SENTENCIA DEFINITIVA:- (10).----------

------- Ciudad Mante, Tamaulipas; a los (20) veinte días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018).----------

------- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número 00332/2017, relativo al JUICIO DE DESAHUCIO promovido por el **********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración de la C. **********, en contra de la C. ***** ****** *****:-----

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

------- **PRIMERO.-** Mediante escrito presentado en fecha siete de noviembre del año dos mil diecisiete, compareció ante este Juzgado el **********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración de la C. **********, promoviendo JUICIO DE DESAHUCIO en contra de la C. ********** *****, en su calidad de arrendataria, de quien reclama las siguientes prestaciones:- ***A).-*** *La desocupación y entrega material, de la casa habitación propiedad de mi Mandante que le dio en arrendamiento, la cual se ubica en ********** ***B).-*** *El pago de la Cantidad de $ ********** (**********) por concepto de arrendamiento, correspondiente a los meses desde el día uno de agosto del año 2003, hasta el día 31 de Octubre del año 2017, a razón de $ ********* (**********) mensuales, que la demandada dejó de pagar a mi mandante Y por lo tanto adeuda dicha suma de dinero, como lo acredito con todos y cada uno de los recibos insolutos.* ***C).-*** *El pago de las rentas que se sigan venciendo, hasta la fecha de*

ACTUACIONES

*desocupación de la finca arrendada, a razón de $ ********** (**********) mensuales.* ***D).-*** *El pago de los daños y perjuicios que en su caso se hayan ocasionado a la finca dada en arrendamiento, desde la fecha de ocupación (primero de agosto del año 2003), hasta la fecha en que se realice la desocupación.* ***E).-*** *El pago de los gastos y costas judiciales originados con la tramitación del presente Juicio, así como del Juicio denominado Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio, que se promovió previamente ante este mismo Juzgado, en el expediente número ********.*----------
------ Fundó su demanda en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos con los cuales pretende justificar su acción.----------
------- **SEGUNDO:-** Por auto de fecha ocho de noviembre del año dos mil diecisiete, se le previno al promovente a efecto de que exhibiera de manera completa las copias de traslado correspondientes, y hecho que fue, por auto de fecha ocho de diciembre del año dos mil diecisiete se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose a petición de la promovente, agregar al presente juicio las constancias que integran el expediente número **********, del índice de este Tribunal, relativo a los MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO DE DESAHUCIO promovidos por el C. **********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de la C. **********, en virtud de que dicho procedimiento tuvo por objeto la preparación del presente juicio; hecho lo anterior, se ordenó requerir a la demandada para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo correspondiente, estar al corriente en

el pago de las rentas del bien cuya desocupación se trata, y no haciéndolo, prevenirle que desocupara el bien inmueble arrendado dentro del término de veinte días, apercibida de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, así como también que sí no estuviere al corriente de sus rentas, se le embargaran bienes de su propiedad suficientes a cubrir las prestaciones reclamadas, poniéndose en depósito de la persona que designe el actor bajo su responsabilidad; asimismo, se ordenó con las copias de la demanda, documentos anexos, correrle traslado y emplazarla para que dentro del término de tres días diera contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo las excepciones que tuviere que hacer valer, hecho que se llevó a cabo personalmente según consta en autos, razón por la que se le tiene legalmente llamada a juicio.---------- ------- **TERCERO:-** Mediante auto de fecha dieciséis de enero del año dos mil dieciocho, se tuvo a la C. **********, en su carácter de demandada, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo excepciones y defensas, con lo que quedó fijada la litis; transcurriendo la dilación probatoria por el término que tenía para desocupar el inmueble arrendado, y mediante auto de fecha trece de febrero del año dos mil diecisiete se citó el expediente para dictar sentencia, la que hoy se dicta al tenor de lo siguiente:---------- ---------- **C O N S I D E R A N D O** ---------- ------- **PRIMERO:- Competencia.-** Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano

ACTUACIONES

de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 185, 192 fracción II, 195 fracción III del Código Adjetivo Civil vigente, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38 fracción I, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.----------

------- **SEGUNDO**:- **Procedencia de la vía.**----------

------- La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción personal pretensiva de exigir la desocupación del inmueble por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, es la correcta, acorde a lo establecido en los artículos 543, 544 y 545 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Así como el ejercicio simultaneo del reclamo del pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que se entregue el bien arrendado.----------

------- **Excepción de falta de personalidad planteada por la demandada.-** Conforme a lo dispuesto por el artículo 113, segundo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede a estudiar en primer término la excepción de falta de personalidad opuesta por la demandada, por ser de aquellas que no destruyen la acción, y por tanto, si la misma resulta procedente, este Juzgado debe abstenerse de entrar al fondo del asunto y dejar a salvo los derechos del actor.----------

------- En lo esencial, la parte demandada señala que el poder general que acompañó el ********** para justificar su personería es un poder inoperante, pues no se encuentra contenido en escritura pública, lo que debía ocurrir conforme a lo dispuesto por el artículo 1891 del Código Civil del Estado.----------

------ Analizada la excepción planteada, se concluye que esta resulta improcedente.----------

------- Lo anterior se considera así porque de lo dispuesto por el artículo 1891 del Código Civil del Estado, el cual establece que:----------

> **ARTICULO 1891.-** El mandato debe otorgarse en escritura pública **o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario**, o ante los Jueces o autoridades administrativas correspondientes: **I.- Cuando sea general**; **II.-** Cuando el interés del negocio para el que se confiere exceda de ochenta días de salario mínimo general vigente en el lugar en que se celebró; **III.-** Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

------- Se desprende que el mandato puede otorgarse de tres maneras a decisión del mandante, siendo en escritura pública, en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, y por último, ante los Jueces o autoridades administrativas correspondientes, en los casos en que se actualicen los siguientes supuestos: cuando sea general, cuando el interés del negocio para el que se confiere exceda de ochenta días de salario mínimo general vigente en el lugar en el lugar en que se celebro, y por último, cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.- -

------- Luego, si en el caso a decisión de la mandante, se optó por otorgarlo en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las

ACTUACIONES

firmas del otorgante y testigos ante notario, al ser el mismo general para pleitos y cobranzas conforme al primer párrafo del artículo 1890 del Código Civil del Estado, dicho otorgamiento es legalmente válido, y por ello, resulta improcedente la Excepción de falta de personalidad planteada por la C. **********, en su carácter de demandada.--

------- Ante la improcedencia de la excepción planteada, resulta innecesario entrar al estudio del desahogo de vista realizado por la parte actora mediante su escrito de fecha dieciocho de enero del año dos mil dieciocho.----------

------- En consecuencia, se procede al estudio de la acción y demás excepciones, con vista de las pruebas aportadas.----------

----- **TERCERO.-** La parte actora funda su pretensión en los hechos y consideraciones legales que estima aplicables al presente juicio y la parte demandada produjo su contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiéndose a las pretensiones reclamadas, con lo que quedó fijada la litis.----------

------- Así las cosas, conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.----------

------- Ahora bien, por razón de método es pertinente valorar en primer termino las pruebas ofrecidas por la parte actora, quien para acreditar su acción aportó los siguientes medios de convicción:----------

------ **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado al C. **********, por la

C. **********, el cual obra agregado a los autos a fojas de la 09 a la 12.----------

------ Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y por tanto, con la misma se acredita que el C. ********** tiene legitimación ad procesum para comparecer al presente juicio en representación de la C. **********.----------

----- **DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistentes en ciento setenta y un (171) recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto del dos mil tres a octubre del año dos mil diecisiete.----------

------ Documentales que obran agregadas a los autos a fojas de la 13 a la 69, y a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad con el articulo 398 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.--------

------ **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en las constancias que integran el expediente número **********, del índice de este juzgado, relativo a los MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO DE DESAHUCIO, promovidos por el C. **********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de la C. **********.----------

-------- Documental que obra agregada a los autos a fojas 81 a la 241, y a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que proceden de una Autoridad Judicial, acreditándose con dicha documental que la parte actora promovió ante este Tribunal Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio.----------

ACTUACIONES

-------- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** Consistente en todo lo que favorezca a los intereses del **********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de la C. **********.- Medio de prueba con valor probatorio a la luz del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.----------

------ **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en todo lo que favorezca a los intereses del **********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de la C. **********.- Medio de prueba con valor probatorio a la luz del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.----------

------- Asimismo, la parte actora tramitó ante este mismo Tribunal un diverso procedimiento relativo a MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO DE DESAHUCIO, con número de expediente **********, el cual obra agregado al presente juicio, en el cual ofreció medios de convicción, los cuales fueron debidamente desahogados, siendo que este Juzgado no realizó pronunciamiento alguno en cuanto a su valor probatorio por ser propio del juicio definitivo, en consecuencia, se procede a valorar los mismos en los siguientes términos:----------

------- **TESTIMONIAL.-** La cual corrió a cargo de los C.C. **********, probanza que se desahogo en fecha cuatro de agosto del año dos mil diecisiete, y que obra en autos a fojas de la 113 a la 118.----------

-------- A éste medio de prueba se le concede valor probatorio pleno conforme a lo previsto en el artículo 409 del Código de Procedimientos

Civiles, en virtud de que los testigos C.C. ********** coinciden en lo esencial sobre los hechos que refieren, su declaración fue clara y precisa, sin dudas ni reticencias, no obra en autos que hayan sido obligados a declarar por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno y dan fundada razón de su dicho, además de que por su edad y capacidad tienen el criterio necesario para juzgar el acto. ----------

------- No es obstáculo para lo anterior que el desahogo de la prueba se haya llevado a cabo sin la presencia de la parte demandada, pues por una parte se le enteró con anterioridad de la fecha señalada para tal efecto, al correrle traslado el día dos de agosto del dos mil diecisiete con copia del auto que la contiene, y por otra, mediante resolución de fecha veintidós de septiembre del dos mil diecisiete se le dijo que mientras el expediente no se encontrara citado para oír resolución definitiva, podía solicitar que se citara a los testigos para ejercer los derechos que le corresponden, y no lo hizo por causas que solo a ella le son imputables, pues no tenía impedimento alguno para realizar tal petición.----------

------- **DECLARACIÓN BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD.-** A cargo de la C. **********, al tenor del pliego de posiciones que exhibiera la parte promovente, a quien ante su incomparecencia en el día y hora señalado para el desahogo de dicha probanza, en fecha diecinueve de septiembre del año dos mil diecisiete, se le declaró confesa de las siguientes posiciones: **1.- SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED VIVE EN LA CASA QUE LE DIO EN ARRENDAMIENTO LA SEÑORA **********, UBICADA EN **********.**

ACTUACIONES

2.- SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED VIVE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA PREGUNTA ANTERIOR. 3.- SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED Y LA SEÑORA ********, ACORDARON QUE USTED PAGARÍA UNA RENTA MENSUAL DE QUINIENTOS PESOS. 4.- SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED HA OMITIDO PAGAR LAS RENTAS POR LA CASA HABITACIÓN QUE OCUPA. 5.- SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED ACTUALMENTE SE ENCUENTRA VIVIENDO EN EL MISMO DOMICILIO, SIN PAGAR EL ARRENDAMIENTO. 6.- SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED SE HA NEGADO A PAGAR EL ADEUDO QUE TIENE CON **********, POR CONCEPTO DE RENTAS.**----------

------ A este medio de prueba se le otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 393 y 396 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al no existir prueba en contrario que la desvirtué.----------

------ Sirven de apoyo a lo anterior, las siguientes tesis aislada y jurisprudencia, cuyos rubros y textos dicen:----------

> **CONFESIÓN FICTA. CUANDO NO ESTÁ CONTRADICHA CON ALGÚN ELEMENTO PROBATORIO, LA PRESUNCIÓN LEGAL QUE GENERA ES SUFICIENTE PARA JUSTIFICAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). En virtud de que en el artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, el legislador**

local expresamente otorgó a la confesional ficta el valor de una presunción legal, se concluye que este medio de convicción, cuando no es controvertido con prueba diversa, es suficiente por sí mismo para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, pues por los alcances probatorios que se le han conferido no requiere ser adminiculada con alguna otra probanza para obtener la certeza demostrativa otorgada. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. ***Amparo directo 8/2006. Gabriel Sepúlveda Núñez. 20 de abril de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.Época: Novena Época*** **Registro: 174770 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Julio de 2006 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C.497 C** ***Página: 1172***

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el

ACTUACIONES

juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época. Registro: 167289 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo 2009. Materia(s): Civil. Tesis: I.30C.J/6 Página: 949.

----- La parte demandada no ofreció medio de prueba alguno que sea motivo de análisis y valoración.----------

------ **CUARTO:- Análisis de procedencia y fundamento de la acción**.

------ En este apartado corresponde abordar el estudio de la acción ejercida y de las excepciones opuestas, a fin de concluir si la actora o bien la parte demandada, cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.----

------ Señala el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles, que: "*...El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de la finca o local comercial por falta de pago de dos o más mensualidades de renta... Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, 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 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...". En tanto que el artículo 544 del citado ordenamiento, prevé que: "...*Pueden promover el desahucio los que tenga la posesión real de la casa habitación a título de dueño..."*, y el artículo 545 del Código en cita, indica que: "*La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes".-* Así como también el artículo 1712 del Código Civil vigente en el Estado, establece lo siguiente: "*Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".*---------- **Elementos de la acción.- a).-** La existencia de una relación contractual de arrendamiento; **b).-** La obligación de pago de una renta; y, **c).-** El incumplimiento del pago por parte del arrendatario.---------- Por cuanto hace al **primero** de lo elementos analizados, tenemos que este se encuentra plenamente probado con la confesión ficta de la demandada C. **********, a quien en virtud de su incomparecencia al desahogo de la prueba de declaración bajo protesta de decir verdad a su cargo, en el día y hora señalado para su desahogo, se le tuvo por contestando en sentido afirmativo que vive en la casa que le dio en arrendamiento la actora ubicada en **********, que vive en el domicilio antes señalado desde el día uno de agosto del año dos mil tres, que la demandada y la C. **********

ACTUACIONES

acordaron que la arrendataria pagaría una renta mensual de quinientos pesos, que ha omitido pagar las rentas por la casa habitación que ocupa, que actualmente se encuentra viviendo en el mismo domicilio sin pagar el arrendamiento, y que se ha negado a pagar el adeudo que tiene con **********, por concepto de rentas. Prueba que adminiculada con la testimonial desahogada dentro del expediente número *********, relativo a los medios preparatorios a juicio de desahucio, acredita plenamente la relación contractual de arrendamiento entre las partes, pues en ésta última al dar respuesta ambos testigos a la pregunta directa número 5, coincidieron en que la señora **********, vive en el domicilio ubicado en ********** **********, porque la señora **********, le rentó dicha casa.- Por lo que se tiene por acreditado que la Actora le dio en arrendamiento a la C. **********, la casa ubicada en ********** **********, el día uno de agosto del año dos mil tres, acreditándose así, como se dijo, la relación contractual de arrendamiento entre las partes.----------

------- El **segundo** de los elementos también se encuentra probado con la confesión ficta realizada por la demandada, adminiculada con la prueba testimonial ofrecida por la parte actora, con las cuales se acredita que la C. ********** como arrendadora y la C. ********** como arrendataria, pactaron una renta de $ ********** (**********), que se pagaría de manera mensual por

parte de la arrendataria C. **********, acreditándose la obligación que tiene la demandada del pago de una renta.----------

------- Por lo que **hace al tercero** y último de los elementos en estudio, tenemos que es un elemento que no requiere de prueba alguna al tratarse de un hecho negativo que por su propia naturaleza no requiere justificación, correspondiendo a la demandada la carga de la prueba del hecho relativo a que tal incumplimiento no se dio. En ese sentido, si bien el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, tal regla general no es aplicable al caso porque se apoya en el hecho de que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pago de la renta, lo que implica una conducta de abstención o negativa que no es propia del actor, por ello sólo deberá probar la existencia de la obligación, por ser una carga procesal del demandado el justificar que ha cumplido, sin que en el caso lo haya hecho, pues no justificó con recibo alguno estar al corriente en el pago de las rentas del bien cuya desocupación se trata en este juicio.----------

----- Lo anterior se sostiene porque al acreditar la actora la existencia del contrato de arrendamiento, surge la obligación de la inquilina de pagar la renta acordada entre los contratantes, desde la fecha de su celebración; siendo en sí mismo la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, por lo que 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 de desocupación, como la de pago de todas las rentas**, desde la fecha

ACTUACIONES

del contrato, y a la inquilina incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación.[1]----------

------- Por tanto, al tenor de los artículos 392 y 543 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de concluirse que se ha justificado la relación contractual entre la parte actora y demandada, el monto pactado por concepto de renta por parte de la arrendadora, a quien correspondía esa carga,[2] así como también el incumplimiento de pago por parte de la arrendataria.----------

------- Además, se concluye que a la fecha no ha sido desocupado el inmueble arrendado, presunción humana que se desprende de la circunstancia de que es un hecho negativo que por su propia naturaleza no requiere acreditarse según dispone el artículo 274 de la ley de la materia, y por el contrario, la circunstancia de que a la fecha ha

---

1 ***"ARRENDAMIENTO. PRUEBAS 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 la de 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 le exige, debe comprobar tal hecho.****"Quinta Época. "Instancia: Tercera Sala. "Fuente: Apéndice 1995. "Tomo: IV, Parte SCJN. "Tesis: 113. "Página: 76***

2 ***"RENTA, EL MONTO DE LA, ESTIPULADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CORRESPONDE ACREDITARLO AL ARRENDADOR.*** *Para determinar a quién incumbe la carga de la prueba, debe observarse que aun cuando la ley positiva establezca el principio de que al actor corresponde probar, que no tiene obligación de acreditar los hechos negativos, a no ser que impliquen una afirmación expresa, entre otras reglas, el juzgador deberá realizar un análisis constante acerca de las circunstancias especiales de cada caso para determinar las dificultades que se presenten en la práctica y atribuir correctamente la carga probatoria, sin descuidar que esta figura procesal opera de manera diversa en dos campos: a) en materia de obligaciones, el actor prueba los hechos que suponen la existencia de la obligación y el reo los hechos que suponen la extinción de ella; b) en materia de hechos y actos jurídicos, tanto el actor como el reo prueban sus respectivas proposiciones, de acuerdo con las reglas que fijen en ese punto los códigos adjetivos respectivos; partiendo de dichas premisas, cuando existe controversia sobre el monto de las pensiones rentísticas derivadas del contrato de arrendamiento, debe considerarse que la relación contractual existente entre el arrendador y arrendatario generan obligaciones, entre las que se encuentra la estipulación del pago de una renta; luego, si la discusión de los contendientes versa sobre el monto de ese concepto, es obvio que ese hecho, al estar inmerso en una obligación, en el actor (arrendador) recae la carga de demostrarlo, máxime si resulta un hecho constitutivo de su acción, atento lo dispuesto por los artículos 223 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León y 286 del código adjetivo del Estado de Jalisco, que consignan el principio regulador de la prueba, de cuyo tenor se advierte que el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; siguiendo con las reglas de la aplicación de las leyes de la prueba, cuando el accionante comprueba los hechos que son fundamento de su demanda, como, por ejemplo, el monto de la renta, si su contraparte alega uno menor, está obligada a acreditar su afirmación, en virtud de que se le revirtió la carga probatoria, porque el actor probó la adquisición de un hecho constituido a su favor."****"Novena Época. "Instancia: Primera Sala."Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. "Tomo: VII, enero de 1998. "Tesis: 1a./J. 2/98. "Página: 138***

desocupado el bien arrendado, constituye un hecho positivo que le correspondía justificar a la parte demandada, cosa que no hizo. Además de lo expuesto, no existe constancia que dentro del término concedido para la desocupación del local arrendado, haya demostrado estar o haberse puesto al corriente en el pago de las rentas y, dado que el procedimiento especial de desahucio, por naturaleza tiene como objeto principal la desocupación y entrega del inmueble arrendado, además de que cumpla con el pago de todas las pensiones de renta adeudadas, es que se tiene por justificada la acción intentada.----------

------ Así, al reunirse los elementos de la acción, toca entrar al estudio de las oposiciones que le corresponde probar a la parte demandada C. **********, al tenor de lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.----------

------ Ahora bien, analizado el escrito de contestación de demanda, se advierte que la C. **********, se opone a la demanda, señalando en lo esencial que las partes nunca acordaron plazos o pagos de una renta, por lo que lo convenido no es un contrato de arrendamiento.- Oposición que se declara improcedente, en virtud de que al tratarse de una negativa pura y simple del derecho que dice tener su contraparte para exigirle la desocupación del inmueble y el pago de rentas, realizada de manera global, sin refutar detalladamente cada uno de los hechos, refiriendo como tuvieron lugar, en términos de lo dispuesto por el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es insuficiente para desvirtuar lo acreditado por la parte actora, es decir, la existencia del contrato de arrendamiento y que se pagaría por parte de la arrendataria una renta por la cantidad de $ **********

ACTUACIONES

(**********) de manera mensual, pues al no haber mencionado ni acreditado la parte demandada algún otro acto jurídico por virtud del cual entró a poseer el inmueble de la parte actora, es claro que su actitud omisa solo constituye una conducta evasiva para no cumplir con la obligación de pago a su cargo.----------

------- Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio, cuyo rubro y texto indican:----------

> **DEMANDA, CONTESTACION A LA. NEGATIVA SIMPLE Y PURA DEL DERECHO. EFECTOS. Es requisito indispensable que el pasivo refute detalladamente cada uno de los puntos de la reclamación, y no efectuarlo en forma global, pues de lo contrario tal actitud se estimará como silencio o evasiva, y de conformidad con el artículo 878, fracción IV, de la Ley Federal del Trabajo, al actuar de esa forma se traduce en una negación simple y pura del derecho, importando así la aceptación de los hechos. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4545/95. Ultrapura de Azcapotzalco, S.A. de C.V. 25 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gemma de la Llata Valenzuela. Secretaria: María Isabel Haruno Takata Gutiérrez. Época: Novena Época Registro: 203986 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

Tomo II, Octubre de 1995 Materia(s): Laboral Tesis: I.5o.T.30 L Página: 515.

------ En consecuencia, se declara procedente el presente JUICIO DE DESAHUCIO promovido por el **********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración de la C. **********, en contra de la C. ********** **********, y por tanto, se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega material de la casa habitación ubicada en la ********** **********, a favor de la parte actora.---------- Se condena a la demandada a pagar a favor de la C. **********, la cantidad de $ ********** (**********) por concepto de rentas insolutas correspondientes a ciento setenta y un meses, relativas a los meses del uno de agosto del dos mil tres al día treinta y uno de octubre del año dos mil diecisiete, más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de $ ********** (**********) mensuales.---------- Se absuelve a la demandada del pago de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora en el inciso d) del capítulo de prestaciones de la demanda, por no haberse justificado en autos.---------- Asimismo, en términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles al estar en presencia de una acción de condena, en la cual las costas serán a cargo de la parte vencida; se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas en esta instancia

ACTUACIONES

derivados del presente juicio y del expediente número **********, del índice de este Tribunal el cual tuvo por objeto la preparación del presente juicio, las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.----------

------- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se:----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

------- **PRIMERO**.- La parte actora probó su acción y la demandada no justificó sus excepciones.----------

------- **SEGUNDO**.- En consecuencia, se declara procedente el presente JUICIO DE DESAHUCIO promovido por el C. **********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración de la C. **********, en contra de la C. **********, conforme al razonamiento expuesto en el considerando cuarto de la presente sentencia.----------

------- **TERCERO**.- Se condena a la C. ********** a la desocupación y entrega material de la casa habitación ubicada en la ********** **********, a favor de la parte actora.----------

------- **CUARTO**.- Se condena a la demandada a pagar a favor de la C. **********, la cantidad de $ ********** (**********) por concepto de rentas insolutas correspondientes a ciento setenta y un meses, relativas a los meses del uno de agosto del dos mil tres al día treinta y uno de octubre del año dos mil diecisiete, más las que se sigan venciendo hasta la

desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de $ ********** (**********) mensuales.----------

------ **QUINTO:-** Se absuelve a la demandada del pago de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora en el inciso d) del capítulo de prestaciones de la demanda, por no haberse justificado en autos.--------

------ **SEXTO**.- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas en esta instancia derivados del presente juicio y del expediente número **********, del índice de este Tribunal el cual tuvo por objeto la preparación del presente juicio, las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia----------

------- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.**----------

------- Así lo resolvió y firma el CIUDADANO LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez de Primera Instancia civil del Séptimo Distrito Judicial del Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ, que autoriza y da fe de lo actuado.----------

C. JUEZ

LIC. JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA.

C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ

------- En seguida se publicó en lista. Conste.----------

ACTUACIONES

------- L´JRUM/L´MEPR/L´ARR

El Licenciado(a) MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ, Secretario de Acuerdos, adscrito al JUZGADO CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (10) dictada el (MARTES, 20 DE FEBRERO DE 2018) por el JUEZ C. LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, constante de (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 y el de sus representantes legales, el domicilios del bien inmueble materia de litigio, así como las cantidades reclamadas información que se considera legalmente como confidencial y 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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.