

--- RESOLUCION: 37 (TREINTA Y SIETE).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (04) cuatro de marzo de (2021) dos mil veintiuno.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 46/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del siete de agosto de dos mil veinte, dictada por el **Juez Primero de Primera Instancia Civil, del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en ésta Ciudad**; dentro del **expediente 5/2020**, relativo al **Juicio de Desahucio**, promovido por ****** * ***** ******, en contra de ****** * ***** ******; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos; y,-----

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

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida, con los siguientes puntos resolutivos:

“--- **Primero.** La parte actora acreditó convenientemente los hechos constitutivos de la acción principal; y el demandado no probó su posicionamiento defensivo.--- **Segundo.** Se declara procedente y fundada la acción de desahucio, promovida por el Licenciado ****** * ***** ****** en contra de ****** * ***** ******.--- **Tercero.** Se condena al demandado ****** * ***** ****** a la desocupación y entrega en favor de la actora, el inmueble ubicado en calle ********* de esta ciudad, a lo cual deberá procederse una vez que esta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley.- Debiendo en su momento dictarse las órdenes necesarias a ello, esto tan pronto la sentencia cause ejecutoria o bien pueda ejecutarse por disposición de la ley.--- **Cuarto.** Se condena a ****** * ***** ****** al pago de las rentas vencidas, consistentes en Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año dos mil diecinueve, que suman la cantidad de ********* así como aquellas rentas que se sigan causando hasta la desocupación del bien arrendado a razón de ********* mensuales, en el entendido de que el pago de éstas deberá hacerse en ejecución de sentencia.--- **Quinto.** Se condena a la parte demandada al pago de los

gastos y costas, ello conforme lo dispone el dispositivo 130 de la legislación procesal civil, cuantificación que deberá efectuarse en ejecución de sentencia en la vía incidental. **Notifíquese personalmente a las partes...**"

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte demandada, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en el efecto devolutivo mediante proveído del seis de enero de dos mil veintiuno, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 515, del ocho de febrero de del año en curso. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 581, del dieciséis del mismo mes y año en curso, radicándose el presente toca el día diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el cinco de enero de dos mil veintiuno.-----

--- 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 H. 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 en el Estado.-----

--- **SEGUNDO.-** La parte demandada apelante expresó en concepto de agravios lo siguiente:

“**PRIMERO:** El considerando segundo y subsecuentes de la sentencia que se recurre me causan agravios, en virtud de que al emitir la sentencia él A quo, no cumplió con la aplicación de la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación con número de registro 162650, bajo el rubro: ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES

DESTINADOS A LA HABITACION, PERIODO DURANTE EL CUAL SE SURTE LA PRESUNCION DE PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 2428-E, DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, misma que en resumen establece: *Que la interpelación judicial contenida en la demanda por virtud de la cual el arrendador demanda al arrendatario el pago de rentas vencidas, presentada con posterioridad al periodo superior de tres meses a que refiere dicho precepto legal, no destruye la presunción de pago contenida en el mismo, la cual se surte respecto de todo el periodo superior a tres meses, durante el cual el arrendador no haya entregado recibos de pago al arrendatario; periodo que debe considerarse concluido hasta la presentación de la demanda.*

Afectando con la inaplicación del criterio jurisprudencial citado mis derechos humanos garantizados por la constitución federal, en virtud de que conforme a lo establecido por el artículo. Constitucional todas las autoridades en el ámbito de sus competencias tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, en consecuencia el estado, deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. Luego entonces, considerando que el cumplimiento de los criterios establecidos por las Jurisprudencias son obligatorios, y como en el presente caso fue ofrecida en la contestación de la demanda señalada al rubro como excepción de pago de las pensiones rentísticas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2019, excepción de pago que reúne las características indicadas en la Jurisprudencia antes citada, toda vez que la demanda fue presentada con posterioridad al periodo superior de tres meses antes de la notificación de la demanda, lo cual ocurrió con fecha 10 de febrero del 2020, además, resultando procedente asimismo en razón de que el arrendatario durante más de trece años de arrendamiento nunca jamás entrego los recibos por los pagos rentísticos efectuados, virtud por la cual, en congruencia con el criterio de jurisprudencia señalado mi poderdante solo está obligado a pagar la renta por los meses de noviembre, diciembre del 2019, y los meses de enero, febrero y marzo del 2020, lo cual fue efectuado con fecha 09 de marzo del año en curso, además de todos los que se venzan durante el trámite del juicio en que se actúa.

Asimismo, dejando a salvo la mejor opinión de Ustedes Ciudadanos Magistrados, considero que los razonamientos jurídicos antes señaladas son aplicables al caso que nos ocupa en virtud de sustentarse con base de los derechos establecidos en la Constitución Federal; además, como es probable observar que la sentencia recurrida no fue resuelta conforme a la

letra, o a la interpretación jurídica de la ley, ni fueron observados los principios generales del derecho, considerando que, como se puede apreciar que al dictar la sentencia definitiva que se combate, no fueron respetadas las formalidades esenciales del procedimiento, y por consecuencia las consideraciones que el Director del Proceso utilizó para sustentar la sentencia, fueron efectuadas en plena violación de mis derechos fundamentales establecidos y garantizados por los artículos 1o., 14, 16, y 17 de la Constitución Federal.

Desde otra perspectiva, me permito señalar que la sentencia de desahucio que se ataca en todas y cada una de sus partes, viola en mi perjuicio los precitados numerales constitucionales a virtud de que en fecha dieciocho de marzo del año dos mil veinte, fueron suspendidos los términos y plazos procesales a virtud de la pandemia COVID-19, lo que motivó que las áreas jurisdiccionales permanecieran cerradas al público y personal jurisdiccional, sin embargo en mayo siguiente se pronunció un nuevo acuerdo plenario en el que se ordenó reactivar gradualmente los negocios en que se estuviese en los supuestos que el Acuerdo General 11/2020 pronunciado por el Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, el que en lo que beneficia refiere lo siguiente:

“CUARTO.- En materias familiar, civil y mercantil, así como en materia penal tradicional, se podrán resolver aquellos casos ya radicados y en los que únicamente quede pendiente el dictado de sentencia, interlocutoria o definitiva, sin la ejecución respectiva, a excepción de lo anterior, se podrán ejecutar las sentencias cuyo trámite sea meramente administrativo.

QUINTO.- Con fundamento en el Acuerdo General 32/2018 emitido por este Órgano Colegiado, en sesión plenaria del dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, mediante el cual se instruye a los Jueces de Primera Instancia, Jueces Menores, Secretarios de Acuerdos de Primera y Segunda Instancia, Jefes de Unidad de Seguimiento de Causas y Encargados de Salas de Audiencias del Sistema de Justicia Penal Acusatorio y Oral, al uso obligatorio de la firma electrónica avanzada, se les exhorta a los citados servidores judiciales para que durante el periodo de suspensión de labores hagan uso de dicha herramienta electrónica, en los actos propios de su labor, observando la debida diligencia y responsabilidad, que la impartición de justicia exige.

*SEXTO.- Sin perjuicio de la suspensión de labores y, por consiguiente, la suspensión de plazos procesales, determinada por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia, y en la medida de lo posible, **se autoriza el trámite de los procedimientos jurisdiccionales ya iniciados en materias familiar, civil y mercantil, así como del sistema penal tradicional en los que las partes tengan acceso a los Servicios del Tribunal Electrónico o a***

partir de que soliciten el acceso y obtengan la autorización de su uso, siempre y cuando no ameriten el desahogo de pruebas que tengan que ser preparadas o de especial pronunciamiento, sino que por el tipo de procedimiento se puedan desahogar por su propia naturaleza.

Únicamente en los asuntos de orden familiar, se permitirá el desahogo de pruebas diversas a las referidas donde se diriman cuestiones de menores o incapaces sobre custodia provisional o bien derecho de convivencia por el progenitor no custodio o la persona que tenga legitimación para solicitar ese derecho, o cualquier otra controversia donde los juzgadores requieran escuchar el parecer de los menores, también cuando se trate de incapaces y adultos mayores en estado de necesidad, así como en casos de violencia de género, siempre y cuando se celebren mediante el uso de herramientas tecnológicas que permitan la realización de videoconferencia en tiempo real, que eviten la presencia o contacto físico de las partes. Para tal efecto, el juzgador, con la antelación debida, deberá poner en conocimiento de las personas que deban comparecer a la audiencia que el respectivo acto procesal se celebrará por esa vía. Al realizarse el enlace respectivo, el juez deberá cerciorarse de la efectiva comunicación (audio y video) con él y entre los demás intervinientes, asegurándose de cumplir con los principios que rigen cada proceso... (SIC)...

Al efecto me permito señalar el hecho de que para que el suscrito estuviese en posibilidades de defender y/o hacer valer mis derechos, me encontraba dentro de una causal excepcional mencionada en el precitado Acuerdo Plenario, ello en base a que si bien lo que hacía falta en el controvertido de referencia tentativamente era “únicamente emitir el fallo definitivo del juicio” (lo que se relaciona con el punto Cuarto transcrito a líneas precedentes) y que tuvo que desprenderse de la Constancia Actuarial de emplazamiento puesto que la Autoridad Judicial no se tomó la molestia de hacer saber en su Auto de Radicación a las partes cual era el término para desahogo de pruebas en caso de que el suscrito opusiera excepciones, **lo cierto es que para ello tendría el suscrito que haber contado con Servicios Electrónicos para poder acceder a las bondades de la tecnología tal como refiere el diverso punto SEXTO**, sin embargo; como puede apreciarse en el grueso del expediente de cuenta, no fue hasta después de que se dictare la Sentencia que *el suscrito fue requerido y así nombré un abogado con correo autorizado para acceder a lo anterior*, lo que definitivamente me dejó en estado de indefensión pues no tuve oportunidad en su caso de promover cualquier cuestión relacionada con el trámite del Juicio en cita y como consecuencia de ello no pude agregar certificados nuevos para pago de rentas y su correspondiente

liberación de responsabilidad previa al dictado del fallo, pues debían ser tomadas en cuenta para la emisión del mismo, no pude impugnar el auto en que se cita a las partes para oír sentencia, designar correo electrónico para oír y recibir notificaciones o inclusive transigir previo al dictado de la sentencia para que me fuese liberado de la prestación de las costas, sino que arbitrariamente se impuso un exceso judicial al ordenar se dictara el fallo definitivo y que atento al principio de definitividad, es evidente que la sentencia es incompatible con el recurso de revocación cabiendo así únicamente el presente de apelación; en ese sentido es que atendiendo al texto potestativo del aludido punto CUARTO en que se refiere “se podrán resolver aquellos casos ya radicados y en los que únicamente quede pendiente el dictado de la sentencia”, referente a ello es evidente que no había razón alguna para reiniciar un procedimiento en el que evidentemente el suscrito no iba a poder visualizar las actuaciones que se emitieran y en donde lo único pendiente no era el dictado de la sentencia, debido a que NO ESTABA CITADO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE CON ANTELACIÓN A LA PRONUNCIACIÓN DEL AUTO EN QUE SE CITÓ A LAS PARTES PARA OÍR SENTENCIA Y QUE DATA DEL VEINTIUNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, situaciones que invalidan per-se las actuaciones posteriores al auto del dieciocho de marzo del año dos mil veinte.

También cabe referir que aún bajo la calidad sumaria del juicio de desahucio y que la sentencia debe ser dictada por el juzgador concluido el periodo de pruebas (llámese por ministerio de ley), ello no obsta para que la determinación de la emisión del fallo haya sido tomada violando con ello la garantía de Audiencia y Debido Proceso que me asisten en el presente procedimiento, luego entonces cual sería la intención del Pleno de ese H. Supremo Tribunal de Justicia para el acceso a las bondades de la tecnología y las causales de improcedencia de reactivación gradual de los términos y plazos procesales si de todas formas iban a imponerse violaciones procedimentales de magnitud tal que impusieran una carga económica excesiva a los justiciables?, en esa misma línea es evidente que el impulso procesal de los expedientes es a cargo de las partes, puesto que por ello fue creada la figura de la Caducidad de la Instancia como sanción procesal ante la inexistencia de la misma, la que muy por cierto se declara firme aún ante situaciones como en la que nos encontramos, luego entonces es evidente la violación a mis garantías, misma que debe ser ordenada reparar por ese Alto Tribunal para efectos de que el suscrito pueda defender mis derechos previo al dictado de la sentencia.

SEGUNDO: El considerando de la sentencia recurrida que refiere el Punto Tercero Resolutivo, ***en el cual se condena al demandado a la***

desocupación y entrega a favor de la actora del inmueble motivo de la demanda, ordenando que; a lo cual deberá procederse UNA VEZ QUE LA SENTENCIA CAUSE EJECUTORIA, O “PUEDA EJECUTARSE POR DISPOSICION DE LEY”, DEBIENDO EN SU MOMENTO DICTARSE LAS ORDENES NECESARIAS PARA ELLO, “ESTO TAN PRONTO LA SENTENCIA CAUSE EJECUTORIA”, O BIEN, “PUEDA EJECUTARSE POR DISPOSICION DE LA LEY”.

Este punto de la sentencia, agravia los derechos fundamentales del demandado en virtud de resultar absolutamente contradictorio, ya que por un lado; establece la obligación de entregar a la actora el inmueble señalado en la demanda; para enseguida contradecirse respecto de la forma en que deberá procederse en la ejecución y cumplimiento, al ordenar que, **DEBERA ENTREGARSE UNA VEZ QUE LA SENTENCIA CAUSE EJECUTORIA;** lo cual debe entenderse que la entrega del inmueble se ejecutara una vez que se hayan agotado o renunciado a utilizar los recursos a que tiene derecho el demandado; sin embargo y sin atender la orden anterior, a continuación se ordena en el mismo punto, **O QUE BIEN PUEDA EJECUTARSE POR DISPOSICION DE LEY.**

De lo anterior, se puede observar la indudable contradicción existente en el procedimiento para la ejecución de la sentencias tratándose de desahucios; dado que de autorizarse la ejecución de la misma antes de declararse como cosa juzgada se cae fácilmente en la ilegalidad de la ejecución, provocando confusión al suscrito en cuanto hace a la forma correcta de proceder a la ejecución de la sentencia; dejándome con ello en estado de indefensión, ante la duda y el temor de que se ordene el desalojo del inmueble previo a que la sentencia recurrida sea decretada cosa juzgada, toda vez que dado el caso, resultaría improcedente la ejecución de sentencia por medio del incidente de lanzamiento; además, considerando que el demandado ha cumplido con la obligación de depositar ante la Autoridad Jurisdiccional que conoce el asunto, las pensiones rentísticas que se vencen durante la tramitación del juicio, resultando por lo tanto, que no se adeuda pago de renta alguna, por lo que de ordenarse la ejecución de la sentencia se causarían más agravios a los derechos procesales y constitucionales del demandado.

TERCERO: El considerando tercero de la sentencia recurrida, me causa agravios, en virtud de que el “a quo” decreta que; **de la Instrumental de actuaciones consistente en todas las actuaciones practicadas en el expediente, no se desprenden datos que permitan sostener que no existe el incumplimiento en el pago alegado por la parte actora;** Resolución que agravia a mi poderdante, por resultar absolutamente incongruente con las constancias que integran el juicio en que se actúa,

ello es así al considerar que, previo a la Resolución de la Sentencia recurrida, el Director del proceso, debió efectuar minucioso estudio a las excepciones que en derecho procedan y considerar aplicable la excepción de pago exhibida mediante la multicitada Jurisprudencia, puesto que de haberlo hecho así, la resolución de la sentencia necesariamente sería absolutoria por sustentarse en la legalidad, y el derecho en virtud de que dicha excepción de pago contenida en el criterio jurisprudencial exhibido, libera a mi poderdante del pago de las pensiones rentísticas reclamadas de Junio a octubre del 2019, y por consecuencia, al no adeudar las pensiones rentísticas reclamadas y estando al corriente en los pagos de renta que se venzan durante el juicio resulta improcedente la orden de desocupación del inmueble motivo del presente juicio.

CUARTO: En cuanto al punto cuarto de la Resolución que se combate debe considerarse improcedente, pues la misma constituye gravísima violación de mis derechos fundamentales, toda vez que al condenar al demandado al pago de las rentas vencidas por los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2019, por la cantidad de ***** , el A Quo, se está negando a atender y dar cumplimiento a la ejecutoria señalada en el primer agravio, en virtud de que cómo ya se dijo la misma fue promulgada como excepción de pago, y por esa virtud es que fue ofrecida como excepción de pago de los meses antes indicados, resultando en consecuencia que no se le adeuda renta alguna a la actora.

Debo agregar a lo anterior que por una parte el Juez A-Quo al estudiar mis Excepciones inobserva una Tesis de Jurisprudencia en que se invoca legislación de la Ciudad de México, pero por otra sustenta la improcedencia de las mismas con base en una Tesis del Estado de México, con exactitud se basa en el numeral 2312 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en donde se otorga una oportunidad más amplia al demandado para dar cumplimiento al requerimiento de pago, por ende y si la tesis que el suscrito invocó como base de mis excepciones es inaplicable con las mismas, también la tesis en que sustentó su determinación lo es.

He de agregar que nadie está obligado a lo imposible y como puede apreciarse en el expediente de cuenta, ha sido una cuestión de suma dificultad el poder consignar las rentas a mi ahora demandante debido que de una forma u otra el mismo se ha conducido con mala fe hacia el suscrito, lo que quedó acreditado en el juicio que antecedió al presente en donde se demostró el cumplimiento del de la voz, luego entonces es evidente que el requerimiento de pago a que hice referencia en mi contestación de demanda, es una cuestión de completa relevancia y

excepcional en el presente caso, pues no puede contarse con igual eficacia respecto de lo aducido por la actora en este juicio, cuando en el previo quedó acreditada mi buena fe y mis intenciones de cumplir con las pensiones rentísticas, luego entonces; es evidente que aún cuando en el hipotético caso de que el requerimiento realizado por el actuario en el emplazamiento hacia esta demandada, permita el desdoblamiento de la acción de desahucio, en el presente controvertido no puede y no debe surtir efectos tales que impidan al suscrito permanecer dentro del bien arrendado, puesto que en circunstancias excepcionales (aceptadas expresamente por la parte actora en su escrito inicial de demanda) la carga de la prueba no siempre debe ser a cargo del demandado, puesto que como se aprecia en el hecho que el propio actor invocó como número 6 de su escrito inicial de demanda y que le debe ser concedida eficacia probatoria al tenor del numeral 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el 20 de mayo de 2019 el suscrito agregué una ficha de depósito en el expediente previo 454/2019 del Índice del Juzgado Segundo Civil de este Distrito Judicial, en el que se consignaron cantidades para cubrir adeudos; empero, para que dicha afirmación hubiese tenido sustento suficiente en el sentido de que el suscrito adeudaba los meses a que hizo referencia, debió agregar precisamente dicho certificado y en su caso el acuerdo liberatorio en que el aludido Órgano Jurisdiccional TUVIESE POR PAGADAS RENTAS DE MESES QUE NO CORRESPONDEN A LOS RECLAMADOS EN EL PRESENTE CONTENCIOSO, lo que sin duda alguna constituía un documento base de la acción entablada y que a la fecha no puede ser subsanado, todo lo anterior atendiendo a que la presunción de procedencia de la acción deducida por la actora quedó destruida a través del fallo liberatorio en el aludido expediente 454/2019, constituyendo así una obscuridad insuperable en el presente juicio y con lo cual debe ser emitido un nuevo fallo que declare la improcedencia de la acción instaurada.

SEXTO: El considerando quinto, de la sentencia recurrida es causa de agravios, al condenar al demandado a pagar los gastos y costas que se hayan originado con motivo de la tramitación de este juicio, por resultarle adversa la sentencia, incluyendo honorarios profesionales, los cuales deberán cuantificarse en el Incidente de Liquidación respectivo; sin embargo, respetuosamente en justicia pido que al resolver el presente recurso se decrete que la sentencia y condena recurridas fueron sustentadas sin observancia de las formalidades esenciales del procedimiento, y en consecuencia están sustentadas en violación de mis derechos humanos en virtud de cuando él A Quo, no cumple con la obligación de respetar la Jurisprudencia indicada, dejando a salvo la

Superior opinión de Ustedes C. Magistrados, considero que tanto la condena de los gastos y costas del juicio así como la sentencia en su generalidad adolece tanto del sustento legal, así como de motivación; lo anterior al considerar que como se probó y acreditó plena y legalmente mediante el criterio Jurisprudencial ofrecido como excepción de pago por los meses de junio a octubre del dos mil diecinueve, aunado a los dos certificados de depósito exhibidos por la cantidad de***** efectuado en marzo 09 de marzo del 2020, cubriendo con ello la renta correspondiente a noviembre y diciembre del 2019, y de enero a marzo del 2020; cumpliendo de forma legal con los requisitos exigidos por el artículo 548 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles vigente; sin embargo, y no obstante de cumplir plenamente con las obligaciones establecidas en dicho precepto legal, no logre que se hiciera justicia dando por terminado el procedimiento instaurado en contra del demandado; no obstante de haber pagado lo debido en tiempo y forma, tal y como lo establece el precepto legal citado; asimismo respetuosamente pido se sirvan observar que en la sentencia recurrida el C. Director del proceso no respetó los beneficios, y términos que el capítulo VI, del Código Procesal Civil concede a los inquilinos, no obstante de ser considerados como irrenunciables, por lo tanto, al no acatar las formalidades del procedimiento la sentencia recurrida resulta violatoria del mismo.

Además, cuando el A QUO, no declara la terminación del procedimiento en tiempo y forma de conformidad con lo dispuesto por el artículo 548 de la Legislación Procesal Civil vigente, ni observa los beneficios y términos que el capítulo VI, y del precepto legal citado concede a los inquilinos; se evidencia la violación de las formalidades esenciales del procedimiento, agravando con su injusto al demandado; no obstante lo anterior, con el propósito de estar al corriente de los pagos de renta que se venzan durante el procedimiento y una vez que la pandemia lo permitió; solicite, exhibí y fue autorizado un segundo certificado de depósito por la cantidad de ***** mediante el cual quedaron cubiertas en tiempo y forma el pago de renta por los meses de abril a noviembre del dos mil veinte, asimismo, en cuanto regrese a sus labores los juzgados solicitaré un nuevo certificado de depósito por la cantidad de *****Mediante el cual cubriré la renta de los meses de diciembre del 2020, y enero del 2021.

Por los razonamientos jurídicos antes señalados, atentamente pido, que en el auto que de entrada al presente recurso se sirva decretar que en justicia procede en ambos efectos, en virtud de que han sido depositadas todas y cada una de las pensiones rentísticas que se vencen durante la

tramitación del juicio, así como las pensiones reclamadas por los meses de noviembre y diciembre del dos mil diecinueve y enero, febrero y marzo del dos mil veinte, y por lo tanto, dado el caso es improcedente el incidente de lanzamiento, así como las medidas de aseguramiento provisional, para lo cual y dado el caso de que se considere necesario, pido respetuosamente se sirva fijar el monto de dinero que dado el caso, se requiera para garantizar el aseguramiento de lo sentenciado.

Por lo antes expuesto, y ante las violaciones del legal procedimiento, es probable observar la ilegalidad de la sentencia y condena recurrida, por destacarse en las mismas el injusto de no haberse declarado la terminación del procedimiento en tiempo y forma legal, por lo que al provenir la sentencia que se combate de un procedimiento viciado, adquiere el carácter de ilegal por resultar incongruente a derecho, resultado por lo tanto, que la misma es violatoria de mis derechos humanos de Debido Proceso, Legalidad e Igualdad entre partes, protegidos y garantizados por la Constitución Federal en sus artículos 1o., 14, 16, y 17; por lo que de ejecutarse la sentencia que por este medio se recurre previo de que sea declarada cosa juzgada, o antes de que la misma haya causado ejecutoria, irrogaría al demandado la violación y el despojo de sus derechos tanto procesales como Constitucionales ya indicados, infringiéndole con ello, sin duda alguna graves daños y perjuicios.”

--- **TERCERO.-** Los agravios expresados por la parte demandada son infundados.-----

--- Como cuestión previa al análisis de los argumentos formulados por el apelante, se estima oportuno establecer un breve marco referencial a fin de estar en aptitud de resolver el problema jurídico que subyace.-----

--- Mediante escrito recibido el diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, compareció el licenciado ***** ***** ***** , promoviendo Juicio de Desahucio, en contra de ***** ***** ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones:

“A).- Se reclama del demandado la desocupación y entrega de un inmueble urbano con construcción que se le otorgó en arrendamiento al C. ***** ***** ***** , respecto de la casa-habitación que se ubica en las calles

***** , en virtud de la falta de pago del arrendamiento.

B).- Se reclama del demandado ***** , el pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, del año 2019, que arrojan un total de ***** y las que se sigan venciendo hasta la conclusión del juicio, con importe de pago mensual de *****

C).- El embargo de bienes propiedad del demandado que garantice el importe de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la conclusión del presente contencioso.

D).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del trámite del Juicio...”.

--- El licenciado ***** apoderado legal de ***** , dio contestación a la demanda, oponiendo las siguientes excepciones:

“A.- Con el carácter, opongo la excepción derivada del artículo 548 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, obligándome a que dentro del plazo señalado por dicho precepto legal y/o en cuanto al demandado le sea posible enviarme los recibos o comprobantes de depósitos bancarios correspondientes al, o los pagos de la renta que legalmente procedan y/o en su caso me envíe la suma de dinero que corresponda a fin de que el suscrito realice la consignación ante Su Señoría del pago de las pensiones que legalmente procedan.

Solicitado atenta y respetuosamente a Su Señoría, tenga a bien servirse analizar la manifestación realizada por la actora, en el punto número seis, de los hechos de la demanda que se contesta; en cuanto de que el demandado exhibió ficha de depósito de fecha 20 de mayo del 2019; y QUE NUEVAMENTE CUENTA CON ADEUDO EN EL PAGO DE LA RENTA DE LOS MESES DE JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO 2019, Y LOS QUE SE SIGAN VENCIENDO HASTA LA RESOLUCIÓN DEL JUICIO.

Sin embargo, me permito atraer la atención de Su Señoría, al hecho de como se puede observar en la demanda en que se actúa, que la parte actora NO ACREDITÓ QUE CON ANTELACIÓN A LA MISMA QUE HUBIERA INTERPRELADO JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE A MI PODERDANTE A FIN DE REQUERIR EL PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS INSOLUTAS QUE AHORA LE RECLAMA; para que con dicha acción legal, evitar que se

actualizara la presunción de pago de la renta establecida en el artículo 2428-E, del Código Civil para el Distrito Federal; además considerando, como ya lo hice de su conocimiento, que la actora nunca jamás le entregó al demandado los recibos correspondientes por los pagos de pensiones rentísticas realizados por el, incluso de forma injusta, dolosa y de mala fe actuando dentro del juicio de desahucio indicado con antelación, negó haber recibido en su cuenta bancaria los diecinueve pagos depositados por el demandado mismos que le estaba requiriendo judicialmente.

Por otro lado, dejando a salvo su mejor opinión jurídica, considero que es legalmente procedente la aplicación al presente caso, de la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Marzo del 2011, Tomo XXXIII, Tesis: 1a./J. 7/2011, Pagina 58, Registro Número 162650.

La cual transcribo en apoyo de los argumentos expresados en el presente escrito, solicitando respetuosamente a Su Señoría, que se sirva y tenga a bien tomarla en consideración tanto en el momento del dictado del acuerdo, como de la sentencia correspondiente, en virtud además, de que estoy oponiendo como excepción y defensa en lo que beneficie a mi poderdante la siguiente Jurisprudencia bajo el rubro:

“ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACIÓN. PERIODO DURANTE EL CUAL SE SURTE LA PRESUNCIÓN DE PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 2428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. La interpretación judicial contenida en la demanda por virtud de la cual el arrendador demanda al arrendatario el pago de rentas vencidas, presentada con posterioridad al periodo superior de tres meses a que se refiere dicho precepto legal, no destruye la presunción de pago contenida en el mismo, la cual se surte respecto de todo el periodo superior a tres meses, durante el cual el arrendador no haya entregado recibos de pago al arrendatario; periodo que debe considerarse concluido hasta la presentación de dicha demanda, salvo que con anterioridad se hubiere expedido un recibo de pago, o bien que se haya realizado cualquier tipo de interpelación extrajudicial.”

--- El seis de agosto de dos mil veinte, se dictó la sentencia apelada resolviéndose que la parte actora acreditó convenientemente los hechos constitutivos de la acción y el demandado no probó su

posicionamiento defensivo; se declaró procedente y fundada la acción de desahucio, promovida por el licenciado ***** en contra de *****; Se condenó al demandado a la desocupación y entrega en favor de la actora, del inmueble materia del presente controvertido; así como el pago de las rentas vencidas, consistentes en Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de dos mil diecinueve, que suman la cantidad de ***** y aquellas rentas que se sigan causando hasta la desocupación del bien arrendado a razón de ***** mensuales, en el entendido de que el pago de éstas deberá hacerse en ejecución de sentencia; y por último condenó a la parte demandada al pago de los gastos y costas, ello conforme lo dispuesto en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Proceda ahora avocarnos a los agravios esgrimidos por el demandado ***** , los cuales se observarán infundados:

--- El apelante se duele en la primera parte del agravio uno esencialmente de lo siguiente:

- Al emitir la sentencia, el A quo no cumple con la aplicación de la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación bajo el rubro: “ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACIÓN, PERÍODO DURANTE EL CUAL SE SURE LA PRESUNCIÓN DE PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 2428-E, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL”. Afectado con la inaplicación del criterio jurisprudencial citado -dice el recurrente- se violentan sus derechos humanos garantizados por la Constitución Federal,

en virtud de que conforme a lo establecido por el artículo 1o Constitucional todas las autoridades en el ámbito de sus competencias tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

- El cumplimiento de las Jurisprudencias es obligatorio, y en el presente caso -añade el recurrente- fue ofrecida en la contestación de demanda señalada al rubro como excepción de pago de las pensiones rentísticas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil diecinueve, excepción de pago que reúne las características indicadas en la Jurisprudencia antes citada, toda vez que la demanda fue presentada con posterioridad al periodo superior de tres meses antes de la notificación de la demanda, lo cual ocurrió el diez de febrero de dos mil veinte, además -dice el inconforme- resultando procedente en razón de que el arrendatario durante más de trece años de arrendamiento nunca entregó los recibos por los pagos rentísticos efectuados, virtud por lo cual, en congruencia con el criterio jurisprudencial en comento, el demandado solo está obligado a pagar la renta por los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve y enero, febrero y marzo de dos mil veinte, lo cual fue efectuado el nueve de marzo del año señalado, además de los que se venzan durante el trámite del juicio en que se actúa.

--- En efecto, si bien es verdad que el cumplimiento de la jurisprudencia es obligatoria atento al contenido del artículo 192, de

la Ley de Amparo, que dispone que la Jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en Pleno o en Salas, es obligatoria para estas en tratándose de la que decrete el Pleno, y además por los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los Juzgados de Distrito, los Tribunales Militares y Judiciales del Orden Común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del Trabajo, locales o Federales, también lo es que la obligatoriedad de la jurisprudencia para los tribunales del orden común, se aplica cuando la legislación local sea similar al punto de que se trata la contradicción de tesis; así, el Juez consideró que la jurisprudencia invocada por el demandado no resulta vinculante para este Tribunal, puesto que la misma analiza el artículo 2428 E del Código Civil para el Distrito Federal, el cual no coincide con el Código Civil del Estado, siendo este último el aplicable por cuestión de territorio, consideración que es apoyada por este Órgano Colegiado; lo anterior se desprende de la siguiente comparación:

Código Civil para el Distrito Federal.	Código del Estado de Tamaulipas.
<p>Artículo 2428 E.- La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.</p> <p>El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma. El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.</p>	<p>Artículo 1740.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres, también vencidos, si el predio es rústico.</p>

--- Luego entonces debe señalarse que en el presente caso si el demandado no acreditó haber realizado el pago de las rentas demandadas, se encontraba obligado al pago de los meses reclamados, es decir, de los meses de junio, julio, agosto,

septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve y enero, febrero y marzo y los que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble materia de la litis, y no como lo refiere el apelante en el sentido de que, la demanda fue presentada con posterioridad al periodo superior de tres meses antes de la notificación al demandado, lo cual ocurrió el diez de febrero de dos mil veinte, y el actor durante más de trece años jamás entregó al demandado, los recibos de pago rentísticos efectuados, por ello -dice el apelante- y en congruencia con el criterio jurisprudencial señalado, el demandado solo está obligado a pagar la renta por los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve y enero, febrero y marzo de dos mil veinte; lo que resulta incorrecto toda vez que para llegar a esa conclusión está apoyándose en la jurisprudencia bajo el rubro "ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACIÓN. PERIODO DURANTE EL CUAL SE SURTE LA PRESUNCIÓN DE PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 2428 E, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.", Jurisprudencia que, como ya se señaló no resulta vinculante para este Tribunal del Orden Común, pues interpreta el artículo 2428-E del Código Civil para el Distrito Federal, y el aplicable al presente juicio es el artículo 1740 del Código Civil, antes transcrito y el 1739, del mismo ordenamiento que establece que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado. Debido a ello, no se le irroga al recurrente, el agravio que hace valer.-----

--- En la última parte del primer agravio, el recurrente se duele de lo siguiente:

- La sentencia recurrida viola en perjuicio del demandado los preceptos 1, 14, 16 y 17 Constitucionales.
- El dieciocho de marzo de dos mil veinte, fueron suspendidos los términos y plazos procesales por la pandemia COVID-19, lo que motivó que las áreas jurisdiccionales permanecieran cerradas al público y personal jurisdiccional.
- En mayo del año en cita se pronunció un nuevo acuerdo plenario en el que se ordenó reactivar gradualmente los negocios ya radicados y en los que únicamente quedara pendiente el dictado de sentencia.
- En el presente caso, lo que hacía falta era únicamente emitir el fallo definitivo del juicio, lo que tuvo que desprenderse de la constancia actuarial de emplazamiento.
- La autoridad judicial no se tomó la molestia de hacer saber en su auto de radicación a las partes cuál era el término para desahogo de pruebas en caso de que el demandado opusiera excepciones, lo cierto es -dijo el recurrente- que para ello tendría el demandado que haber contado con correo electrónicos para poder acceder a las bondades de la tecnología tal como refiere el diverso punto sexto del acuerdo referido, sin embargo -agrega el inconforme- como puede verse en el expediente, fue hasta después de que se dictara la sentencia que el demandado fue requerido y así nombró un abogado con correo autorizado para acceder a lo anterior, lo que definitivamente lo dejó en estado de indefensión, pues no tuvo oportunidad de promover cualquier cuestión relacionada con el trámite del juicio en cita y como consecuencia de ello, el demandado no pudo

agregar certificados nuevos para pago de rentas y su correspondiente liberación de responsabilidad previa al dictado del fallo, pues debían tomarse en cuenta para la emisión del mismo, no pude impugnar el auto en que se cita a las partes para oír sentencia, designar correo electrónico para oír y recibir notificaciones o inclusive transigir previo al dictado de la sentencia para que le fuese liberado de la prestación de las costas.

--- El agravio que antecede se observa infundado en atención a que, el siete de enero de dos mil veinte, se dictó auto de radicación del presente juicio, en el cual se tuvo por recibido el escrito de cinco de diciembre de dos mil diecinueve y anexos que se acompañaron al mismo, signado por el licenciado ***** *****, por lo que se le tuvo promoviendo juicio de desahucio, en contra de ***** *****, quien como lo señaló el promovente puede ser localizado en la calle *****
*, código postal ***** de esta Ciudad, y de quien reclamó las prestaciones que se transcribieron con antelación; además, se ordenó registrar y formar expediente bajo el número 5/2020, por haberse encontrado ajustada a derecho la promoción presentada, se ordenó requerir al demandado, para que en el momento de la diligencia, acreditara con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas del bien inmueble arrendado, y en caso de no hacerlo para que dentro del término de veinte días, en virtud de que el inmueble arrendado fue destinado para casa habitación, se procediera a su desocupación, apercibido de lanzamiento a su costa en caso de no hacerlo. Por otra parte, -se ordenó en el auto de radicación- proceder al embargo de bienes

propiedad del demandado suficientes y bastantes que garanticen las prestaciones reclamadas en este juicio, los cuales se pondrán en depósito de persona que nombre el actor al momento de la diligencia respectiva. Así también se dijo que, con las copias simples de la demanda y de sus anexos consistente en: cédula profesional, contrato de arrendamiento, acta número ***** certificación, copias certificadas del expediente número 454/2019, del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado, 7 recibos de arrendamiento, debidamente requisitadas por la Secretaría del juzgado. Se ordenó también, emplazar y correr traslado al demandado, haciéndole saber que se le concede el término de tres días para que produzca su contestación y oponga excepciones si así conviniere a sus intereses, se le previno al demandado, además de la obligación de señalar domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad; se autorizó para la práctica de la notificación respectiva al Actuario Adscrito a este Distrito Judicial, así como para las subsecuentes, y se le instruyó para que describiera en el acta de emplazamiento, pormenorizadamente los documentos que dejara en poder de la parte demandada; se tuvo al promovente señalando como domicilio convencional para oír y recibir notificaciones y como autorizando en los términos del artículo 68 bis del Código de Procedimientos Civiles, a los licenciados *****; con fundamento en lo establecido por el artículo 252, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles, se sugirió a las partes someterse a los mecanismos alternativos previstos en la Ley de Mediación.-----
--- Ahora bien, el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles dispone lo siguiente:

“Artículo 546.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez 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 emplaze para que dentro de tres días ocurra a oponer las excepciones que tuviere, corriéndose 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 qué clase pertenecen aquellas.”

--- A la luz del numeral citado y analizando el auto de radicación a que se hace referencia, se advierte que el Juez, cumple con las exigencias del artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles, pues dictó el auto de radicación de siete de enero de dos mil veinte, mandando requerir al inquilino, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo para que dentro del término de veinte días, en virtud de que el inmueble arrendado fue destinado para casa habitación, procediera a su desocupación, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa en caso de no hacerlo. Además ordenó que en el mismo acto se le emplaze al demandado para que dentro de tres días ocurra a oponer las excepciones que tuviere, corriéndose traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. Por ello, debe considerarse que el demandado no se encontraba en estado de indefensión como lo dice en sus agravios por el hecho de que en el auto de radicación no se haya señalado término para desahogo de pruebas en caso de que el demandado opusiera excepciones, lo

anterior debido a que no es un requisito que deba contenerse en el auto de radicación de referencia.-----

--- Por otra parte, si bien es verdad que el dieciocho de marzo de dos mil veinte, fueron suspendidos los términos y plazos procesales por la pandemia COVID-19, lo que motivó que las áreas jurisdiccionales permanecieran cerradas al público y en mayo del año en cita, se pronunció un nuevo acuerdo plenario en el que se ordenó reactivar gradualmente los negocios en que se estuviese en los supuestos del acuerdo general 11/2020, pronunciado por el Supremo Tribunal de Justicia del Estado, también lo es que, el juicio que nos ocupa, para el dieciséis de marzo de dos mil veinte, se encontraba en términos para dictar sentencia, de conformidad con el artículo 550 del Código de Procedimientos Civiles, pues el periodo probatorio inició el once de febrero de dos mil veinte y concluyó el nueve de marzo del año en mención, como se advierte del cómputo que obra en la foja 59 vuelta del expediente principal.-----

--- El diecisiete de marzo de dos mil veinte, el licenciado *****
*****, presentó escrito ante Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles, en el cual entre otras cosas solicitó atento a lo previsto por el artículo 550, del Código de Procedimientos Civiles, se dictara resolución en la cual se condenara al demandado a la desocupación del inmueble con el correspondiente pago de las rentas totales y las costas judiciales que se hayan generado con motivo del trámite del juicio, acordándose dicho escrito, el veinte de mayo de dos mil veinte, citándose a las partea para oír sentencia que en derecho corresponda, sin embargo el hecho de que el abogado de la parte demandada, no haya contado con correo electrónico para poder acceder a las bondades de la tecnología, como lo refiere el

apelante, y no fue hasta después de que se dictara la sentencia en el que el demandado fue requerido y así nombró un abogado con correo autorizado para acceder al juicio, no le causa perjuicio y no lo deja en estado de indefensión como lo expresa, toda vez que cuando se suspendieron los términos, el juicio que nos ocupa ya se encontraba en términos para dictar sentencia y de conformidad con el acuerdo general número 11/2020, en el cual se ordenó reactivar gradualmente los negocios que quedaron pendientes para el dictado de sentencia, estando el que nos ocupa en el supuesto apuntado, pues antes de la suspensión de los términos y plazos procesales, la comparecencia de los abogados a los Juzgados, podía hacerse personalmente, como compareció el abogado del demandado efectuando el impulso procesal hasta quedar el juicio en estado de dictar sentencia, por tanto, el hecho de que en mayo de dos mil veinte, (tiempo en el que el juicio que nos ocupa ya se encontraba para dictar sentencia), en que se ordenó reactivar gradualmente los negocios que estuvieran pendientes de dictar sentencia, el abogado del demandado no contara con correo electrónico para poder acceder a las bondades de la tecnología, como lo dice el recurrente, no le causa perjuicio, toda vez que de conformidad con el artículo 171 del Código de procedimientos Civiles, el cual establece que:

“Artículo 171.- La citación para sentencia produce los siguientes efectos:

I.- Suspende el impulso procesal de las partes hasta que se dicte, salvo los casos expresamente previstos por la ley;

II.- Sujeta al juez a dictarla dentro del plazo ordenado por la ley; y,

III.- Impide que se promuevan recusaciones u otras cuestiones incidentales, salvo disposición expresa.”

--- En el segundo motivo de inconformidad, el recurrente dice le causa agravio lo siguiente:

- La sentencia es contradictoria, ya que por un lado, establece la obligación de entregar a la actora el inmueble señalado en la demanda, para enseguida contradecirse respecto de la forma en que deberá procederse en la ejecución y cumplimiento, al ordenar que deberá entregarse una vez que la sentencia cause ejecutoria, lo cual -alega el inconforme- debe entenderse que la entrega del inmueble se ejecutará una vez que se hayan agotado o renunciado a utilizar los recursos a que tiene derecho el demandado; sin embargo y sin atender la orden anterior, a continuación se ordena en el mismo punto, o que bien pueda ejecutarse por disposición de ley.
- De ahí que -asegura el inconforme- se puede observar la indudable contradicción existente en el procedimiento para la ejecución de la sentencia tratándose de desahucios, dado que de autorizarse la ejecución de la misma antes de declararse como cosa juzgada se cae fácilmente en la ilegalidad de la ejecución, provocando confusión al demandado en cuanto hace a la forma correcta de proceder a la ejecución de la sentencia, dejando con ello en estado de indefensión al demandado, ante la duda y el temor de que se ordene el desalojo del inmueble previo a que la sentencia recurrida sea decretada cosa juzgada, toda vez que dado el caso, resultaría improcedente la ejecución de sentencia por medio del incidente de lanzamiento, además que se ha cumplido con depositar ante la autoridad jurisdiccional que conoce el asunto, las pensiones rentísticas que se vencen durante la tramitación del juicio resultando por lo tanto que no se adeuda pago de renta alguna, por lo que de ordenarse la ejecución de la

sentencia se causarían más agravios a los derechos procesales y constitucionales del demandado.

--- Dicho argumento de inconformidad deviene infundado, toda vez que el Juzgador de primer grado, al dictar la sentencia recurrida, en el punto resolutivo Tercero, consideró lo siguiente:

“Tercero. Se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega en favor de la actora, el inmueble ubicado en calle ***** de esta ciudad, a lo cual deberá procederse una vez que esta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley.

Debiendo en su momento dictarse las órdenes necesarias a ello, esto tan pronto la sentencia cause ejecutoria o bien pueda ejecutarse por disposición de la ley.”

--- Criterio que apoya este tribunal de alzada, ya que no se advierte una contradicción en el procedimiento para la ejecución de la sentencia tratándose del juicio de desahucio, como lo refiere el recurrente, ello es así debido a que, claramente se desprende de la transcripción efectuada que se está condenando al demandado ***** a la desocupación y entrega en favor del actor, del inmueble dado en arrendamiento, y que esa desocupación deberá efectuarse una vez que la resolución apelada cause ejecutoria; es decir cuando la sentencia no es susceptible de ulteriores impugnaciones, por lo que adquiere la autoridad de cosa juzgada, concepto que es acorde con lo establecido por los artículos 123 y 124, del Código de Procedimientos Civiles, que disponen:

“Artículo 123.- Hay cosa juzgada cuando la sentencia cause ejecutoria; tienen dicha categoría, por ministerio de ley:

I.- Las dictadas en revisión por los jueces de primera instancia;

II.- Las de segunda instancia;

III.- Las que dirimen o resuelven una competencia; y,

IV.- Las demás que se declaren irrevocables por prevención expresa de la ley.”

“**Artículo 124.-** Causan ejecutoria por declaración judicial:

I.- Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;

II.- Las en que, hecha notificación en forma no se interponga recurso en el término señalado por la ley; y,

III.- Aquéllas contra las cuales se interpuso recurso pero no se continuó en forma y términos legales, o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.”

--- Es decir, la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento al demandado, deberá ser desocupado y entregado a favor de la actora, una vez que la presente resolución cause ejecutoria, o pueda ejecutarse por disposición de la ley, o sea que en caso de que el inmueble no sea desocupado y entregado por el demandado cuando la sentencia cause ejecutoria, se procederá la ejecución forzosa, la cual tendrá lugar cuando se trate de sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada, lo anterior de conformidad con el artículo 649 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles, el cual dispone que:

“**Artículo 649.-** La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate:

I.- De sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada...”

--- De ahí que no se observa la confusión a que hace referencia el recurrente en cuanto a la forma correcta de proceder a la ejecución de la sentencia.-----

--- En el tercer motivo de inconformidad, el apelante se duele de que:

--- El A quo decretó que de la instrumental de actuaciones, no se desprenden datos que permitan sostener que no existe el incumplimiento en el pago alegado por la parte actora, lo que resulta incongruente -afirma el disidente- pues previo a la sentencia apelada, el Juez debió efectuar estudio de las excepciones que en derecho

procedan y considerar aplicable la excepción de pago exhibida mediante la multicitada jurisprudencia, puesto que de haberlo hecho así, la la resolución apelada necesariamente sería absolutoria por sustentarse en la legalidad y el derecho en virtud de que dicha excepción de pago contenida en el criterio jurisprudencial exhibido, libera al demandado del pago de las pensiones rentísticas reclamadas de junio a octubre de dos mil diecinueve, y por consecuencia al no adeudar las pensiones rentísticas reclamadas y estando al corriente en los pagos de renta que se venzan durante el juicio resulta improcedente la orden de desocupación del inmueble motivo del presente juicio.-----

--- No asiste razón al recurrente al alegar que previo a la sentencia apelada el Juez debió efectuar estudio de las excepciones que en derecho procedan y considerar aplicable la excepción de pago exhibida mediante la multicitada jurisprudencia, lo anterior toda vez que de conformidad con el artículo 546 del Código de Procedimientos civiles, todo lo relativo a excepciones se decidirá en la sentencia, en su caso, sin importar a qué clase pertenecen aquellas, por otro lado, como bien lo consideró el Resolutor, que si bien el demandado consignó los pagos de los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve y enero, febrero y marzo de dos mil veinte, ello no actualiza lo dispuesto en el artículo 548 del Código de Procedimientos Civiles, ya que tal acto consignatario no fue por el total de los meses adeudados y reclamados por el actor en su demanda, sin que resulte vinculante para el caso, la jurisprudencia invocada por el demandado, puesto que la misma analiza el artículo 2428 E, del Código Civil para el Distrito Federal, el cual no coincide con el Código Civil, siendo este último el aplicable por cuestión de

territorio, como ya se analizó al estudiar el primer agravio esgrimido por el inconforme.-----

--- Por cuanto hace al agravio marcado como cuarto, el disidente alega lo siguiente:

- Por una parte el A quo al estudiar las excepciones inobserva una tesis de jurisprudencia en que se invoca legislación de la ciudad de México, pero por otra sustenta la improcedencia de las mismas con base en una tesis del Estado de México, con exactitud se basa en el numeral 2312 del Código de Procedimientos Civiles, en donde se otorga una oportunidad más amplia al demandado para dar cumplimiento al requerimiento de pago, por ende y si la tesis que el demandado invocó como base de sus excepciones es incompatible con las mismas, también la tesis en que sustentó su determinación lo es.

--- De igual forma resulta infundado el agravio que antecede, lo anterior toda vez que, en primer término, el A quo no inobservó al estudiar las excepciones una tesis de jurisprudencia en que se invoca la legislación de la ciudad de México, como lo dice el recurrente, pues al respectó consideró que dicha jurisprudencia no resultaba vinculante para este Tribunal, puesto que la misma analiza el artículo 2428 E del Código Civil para el Distrito Federal, el cual no coincide con el Código Civil del Estado; en segundo lugar debe decirse que si bien es cierto al analizar la excepción consistente en que el accionante debía de interpelar judicialmente o extrajudicialmente el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, el Juez consideró lo siguiente:

“Por otro lado, resulta infundado que el accionante debía de interpelar judicialmente o extrajudicialmente el pago de las pensiones

rentísticas reclamadas, ya que tal acto resulta innecesario para iniciar el juicio que aquí se zanja, en la medida que en la diligencia de emplazamiento prevista por el artículo 546 de la ley del proceder civil local, se hace al demandado tal requerimiento e pago, sin dejar de lado que el diverso precepto 548, del código en comento, concede al enjuiciado una nueva oportunidad de pago, gozando de veinte días para ese definido propósito (meses reclamados); tal y como se establece en la tesis de la Novena Época con número de registro 174573:

“VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. PARA CONSTITUIR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS NO SE REQUIERE QUE PREVIO A LA DEMANDA SE HUBIERE EXIGIDO ESE PAGO, PUES TAL REQUERIMIENTO DEBE SER POSTERIOR AL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 2312 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda, aspecto que indiscutiblemente difiere de lo previsto para la rescisión del consenso de voluntades de arrendamiento, cuya temática es distinta. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.”

--- Ahora bien, el tema a resolver por el Juez, fue en el sentido de si el actor debía de interpelar judicial o extrajudicialmente al demandado del pago de las pensiones rentísticas reclamadas, a lo que el a quo resolvió que es innecesario para inicial el juicio que nos ocupa, en la medida que en la diligencia de emplazamiento prevista por el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles, se hace al demandado tal requerimiento de pago, sin dejar de lado que el diverso precepto 548 del Código en comento, concede al enjuiciante una nueva oportunidad de pago, gozando de veinte días para ese definido propósito (meses reclamados), apoyándose en la tesis antes

transcrita, que resulta ilustrativa del tema que se está tratando, pues el artículo que se analiza, (2312 de la Legislación del Estado de México), es coincidente con el 546 de nuestra Legislación de Procedimientos Civiles, en el sentido de que en la diligencia de emplazamiento, se hace al demandado el requerimiento de pago, de ahí que sea innecesario para iniciar el juicio la interpelación judicial o extrajudicial del referido pago.-----

--- En el sexto agravio, el apelante se inconforma por lo siguiente:

- Que lo hayan condenado al pago de gastos y costas originados con motivo de la tramitación del juicio, por resultarle adversa la sentencia, incluyendo honorarios profesionales, los cuales deberán cuantificarse en el incidente de liquidación respectivo.

--- Agravio que resulta infundado, en virtud de que el ahora disconforme se equivoca en su apreciación, puesto que el actor probó su acción, al acreditar la existencia de una relación contractual de arrendamiento y recibos de renta insolutos, mientras que el demandado no demostró sus excepciones como le correspondía, de acuerdo con las reglas del numeral 273 del Código Procesal Civil, por lo tanto, si la sentencia dictada concierne al ejercicio de una acción de condena, pues así se advierte de las prestaciones reclamadas, en las que se pide la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, pago de rentas, gastos y costas judiciales, es correcta la aplicación del artículo 130 del ordenamiento adjetivo de la materia, ya que la parte demandada resultó vencida en el juicio.-----

--- En esa tesitura, y dado lo infundado, de los agravios expresados por la parte demandada, de conformidad con el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se confirma la sentencia apelada

de siete de agosto de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Primer Distrito Judicial, con residencia en esta Ciudad.-----

--- Ahora bien, al surtirse la hipótesis prevista por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, al haberle recaído a la parte apelante dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, procede condenarla al pago de gastos y costas erogados en ambas instancias.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109, 112, 115, 926, 930, 932, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.**- Son infundados, los agravios expresados por la parte demandada, en contra de la sentencia apelada de siete de agosto de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Primer Distrito Judicial, con residencia en esta Ciudad.-----

--- **SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia a que alude el punto resolutivo anterior.-----

---- **TERCERO.**- Se condena a la parte demandada apelante al pago de los gasto y costas de ambas instancias.-----

--- **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 en el 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 Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, 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/JMGR/L'SAED/L'PYRO/avch

***La Licenciada PATRICIA YASMIN RODRIGUEZ ORTA, Secretaria
Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago
constar y certifico que este documento corresponde a una versión
pública de la resolución 37 (treinta y siete) dictada el JUEVES, 4 DE
MARZO DE 2021, por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas
Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, constante de 32 (treinta y
dos) 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, así como cantidades y dirección del bien materia de la litis, información que se considera legalmente como sensible, 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.