el contrato de arrendamiento celebrado celebrado entre ***** **en su carácter de apoderada legal de la C.******* en su calidad de arrendadora y ***** como arrendatario, el día tres de febrero de dos mil veintitrés, respecto del

inmueble ubicado en *****; en el que se pactó una renta mensual por la cantidad de \$2,300.00 (Dos mil trescientos pesos 00/100 mn). -----

- - - Ahora bien por cuanto a la falta de pago de dos o mas mensualidades, éste al ser un hecho negativo correspondía al demandado acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, lo que consta de autos no realizó, dado que no compareció a dar contestación a la demanda entablada en su contra. -----

- - - -A lo anterior sirve de apoyo la siguiente tesis de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo carácter Jurisprudencial la hace de observancia obligatoria en términos del artículo 192 de la Ley de Amparo: "PAGO CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor." (Sexta Época. Tercera Sala. Apéndice de 1995. Tomo IV, Parte SCJN. Tesis 305. Página: 205). -----

- - - Asimismo resulta aplicable la jurisprudencia que obra visible a página 267, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, cuyo texto señala: "**ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.** El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones para que proceda tramitar tanto la acción rescisoria como



el pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se exige, debe comprobar tal hecho." - - - - -

- - - En ese orden de ideas, es de declararse como se declara la procedencia del presente juicio de desahucio promovido por **la C. ******* en su carácter de **Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la C. *******, en contra de *********, a quien se le condena: **A la desocupación y entrega física y material** de la casa habitación arrendada ubicada en *********; Así como al pago de la cantidad de \$9,200.00 (nueve mil doscientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo de renta de los meses de marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veinticuatro, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$2,300.00 (dos mil trescientos pesos 00/100 M.N.) cada una.- Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas originados en el presente Juicio, al resultarle adversa la presente resolución, conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al tratarse de acción de condena.- - - - -

- - - Por lo expuesto y fundado en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se: - - - - -

RESUELVE - - - - -

- - - **PRIMERO.-** La parte actora justificó los hechos constitutivos de su acción, y por su parte el demandado no

dio contestación a la demanda, por lo tanto;- - - - -

- - - **SEGUNDO.-** Ha procedido el presente juicio especial de desahucio promovido por **la C. ******* en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de **la C. *******, en contra del **C. *******, en consecuencia;- - -

- - - **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada: **A la desocupación y entrega física y material** de la casa habitación arrendada ubicada en ********* Así como al pago de la cantidad de \$9,200.00 (nueve mil doscientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo de renta de los meses de marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veinticuatro, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$2,300.00 (dos mil trescientos pesos 00/100 M.N. cada una.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio, de conformidad con el considerando que antecede.- - - - -

- - - **QUINTO.-** 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. - - - - -

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firman física y electrónicamente **la licenciada AYERIM GUILLÉN HERNÁNDEZ** Jueza Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos la **licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ** que autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Licenciada AYERIM GUILLÉN HERNÁNDEZ
Jueza Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- conste.-
L'AGH/L'nege

La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 302 dictada el LUNES, 16 DE DICIEMBRE DE 2024 por la JUEZA PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 9 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.

L'AGH / L'MGM / NGE

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.