

RESOLUCIÓN: 21 (VEINTIUNO)

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a treinta y uno de enero de dos mil diecinueve.

V I S T O para resolver el toca 31/2019, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandada ***** , contra la sentencia de dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, dictada en el expediente 392/2018, correspondiente al Juicio de Desahucio, promovido por ***** , ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y,

R E S U L T A N D O

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

“---PRIMERO.- La actora probó los hechos constitutivos de su acción, y el demandado no justificó sus excepciones, ni desocupó el inmueble arrendado dentro del término legal concedido para ello. **---SEGUNDO.-** Se declara **PROCEDENTE** el presente Juicio de Desahucio promovido por la C. ***** , en contra de la C. ***** .
---TERCERO.- Se condena a la demandada *****

****** a la desocupación y entrega física y material del inmueble dado en arrendamiento ubicado en:**

*******.- Lo cual deberá de hacer dentro del término de (05) Cinco días, contados a partir de que cause Ejecutoria la presente Sentencia, o pueda ejecutarse conforme a la ley, con el apercibimiento que en caso de incumplimiento a lo aquí sentenciado, se decretará a su perjuicio el lanzamiento a su costa, con rompimiento de cerraduras y el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, en los términos de lo establecido en el Artículo 550 del Código Adjetivo del Estado;**

*** por concepto de rentas insolutas correspondientes los meses de JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2017 y ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL DEL PRESENTE AÑO,**

mensuales más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento, lo cual será regulado en liquidación de sentencia. ---CUARTO.- Sin que haya lugar a condenar al demandado al pago del concepto reclamado en el inciso D).- DAÑOS Y PERJUICIOS, toda vez que en la presente vía no se pueden demandar prestaciones accesorias o adicionales del contrato de arrendamiento, por los razonamientos

vertidos en el considerando que antecede. ---QUINTO.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas erogados en el presente juicio, toda vez que el resultado del presente juicio le fue adverso, cuyo monto se establecerá en liquidación de sentencia...^o".

SEGUNDO. Al notificarse la sentencia a las partes, inconforme la demandada ***** , interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en efecto devolutivo por auto de quince de noviembre de dos mil dieciocho. En su oportunidad se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado mediante oficio J4C/3305 de doce de diciembre del año citado. Por acuerdo plenario de veintidós de enero en curso fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la sustanciación del recurso. Se radicó el toca por auto del día siguiente, en el que, entre otras cuestiones, se tuvo a la apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.

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

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

PRIMERO. Esta Segunda Sala Colegiada 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. La demandada ***** , aquí apelante, expresó agravios mediante escrito de doce de noviembre de dos mil dieciocho que obra agregado a fojas 7 a la 14 del toca, que hizo consistir en lo siguiente:

“PRIMER AGRAVIO.- La resolución que por esta vía se combate al ser dictada en fecha dieciocho de septiembre del año en curso, y mediante la cual dentro de su **CONSIDERANDO SEGUNDO**, declara que la vía de la actora es la adecuada, transgrediendo en perjuicio de la demandada, 1806 del Código Civil en vigor, pues la resolución establece en dicho **CONSIDERANDO**: “...(Se transcribe)...”, Siendo este criterio jurisprudencial materia expresa de inconformidad, pues cabe advertir que la vía es un presupuesto procesal que se debe de analizar de oficio, incluso en la alzada, y tenemos que la presenta acción la actora se funda en un contrato de arrendamiento, que ya se encontraba fenecido transgrediendo el siguiente numeral que a

continuación transcribo: ARTÍCULO 1806.- (Se transcribe).

Por lo cual la vía intentada por la parte actora, no era la procedente en virtud de que promovió el juicio de desahucio basado en un contrato por tiempo determinado, por lo cual debió de haber promovido diverso procedimiento al especial.

SEGUNDO AGRAVIO.- La incorrecta interpretación que realiza la juez inferior al declarar improcedente la excepción marcada con el número 5 y 8 de mi contestación de demanda, pues dentro del considerando sexto establece la resolución en mención “5.- (Se transcribe).”, “8.- (Se transcribe).” Siendo estos criterios jurisdiccionales materia de inconformidad y que son la base para condenar a la suscrita considerando que se transgreden en mi perjuicio los numerales siguientes: CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES “ARTÍCULO 113.- (Se transcribe).” CÓDIGO CIVIL DE TAMAULIPAS “ARTÍCULO 1137.-, 1741.- (Se transcriben).”

La resolución que por esta vía se combate transgrede los numerales que han sido invocados en los párrafos que anteceden, pues bien la juez inferior funda su proceder en los mismos, indicando en la sentencia que por esta vía se combate, que la suscrita tenía obligación de acudir al domicilio de la arrendadora, a realizar el pago de la renta, pues indica que esta convenido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, pues bien se considera

de esta parte procesal, la indebida interpretación y valoración que se le da al contrato pues si bien, la cláusula tercera indica que la renta se pagaría en el domicilio del arrendador, no menos cierto es que del contenido de la cláusula y de todo el contrato, no se precisó ni se indicó cual era el domicilio del arrendador, al ser omiso dicha circunstancia, se debe de indicar que la renta el arrendador se encontraba obligado a ir al domicilio arrendado por el pago de dicho importe, como inicialmente así acontecía, y que sirvió para declarar improcedentes las excepciones en donde la suscrita hacia valer, en donde alegaba que no se había procesado el domicilio para el cumplimiento de la obligación, y el criterio indicado por la juez inferior, era que si se pactó en la cláusula tercera del contrato, se pactó pero nunca se indicó en donde se encontraba el domicilio, pues a la juez sólo le bastó que se indicara, más nunca en donde se encontraba, por lo cual la compareciente considera que al no precisarse el domicilio para el cumplimiento de la obligación, se transgrede el numeral 113 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en donde obliga al juzgador: Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador, y aunque dentro del contrato no se indica en donde se encuentra ubicado físicamente el domicilio del arrendado, la juez

condena bajo el argumento que si se había convenido el domicilio y que era obligación de la arrendataria a realizar el pago en el lugar, por lo cual se considera la transgresión a los numerales 1137 y 1741 del Código Civil, el cual establece el primero que el pago debe de hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes conviniera otra cosa, pero aunque se convino esa circunstancia dentro del contrato, se omitió indicar en donde se encontraba físicamente el domicilio para realizar el pago, pues como se ha indicado dice en que donde pero no ubicación, y respecto al diverso numeral que la juez de igual forma toma como fundamento para condenar, el cual se considera transgredido el diverso 1741, pues a la juez no lo interpretó, en base al contrato de arrendamiento dentro de la cláusula tercera, se insiste se indicó lugar convenido, pero no la ubicación para pagar la obligación, por lo cual al ser impreciso se debió por parte del arrendador de ir a la casa habitación o despacho del arrendatario, por su cobro lo cual omitió, esto al no se precisó el domicilio, ahora bien como se ha indicado, dentro del contrato no había domicilio convenido precisado por lo cual el pago debe de ser en el domicilio del arrendatario.

TERCER AGRAVIO.- Lo constituye aquella parte de la resolución que por esta vía se combate, al referir el juez inferior dentro de su considerando sexto, al momento en que la juez aborda la prueba confesional y declaración de parte a cargo de la

parte actora, al referir: “(Se transcribe)” siendo este criterio jurisdiccional materia de inconformidad el cual trasgrede en contra de la suscrita el siguiente numeral: 112.-, 393.- (Se transcriben).

En el caso que nos ocupa y como se ha indicado existe violación a los numerales establecidos en los párrafos que anteceden ya que como se observa al momento en que el juez inferior refiere que el desahogo de las probanzas, no se obtiene ningún beneficio a la suscrita, no realiza la valoración en forma íntegra de las mencionadas probanzas, pues es de observarse que lejos a lo que indica la juez inferior de que no se reporta beneficio alguno, dentro de la prueba de declaración de parte la juez deja de valorar las contestaciones que realiza la parte actora, transgrediendo el numeral 393 del Código Procesal, al dejar de tomar en cuenta y valorar en forma plena la declaración de parte, pues de las contestaciones realizadas, se pueden acreditar parte de las excepciones que se plantearon en la contestación de la demanda, y que la juez no toma en cuenta al momento en que dicta la resolución, condenándose sin realizar una apreciación y valoración de confesión de la actora.

En virtud de lo anterior y de los agravios se puede establecer que la compareciente no he incurrido en mora, en virtud de que no se me ha requerido del pago de la obligación en el domicilio arrendado, y al no haberse establecido lugar para el cumplimiento

de la obligación, en forma precisa, faltó el requisito de ponerme en mora, teniendo íntima relación con lo anteriormente expresado con los siguientes criterios emanados por nuestros más Altos Tribunales Federales, mismos que a la letra rezan:

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE RENTAS. MORA. (Se transcribe).

Liberando de la carga probatoria al actor ya que sin demostrar que acudió al domicilio arrendado, el juez decreta la procedencia de la acción sin tomar en cuenta la condición del actor de acudir al cobro, circunstancia la cual transgrede los numerales invocados como fuente de agravio que se irroga en perjuicio del compareciente, siendo el criterio jurisdiccional materia expresa de inconformidad, el cual infringe en perjuicio del suscrito el 273 de la Legislación Procesal Civil vigente en la Entidad, ya que la parte actora dentro del presente juicio se encontraba obligado a probar los hechos constitutivos de su acción, lo que no acontece en el caso que nos ocupa, porque resulta claro que no justificó sus hechos ya que no existe en autos probanza con la cual acredite que cumplió con su obligación.

TERCERO. Dichos agravios expresados por la demandada ***** , se estiman infundados.

Previo a señalar las razones que permiten arribar a la conclusión que antecede, resulta conveniente mencionar diversas consideraciones jurídicas vinculadas al juicio especial de desahucio.

Al efecto, es necesario explicar 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.

1. 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 fijen 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 la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 42/20073, que dice:

GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES. *La garantía a la tutela jurisdiccional 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 y, en su caso, se ejecute esa decisión. Ahora bien, si se atiende a que la prevención de que los órganos jurisdiccionales estén expeditos – desembarazados, libres de todo estorbo– para impartir justicia en los plazos y términos que fijan las leyes, significa que el poder público –en cualquiera de sus manifestaciones: Ejecutivo, Legislativo o Judicial– no puede supeditar el acceso a los tribunales a condición alguna, pues de establecer cualquiera, ésta constituiría un obstáculo entre los gobernados y los tribunales, por lo que es indudable que el derecho a la tutela judicial puede conculcarse por normas que impongan requisitos impeditivos u obstaculizadores del acceso a la jurisdicción, si tales trabas resultan innecesarias, excesivas y carentes de razonabilidad o proporcionalidad respecto de los fines que lícitamente puede perseguir el legislador. Sin embargo, no todos los requisitos para el acceso al proceso pueden considerarse inconstitucionales, como ocurre con aquellos que, respetando el contenido de ese derecho fundamental, están enderezados a preservar otros derechos, bienes o intereses constitucionalmente protegidos y guardan la adecuada proporcionalidad con*

la finalidad perseguida, como es el caso del cumplimiento de los plazos legales, el de agotar los recursos ordinarios previos antes de ejercer cierto tipo de acciones o el de la previa consignación de fianzas o depósitos.

De dicho concepto se desprenden dos instituciones distintas que resulta relevante 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.

2. 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 la Suprema Corte 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 rentas 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 dicha 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; y,

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.

3. 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.

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 ésta 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.

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:

- a) Que exista un contrato de arrendamiento sobre una finca o local; y,
- b) 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.

Ahora bien, como se adelantó, los disensos de la inconforme son infundados.

Así es, porque como la propia demandada lo acepta, se encuentra vinculada con la actora a virtud del contrato de arrendamiento base de la acción, pues al respecto solo alega que dicho contrato feneció el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, dado que se firmó por un año a partir del uno de enero del año mencionado y la demanda se presentó en abril de dos mil dieciocho. Esto es, acepta el carácter de arrendataria del inmueble en cuestión y que habita el mismo; por tanto, se encuentra obligada a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado conforme al artículo 1739 del

código civil; tan es así, que aunque alega que el contrato está fenecido, también refiere no haber incurrido en mora dado que no se le ha requerido el pago de la renta reclamada en el juicio en términos de ley y del propio contrato.

Es decir, dicha demandada acepta la obligación de pago a su cargo respecto de las rentas reclamadas por la actora; lo que quiere decir que reconoce la relación arrendaticia existente entre las partes, lo cual permite a la actora el acceso a la vía privilegiada del desahucio ya que también atribuye a la arrendataria el adeudo de más de dos meses de renta, reuniéndose así los requisitos para ejercer la acción de lanzamiento de inmueble y de pago de rentas adeudadas.

De la misma manera resulta infundado el agravio relativo a que no incurrió en mora y que por ello no se ha actualizado la obligación del pago de la renta, sobre la base de que no se estableció lugar para el cumplimiento del pago de la renta y además no se le requirió el pago correspondiente en su domicilio.

Es así, en virtud de que con independencia de que en el contrato se haya señalado o no lugar para el pago de las

rentas, y de que haya sido requerida o no en su domicilio del pago de la renta por la arrendadora, de manera previa a la demanda, lo cierto es, como ha quedado establecido, que al constituir el desahucio una vía privilegiada, y atendiendo a la naturaleza de dicha acción, trajo consigo que en el auto de admisión se haya ordenado requerir a la demandada para que en formal diligencia demostrara estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o que en su caso hiciera el pago de ellas, e inclusive se le concedieron veinte días para pagar o acreditar el pago, apercibiéndola de desocupación voluntaria en caso de no hacerlo o de lanzamiento en su contra si no lo efectuaba.

De ahí lo infundado del agravio a estudio, porque a partir de dicho requerimiento se actualizó la obligación de la arrendataria de demostrar el pago o en su caso hacer el mismo en los términos y plazos indicados; lo que no hizo, habiendo opuesto excepciones relativas a que no incurrió en mora, empero, como se dijo, el requerimiento judicial realizado a la arrendataria con motivo del desahucio actualizó la obligación de pago de las rentas reclamadas.

Por las mismas razones, es infundado el motivo de inconformidad relativo a la indebida consideración del a quo en el sentido de que la confesional y declaración de parte a cargo de la actora no le reporta beneficio a la demandada, ya que según el parecer de la apelante, dichas pruebas acreditan que no incurrió en mora.

Lo infundado radica en que, se reitera, con independencia de que la actora haya o no requerido del pago de la renta a la demandada en el domicilio de ésta o en cualquier otro lugar, de conformidad con la naturaleza de la acción de desahucio y la vía privilegiada de la que está dotada, el requerimiento judicial de pago hizo exigible la obligación de pago de las rentas reclamadas.

Bajo las consideraciones que anteceden, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del código de procedimientos civiles, ante lo infundado de los agravios expresados por la demandada ***** , lo que procede es confirmar la sentencia apelada.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. Los motivos de inconformidad expresados por la demandada ***** , contra la sentencia de dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, dictada en el expediente 392/2018, correspondiente al Juicio de Desahucio, promovido por ***** , ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; resultaron infundados.

SEGUNDO. Se confirma la sentencia apelada.

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 del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Egidio Torre Gómez, Jesús Miguel Gracia Riestra y Alejandro Alberto Salinas Martínez, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado Presidente y ponente

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos.

Enseguida se publica en lista de acuerdos.
CONSTE.L'ETG/L'JMGR/L'AASM/L'SAED/JSPDL.

El Licenciado(a) SILVIA SALAZAR RODRIGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 31 DE ENERO DE 2019) por el MAGISTRADO, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Octava Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2019.