



SENTENCIA NÚMERO (262)

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, al día cinco del mes de noviembre del año dos mil dieciocho.-

V I S T O para resolver el expediente número **00549/2018** relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por el LIC. ***** *****, en su carácter de apoderado legal del arrendador *****, en contra de ***** *****, y.-

R E S U L T A N D O

ÚNICO: Mediante promoción recibida el siete de agosto de dos mil dieciocho, compareció ante este órgano jurisdiccional el LIC. ***** *****, en su carácter de apoderado legal de *****, a promover **Juicio de Desahucio** en contra de ***** *****, de quien reclama las siguientes prestaciones: **“A).**- La desocupación y entrega real del Local Comercial arrendado, ubicado en: ***** *****, por virtud del incumplimiento en su obligación de cubrir la renta establecida en el contrato de arrendamiento. **B).**- El pago de la cantidad de: \$72,500.00 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de mensualidades rentísticas insolutas al mes de: Agosto de 2018, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado. **C).**- El pago de los gastos y costas que originen con motivo del presente juicio.”.- Mediante proveído de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho, 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 **CUARENTA** días procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento.- Mediante diligencia de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada 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 treinta de octubre 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 medularmente en que su poderdante y la hoy demandada ***** en su carácter de arrendataria, celebraron un contrato verbal de arrendamiento, y pactaron



que el precio de la renta sería por la cantidad de cuatro mil pesos mensuales, respecto del local ubicado en *****.

que al inicio del contrato de arrendamiento, la hoy demandada cumplía con su obligación de pago de rentas, sin embargo al paso de algunos meses empezó a incumplir con su obligación de pago de rentas; derivado de lo anterior, su poderdante se vio en la necesidad de acudir con el Licenciado *****

***** para la práctica de una interpelación judicial.-

Y para acreditar los hechos constitutivos de su acción la actora allegó a juicio el siguiente material probatorio: **1.-**

DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el primer testimonio de interpelación notarial a solicitud de ***** , que consta en escritura número ***** , Notario

Público Número ***** y del patrimonio inmueble federal con ejercicio en este Distrito Judicial; instrumental a la que se le da 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 febrero, de marzo a noviembre de dos mil diecisiete, de diciembre dos mil diecisiete a julio de dos mil dieciocho, y agosto de dos mil dieciocho, por las cantidades respectivamente de \$500.00 (quinientos pesos 00/100 M.N.), \$36,000.00 (treinta y seis mil pesos 00/100 M.N.), \$32,000.00 (treinta y dos mil pesos 00/100 M.N.) y \$4,000.00 (cuatro mil pesos

00/100 M.N.) respectivamente 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 está 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 cuanto a lo dispuesto en el primer supuesto, éste se cumple en el presente asunto, toda vez que la relación contractual entre las partes de este juicio se encuentra acreditada con el reconocimiento efectuado por la demandada en la diligencia de requerimiento de pago realizada el treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, en donde manifestó que no puede justificar el pago de las rentas ya que no se encuentra al corriente y eso lo maneja su contador, lo que denota la existencia de un contrato de arrendamiento y por ende el adeudo de pagos por concepto de renta, pues no puede darse este adeudo sin la existencia de lo primero (un contrato de arrendamiento), reconocimiento al que se le da valor probatorio por tratarse de una actuación judicial; lo que además fue concatenado con la interpelación notarial en donde se le cuestionó a la hoy demandada ante fedatario público, sobre el arrendamiento del local que



actualmente ocupa, en donde acepta conocer al arrendador ***** , así como el precio de la renta mensual del local ocupado, por ende el primer elemento para la procedencia de la acción se encuentra debidamente acreditado, pues si bien se está en presencia de un contrato verbal de arrendamiento, cuya existencia por naturaleza se acredita mediante prueba testimonial, ello no implica que no logre demostrarse a través de diversos medios probatorios, como los que quedaron detallados con anterioridad, lo que además queda sustentado con la siguiente tesis cuyo rubro y texto indican: *“Época: Novena Época Registro: 202001 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo III, Junio de 1996 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.49 C Página: 785.- **ARRENDAMIENTO, CONTRATO VERBAL DE. PUEDE COMPROBARSE CON DIVERSOS MEDIOS DE CONVICCIÓN, NO ÚNICAMENTE CON LA TESTIMONIAL.-** La existencia del contrato verbal de arrendamiento, no es susceptible de acreditarse únicamente con la prueba testimonial, pues si bien es cierto, es el medio probatorio que regularmente se ofrece en juicio para comprobar dicho contrato, también lo es que no existe disposición legal que así lo exija; por tanto, es válido declarar con base en otro medio de convicción, que se demostró el contrato mencionado, como sucede cuando la demandada confiesa en un escrito presentado ante autoridad judicial que celebró el contrato que se reclama. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 49/96. Dolores Díaz Urrutia. 29 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente:*

*Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.”; “Época: Novena Época Registro: 184677 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Marzo de 2003 Materia(s): Civil.- Tesis: VI.2o.C.302 C Página: 1705.- **CONTRATO VERBAL. SU CELEBRACIÓN PUEDE DEMOSTRARSE POR MEDIOS DE PRUEBA DISTINTOS DE LA TESTIMONIAL.-** Si bien es cierto que la existencia de un contrato verbal, por regla general, se demuestra con el dicho de los testigos que presenciaron su celebración, también lo es que aunque dicho medio de convicción sea el idóneo no es el único, en virtud de que la celebración de tal acto jurídico puede acreditarse en juicio a través de diversas probanzas debidamente adminiculadas entre sí; considerar lo contrario implicaría admitir que un pacto verbal que no fue presenciado por testigos no pueda ser demostrado a pesar de contar con otros medios de prueba que acrediten su celebración. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 472/2002. José Hernández Rosete y otra. 30 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.”.-*

Así mismo, en virtud de la adminiculación de lo anteriormente fundado, con los recibos de renta insolutos correspondientes a los meses de febrero dos mil diecisiete, de marzo a noviembre de dos mil diecisiete, de diciembre dos mil diecisiete a julio de dos mil dieciocho, y agosto de dos mil dieciocho, por las cantidades respectivamente de \$500.00 (quinientos pesos 00/100 M.N.), \$36,000.00 (treinta y seis mil pesos 00/100 M.N.), \$32,000.00 (treinta y



dos mil pesos 00/100 M.N.) y \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de renta del local arrendado; se advierte que la reo procesal incumplió con la obligación de pago de las rentas de los meses descritos, al no haber realizado los pagos correspondientes, como se comprometió en el acuerdo de voluntades.- Máxime que la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se tienen por admitidos los hechos que dejó de contestar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268 del código de procedimientos civiles en el Estado.-

En ese orden de ideas, es de declararse como se declara la **procedencia** del presente juicio de desahucio promovido por el **Lic. ******* en su carácter de apoderado legal de *********, en contra de ****** ***, a quien se le condena: **A la desocupación y entrega física y material** del local comercial arrendado, ubicado en: *********; *********; Así como al pago de la cantidad de \$72,500.00 (setenta y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo de renta de los meses de febrero dos mil diecisiete, de marzo a noviembre de dos mil diecisiete, de diciembre dos mil diecisiete a julio de dos mil dieciocho, y agosto de dos mil dieciocho, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$4,000.00 (cuatro mil 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 la demandada no dio contestación a la demanda, por lo tanto;

SEGUNDO.- Ha procedido el presente juicio especial de desahucio promovido por el LIC. ***** en su carácter de apoderado legal de ***** en contra de ***** , en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la parte demandada: **A la desocupación y entrega física y material** del local comercial arrendado, ubicado en: *****; Así como al pago de la cantidad de **\$72,500.00 (setenta y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, por concepto de adeudo de renta de los meses de febrero dos mil diecisiete, de marzo a noviembre de dos mil diecisiete, de diciembre dos mil diecisiete a julio de dos mil dieciocho, y agosto de dos mil dieciocho, más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de \$4,000.00 (cuatro mil 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.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Licenciado Gilberto Barrón Carmona, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez, Secretaria de Acuerdos que autoriza. Doy fe.-

Licenciado Gilberto Barrón Carmona
Juez Primero Civil

Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en lista de acuerdos.- Conste.-

L'GBC/L'ame

La Licenciada ALEJANDRA MANUELA MARTINEZ ELIAS, Secretaria Projectista, adscrita al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 262 dictada el LUNES, 5 DE NOVIEMBRE DE 2018 por el JUEZ, constante de (5) cinco 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, datos de identificación del inmueble y nombre de personas ajenas al juicio, información que se considera legalmente

L'GBC / L'MGM / AME

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 01 de marzo de 2019.