

RESOLUCIÓN: 21 (VEINTIUNO)

---Ciudad Victoria, Tamaulipas, a once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021) -----

--- **V I S T O** para resolver el toca **20/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado ***** ***** ***** , contra la sentencia de veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, dictada en el expediente 60/2020, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por ***** ***** ***** , ante el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia, del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

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

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

“---PRIMERO: La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, siendo improcedentes las excepciones hechas valer por la parte demandada.

*---SEGUNDO: HA PROCEDIDO, el Juicio de Desahucio, promovido por la C. ***** , en contra del C. ***** .*

*---TERCERO: En consecuencia, SE CONDENA, al C. ***** , a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, ubicado en calle ***** , Tampico, Tamaulipas; a favor del parte actor; asimismo se le condena al pago de los meses de renta insolutos y vencidos de Noviembre y Diciembre de 2019, Enero de 2020, a razón de la cantidad de \$***** (*****) mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble, previa liquidación en la etapa de ejecución de sentencia.- Se absuelve al demandado (sic) en este procedimiento del pago por concepto de penalización convenida en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento y del pago de los adeudos generados por el uso del inmueble arrendado tales como*

servicio de agua potable y alcantarillado, servicio de energía eléctrica y línea telefónica, en virtud de que dichas prestaciones no se encuentran contempladas en los supuestos del artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dejándole a salvo los derechos a la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

---CUARTO: En términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas originados en ésta Instancia.

---QUINTO: De no cumplirse voluntariamente con la condena, procédase al lanzamiento, el cual se llevará adelante y se entenderá con el ejecutado, doméstico, portero, agente de policía o vecino, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario; teniendo para ello el ejecutor la facultad de aplicar los medios de apremio; asimismo se ejecutará no solo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardias puestos en la finca, así como contra cualquier otra persona que la disfrute o tenga uso precario por transmisión que el arrendatario haya hecho, reteniéndose al efecto los bienes que le sean embargados en autos.-- ----NOTIFIQUESE..."

---SEGUNDO. Notificada que fue la sentencia de primer grado a las partes, inconforme el demandado ***** interpuso recurso de apelación. Dicho recurso fue legalmente admitido por el juez, quien remitió los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la substanciación de la impugnación referida. Por acuerdo plenario de diecinueve de enero del año que transcurre fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar. Se radicó el toca el día siguiente, habiéndose tenido al 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,-----

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

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

---**SEGUNDO.** El demandado ***** , al interponer la apelación, como agravios textualmente manifestó:

"AGRAVIOS

*ÚNICO:- Primeramente, y sin pretender ser incorrecto en mi criterio y, menos aún, ofensivo en mi postura, considero que el Juez de Primera Instancia LIMITA SU CRITERIO JURÍDICO al pasar por desapercibido que, en la especie, existen derechos que debió de atender de manera autónoma, aún sin que las partes involucradas los invocaran, como lo es: el hecho de haberse cerciorado que la parte actora, ciudadana ***** , cumplía adecuadamente con las obligaciones que le exige el CAPÍTULO III DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (LISR), específicamente lo que alude el artículo 118, aplicable para el ejercicio fiscal del 2020 que, a la letra, indica lo siguiente:*

"... Artículo 118. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.*
- II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.*

No quedan comprendidos en lo dispuesto en esta fracción quienes opten por la deducción del 35% a que se refiere el artículo 115 de esta Ley.

III. Expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas.

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario en los que se condene al arrendatario al pago de las rentas vencidas, la autoridad judicial requerirá al acreedor que compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere esta fracción. En caso de que el acreedor no acredite haber emitido dichos comprobantes, la

autoridad judicial deberá informar al Servicio de Administración Tributaria la omisión mencionada en un plazo máximo de 5 días contados a partir del vencimiento del plazo que la autoridad judicial haya otorgado al acreedor para cumplir el requerimiento.

Sin embargo, no obstante lo anterior, el legislador que ahora se recurre se adhiere a un criterio que obviamente fue dictado previo a las reformas adoptadas para el ejercicio de este año en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En mérito a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado.

---TERCERO. Dichos agravios, expresados por el demandado en el juicio de desahucio de origen, se estiman infundados e inoperantes.--

---Previo a señalar las razones que permiten arribar a la conclusión que antecede, precisa establecer que el juez declaró improcedente la excepción de improcedencia de la acción y de la demanda opuesta por la parte demandada en el sentido de que no procedía la acción de desahucio porque la actora arrendadora no había dado cumplimiento a la exhibición de los recibos de renta insolutos que contuvieran los requisitos fiscales correspondientes; para lo cual el a quo razonó que las partes deberían sujetarse a lo convenido en el contrato de arrendamiento base de la acción, particularmente la Cláusula Cuarta en la que se pactó que el arrendatario (demandado) no podía por ningún motivo retener la renta, por lo que es improcedente el alegato de que no pagaba la renta por no exhibir la actora los recibos con los requisitos fiscales relativos, y además, estableció el juzgador, que conforme al artículo 3 del código procesal civil, la tramitación de los negocios judiciales no podrá alterarse o entorpecerse por disposiciones fiscales, aunado a que la reforma fiscal del 12 de diciembre de 2019, vigente a partir del 1 de enero de 2020 no concede facultad alguna al arrendatario para no realizar el pago de la renta en caso de que no se exhiban o entreguen los

recibos de renta con los requisitos fiscales correspondientes. Razonamiento que el juzgador apoyó en la tesis de la Décima Época, del Primer Tribunal Colegiado del Decimonoveno Circuito, identificada con el registro 2020635, de rubro:

“JUICIO DE DESAHUCIO. AL PRESENTAR LA DEMANDA, ES INNECESARIA LA EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO INSOLUTOS PARA ACCEDER A ESA VÍA PRIVILEGIADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).”

---Consideraciones del juez de primer grado, que no son combatidas por el disidente, por lo que merecen subsistir y seguir rigiendo en sus términos; de ahí, lo inoperante e infundado del agravio expuesto por el demandado. Cabe agregar, a manera de reiteración, que para la procedencia del juicio de desahucio, la ley civil no exige como elemento de la acción el hecho de que el arrendador exhiba los recibos de renta insolutos con los requisitos fiscales correspondientes, por lo que el a quo estuvo en lo correcto al declarar la improcedencia de la excepción que en tal sentido opuso la parte demandada; con independencia de que el juzgador deba observar las disposiciones fiscales vigentes.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en el artículo 926 del código de procedimientos civiles, lo que procede es confirmar la sentencia apelada. -----

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

---**PRIMERO.** Los agravios expresados por el demandado *****
 ***** , contra la sentencia de veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, dictada en el expediente 60/2020, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por *****
 ***** , ante el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia, del Segundo Distrito Judicial del Estado,

con residencia en Altamira, Tamaulipas; resultaron infundados e inoperantes.-----

---**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 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 Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra** en términos del artículo 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado Presidente y Ponente

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

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

El Licenciado(a) CLAUDIA ISELA CARDENAS CAMERO, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (21) VEINTIUNO dictada el (JUEVES, 11 DE FEBRERO DE 2021) por el MAGISTRADO JESÚS MIGUEL GRACIA RIESTRA, constante de (6) SEIS 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 Tercera Sesión Extraordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2021.