

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Cuernavaca, Morelos; a cinco de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **39/2021-8**, formado con motivo del **recurso de apelación** interpuesto por la codemandada *********, en contra de la **sentencia definitiva** dictada el nueve de diciembre de dos mil veinte, por el Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **329/2019-2**, relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por ********* en contra ********* en su carácter de arrendataria y ********* en su carácter de obligada solidaria; y

R E S U L T A N D O

1.- En la fecha antes precisada, el A quo dictó la sentencia definitiva que concluyó con los resolutive siguientes:

*“... **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo establecido en el Considerando I de la presente resolución.*

SEGUNDO.-** La actora ****** en su carácter de arrendataria, acreditó su acción y las demandadas **********

Toca Civil 39/2021-8
 Exp. Civil Núm. 329/19-2
 Juicio: Especial sobre
 Arrendamiento de Inmuebles
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*en su carácter de arrendataria y
 ***** en su carácter de obligada
 solidaria, no contestaron la demanda
 promovida en su contra, incurriendo en
 rebeldía.*

TERCERO.- Se declara
 procedente la **RECISIÓN DEL
 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
 de fecha *********, celebrado entre
 ***** en su carácter de
 arrendataria y ***** en su carácter
 de arrendataria y ***** en su
 carácter de obligada solidaria,
 respecto del bien inmueble ubicado en
 la *****.

CUARTO.- Se condena a las
 demandadas ***** en su carácter
 de arrendataria y ***** en su
 carácter de obligada solidaria, **a la
 desocupación y entrega del bien
 inmueble arrendado**, para lo cual se
 le otorga el plazo legal de **cinco días**,
 contado a partir de la notificación del
 auto que declare ejecutoriada la
 presente sentencia, apercibidas que
 de no hacerlo, se procederá conforme
 a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Se condena a las
 demandadas ***** en su carácter
de arrendataria y ***** en su
carácter de obligada solidaria, a la
prestación reclamada en el numeral
dos del capítulo de prestaciones del
escrito inicial de demanda,
consistente en el pago de las
pensiones rentísticas a razón de
 ***** (***** PESOS 00/100
M.N.), que se adeudan desde el
 ***** al ***** .

SEXTO.- Se condena a las
 demandadas ***** en su carácter

Toca Civil 39/2021-8
 Exp. Civil Núm. 329/19-2
 Juicio: Especial sobre
 Arrendamiento de Inmuebles
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

de arrendataria y ***** en su carácter de obligada solidaria, a la prestación reclamada en el numeral tres del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de las pensiones rentísticas a razón de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.), que se adeudan desde el ***** y las que se sigan generando hasta la terminación del presente juicio y/o la desocupación y entrega del bien inmueble, con en base al incremento del *****% pactado en la cláusula SEGUNDA, del contrato base de la acción.

SÉPTIMO.- Se condena a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligada solidaria, a la prestación reclamada en el numeral cuatro del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de la cantidad que resulte, por concepto del *****% (***** por ciento) de cada una de las pensiones rentísticas que a la fecha adeudan las demandadas; de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **TERCERA** del contrato base de la acción.

OCTAVO.- Se condena a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligada solidaria, a la prestación reclamada en el numeral siete del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de los adeudos que existan a la fecha de desocupación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento por concepto de

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

suministro de agua potable, servicio de energía eléctrica y cualquier otro servicio adicional que hubiese contratado, bajo el amparo del contrato de arrendamiento base de la acción.

NOVENO.- Respecto a la prestación reclamada en el numeral seis del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de los daños y perjuicios que se le han generado a la parte actora, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento, no ha lugar hacer condena a dicha prestación en contra de las demandadas *** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligada solidaria; dejándole a salvo los derechos de la actora para que la haga valer en la vía y forma correspondiente.**

DÉCIMO.- Se condena a las demandadas *** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligada solidaria, a la prestación reclama en el numeral ocho del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, por haberles sido adversa la presente sentencia, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.**

DÉCIMO PRIMERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

2.- En desacuerdo con el fallo anterior, la codemandada *****, interpuso recurso de apelación, el cual se substanció en forma legal y ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Competencia. Esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos; 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15, fracción III, y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 530, 532, fracción I y 644, fracción II, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

II. Idoneidad del recurso. Es procedente el recurso de apelación, en términos del artículo 532, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que se hizo valer contra la sentencia de nueve de diciembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo 644, fracción II, del

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al admitirse el recurso de apelación en el efecto devolutivo.

III. Oportunidad del recurso. La sentencia materia de impugnación, se notificó a la codemandada ***** el día diecisiete de diciembre de dos mil veinte, personalmente. El recurso de apelación se interpuso ante el juzgado de origen, el mismo día diecisiete de ese mes y año, esto es, dentro de los cinco días señalados en el ordinal 534, fracción I, del Código Procesal Civil vigente en el estado, pues el plazo comenzó a correr a partir del día quince al veintiuno de diciembre de dos mil veinte, en términos de los artículos 88 y 144 del ordenamiento legal antes señalado.

IV. Oportunidad de la expresión de agravios. Mediante auto de diecisiete de diciembre de dos mil veinte, fue admitido el recurso de apelación materia de esta Alzada; auto que fue notificado el uno de marzo de dos mil veintiuno, por lo que comenzó a correr el cómputo del plazo a partir del día dos de marzo de dos mil veintiuno y concluyó el dieciséis del mismo mes y año, presentándolos el día dieciséis de marzo del año dos mil veintiuno, esto de conformidad con la certificación que obra a foja ***** dentro del toca civil en que se actúa, concluyendo así esta Alzada que la parte recurrente compareció ante esta

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

segunda instancia dentro de los diez días señalados en el artículo **536** del Código Procesal Civil del Estado, expresando los agravios que le irroga la resolución impugnada, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, y sin que la falta de transcripción produzca perjuicios a los apelantes, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del texto y rubro siguiente¹:

“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate”.*

V. Actuaciones procesales más relevantes. Para la mejor comprensión de este asunto, se efectúa la reseña siguiente:

Toca Civil 39/2021-8
 Exp. Civil Núm. 329/19-2
 Juicio: Especial sobre
 Arrendamiento de Inmuebles
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Mediante escrito presentado el quince de agosto de dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ***** , en su carácter de arrendadora, en la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles, demandó de ***** , en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de obligada solidaria, las prestaciones siguientes:

*“...1.-La rescisión del contrato de arrendamiento que celebramos con fecha ***** , respecto del bien inmueble ubicado en ***** , por el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas, pactado en la cláusula Tercera del Contrato base de la acción;*

*2.- Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento, el pago de las pensiones rentísticas a razón de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.), que se adeudan desde el ***** , al *****.*

*3.- Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento; el pago de las pensiones rentísticas a razón de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.) que se adeudan desde el ***** y las que se sigan generando hasta la terminación del presente juicio y/o la desocupación y entrega del bien inmueble; en base al incremento del ***** % pactado en la cláusula*

¹ Octava Época, No. Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

SEGUNDA, del contrato base de la acción;

*4.- Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento; el pago de la cantidad que resulte, por concepto del ***** % de cada una de las pensiones rentísticas que a la fecha adeudan las demandadas; de acuerdo a lo estipulado en la cláusula TERCERA del contrato base de la acción;*

*5.- Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento; la restitución real y material a mi favor del inmueble objeto del contrato de arrendamiento; ubicado en *****;*

6.- Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento; el pago de los daños y perjuicios que se me han generado, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento;

7.- Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento; el pago de los adeudos que existían a la fecha de desocupación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento por concepto de suministro de agua potable, servicio de energía eléctrica y cualquier otro servicio adicional que hubiese contratado, bajo el amparo del contrato de arrendamiento base de la acción; y

8.- El pago de los gatos y costas que se originen en el presente juicio.-”

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Asimismo, expuso como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, citó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y acompañó como documentos base de su acción los que obran en autos.

Por auto de veinte de agosto de dos mil diecinueve, se admitió su demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose con la misma correr traslado y emplazar a los demandados en los términos de ley.

El cuatro de febrero de dos mil veinte, fueron emplazadas a juicio las demandadas ***** , en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de obligada solidaria, mediante diligencia efectuada con quien dijo ser vigilante del ***** .

El veinticuatro de febrero de dos mil veinte, atenta a la certificación realizada, se tuvo por perdido el derecho de las demandadas para contestar la demanda promovida en su contra, teniéndose por contestada en sentido negativo; asimismo, se acusó su rebeldía.

En auto de diecisiete de agosto de dos mil veinte, se concedió a las partes un plazo de cinco días para que ofrecieran pruebas.

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Por acuerdo de veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, le fue admitida a la parte actora la prueba CONFESIONAL a cargo de las codemandadas ***** y *****.

El veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Alegatos, a la que no comparecieron las partes, únicamente el abogado patrono de la actora; razón por la que las codemandadas fueron declaradas confesas de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido a la audiencia, no obstante de estar debidamente notificadas; se tuvieron por formulados los alegatos del abogado patrono de la parte actora; hecho lo anterior, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

El nueve de diciembre de dos mil veinte, fue dictada sentencia definitiva por el Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos. Esta determinación es la que constituye la materia de Alzada.

VI. AGRAVIOS. En este apartado, por cuestión de método y a fin de facilitar su estudio, se sintetizan los argumentos expuestos por la recurrente en su pliego de agravios.

a) En el asunto de origen no se

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

cumplieron las formalidades esenciales del procedimiento, mismas que, por ser de orden público, debieron analizarse primero, antes de acusar la supuesta rebeldía o bien, al momento de dictar sentencia.

Lo anterior, porque el actuario adscrito al juzgado de origen, asentó que el treinta y uno de enero de dos mil veinte, se constituyó en el domicilio ubicado en *****; sin embargo, afirma la apelante, no existe razonamiento alguno de que le haya dejado citatorio, pues según ella, únicamente se acudió al domicilio citado en busca de *****.

Por ende, asevera la recurrente, son nulos el emplazamiento hecho en su contra y la sentencia impugnada, dado que no se atendió la ilegalidad de la actuación impugnada, la cual está configurada por los elementos siguientes:

- * La falta de alguna formalidad esencial del procedimiento.

- * Que esa formalidad sea de carácter esencial.

- * Que la irregularidad traiga como consecuencia la indefensión a cualquiera de las partes; y

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

* Que ésta sólo puede ser invocada por la parte a quien le perjudica la actuación procesal.

En apoyo de su disenso, la apelante invocó las tesis de rubros “NULIDAD DE ACTUACIONES Y RECURSOS. SON DIFERENTES LOS VICIOS SUBSANABLES EN ELLOS.” y “NOTIFICACIONES, FINALIDAD DE LAS FORMALIDADES PARA SU VALIDEZ.”

b) Erróneamente, según la apelante, en el considerando III de la sentencia reclamada, se estableció que las demandadas incurrieron en rebeldía; consideración que, aduce la inconforme, se sustenta en el razonamiento del emplazamiento de cuatro de febrero de dos mil veinte; en el cual se asentó que el fedatario se constituyó en el domicilio antes señalado, tocó el interfón y después de veinte minutos de tocar el timbre referido, nadie atendió su llamado, por lo que regresó con el vigilante que se encuentra en la puerta de acceso del *****; por tanto, asevera la hoy inconforme, la diligencia de emplazamiento no se continuó en el domicilio señalado para tal efecto, sino en uno diverso, pues es distinto el número ***** a la puerta de acceso.

Asimismo, que de la referida diligencia se desprende que el actuario, una vez que regresó

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

con el vigilante, le cuestionó si había personas en el domicilio multirreferido, contestando el vigía que sí hay personas habitando el lugar, porque al efectuar su rondín de vigilancia por la privada, escuchó voces en el interior de la casa, pero desconoce sus nombres; se percató que no había salido o entrado persona alguna de ese domicilio, antes de la referida diligencia; finalmente, el actuario atendió con el guardia el emplazamiento. De lo que se concluye, según la recurrente, que dicha diligencia no se efectuó en el domicilio identificado con el número ***** , ya que esa actuación procesal se efectuó con el vigilante, quien no estaba en el interior de dicho domicilio, además de que el guardián aseveró que desconocía quiénes vivían en ese lugar.

Prosigue su disenso la recurrente afirmando que el emplazamiento es nulo, dado que en autos no consta que el guardia de seguridad la conozca, que tenga una relación de subordinación con ella o que viva o resida en el domicilio señalado para el emplazamiento.

La apelante citó la tesis de rubro “NOTIFICACIONES, FINALIDAD DE LAS FORMALIDADES PARA SU VALIDEZ.”

VII. ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.

Los argumentos señalados con el inciso a) de la sección que antecede, son infundados, por lo

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

siguiente:

Contrario a lo afirmado por la recurrente, del citatorio de treinta y uno de enero de dos mil veinte y la razón actuarial respectiva, se desprende que ese día, el fedatario adscrito al juzgado de origen, se constituyó en el domicilio ubicado en *****; en dicho lugar preguntó por las codemandadas ***** y *****; fue atendido por un sujeto del sexo masculino quien posteriormente se identificó como *****, quien informó al fedatario judicial que las personas buscadas no estaban, no las conocía; sin embargo, recibió los citatorios dirigidos a las codemandadas en mención (fojas ***** a ***** del sumario).

En efecto, a foja ***** de autos consta el citatorio dirigido a *****, aquí apelante; citatorio en cuyo margen lateral izquierdo se aprecia que fue recibido por ***** el treinta y uno de enero de dos mil veinte.

De igual manera, a foja ***** del expediente se aprecia el citatorio dirigido a *****, codemandada de la ahora recurrente; citatorio en cuyo margen lateral izquierdo se aprecia que fue recibido por *****.

Asimismo, de la razón de citatorio glosada a foja ***** del expediente civil, en lo

Toca Civil 39/2021-8
 Exp. Civil Núm. 329/19-2
 Juicio: Especial sobre
 Arrendamiento de Inmuebles
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

conducente, se asentó:

*“...Siendo las ***** HORAS CON
 ***** MINUTOS DEL DÍA
 ***** , el suscrito Actuario adscrito
 al Juzgado Décimo Civil de Primera
 Instancia del Primer Distrito Judicial en
 el Estado de Morelos, **Licenciado
 CÉSAR MARTÍN MORENO
 RAMÍREZ.***

HAGO CONSTAR

*Que de conformidad y en
 cumplimiento a los autos de fechas
 ***** , ***** y ***** todos
 de ***** , así como el auto de
 fecha *****; ... me constituyo legal
 y personalmente en ***** , en
 busca de ***** , y cerciorado
 previamente de que me encuentro en
 el domicilio correcto, por así
 indicármelo los signos exteriores que
 tuve a la vista, consistentes en el
 nombre de la calle y colonia, las
 cuales constan en una placa metálica
 del ***** fijada al inicio de la
 privada, procedo a recorrer la misma
 encontrando el domicilio marcado con
 el número ***** , mismo que se
 encuentra en plasmado (sic) en una
 placa de metal, aunado a que el
 abogado patrono de la parte actora
 señala el domicilio, procedo a tocar el
 interfón, que se encuentra a un lado
 de la puerta de acceso, siendo ésta de
 madera pintada de color café, domicilio
 que cuenta con cámaras de seguridad,
 después de tres ocasiones que toqué
 el timbre, contesto (sic) una voz al
 parecer del sexo masculino, que
 pregunto (sic) a quién buscan, antes
 de contestar el suscrito me identifique
 y pregunte (sic) por ***** y
 ***** , contestando la persona
 textualmente ‘en un momento salgo’,*

Toca Civil 39/2021-8
 Exp. Civil Núm. 329/19-2
 Juicio: Especial sobre
 Arrendamiento de Inmuebles
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*una vez que soy atendido por la citada persona, abre la puerta de acceso y la cierra de inmediato, me identifico plenamente mostrándole la identificación oficial, preguntándole si tenía una identificación que mostrara al suscrito para asentar el nombre de la persona con quien entiendo la diligencia, mismo que se negó a identificarse y oponiéndose para que se realizará (sic) la diligencia, del cual se da su media filiación en virtud de que en este acto no se identifica, ... por lo que nuevamente le pregunto por ***** y ***** , contestando que no están, que no las conoce, sin embargo le hago saber que estoy en el domicilio correcto por así estar plasmado en la demanda y por tanto tendría que permitirme la entrada al citado domicilio para realizar la diligencia de emplazamiento a ***** y ***** , ... la persona del sexo ***** no permitía el acceso al domicilio para realizar el emplazamiento ordenado en autos, solicitando al cerrajero que procediera a abrir el inmueble, y al momento de tratar de abrir la puerta de acceso al domicilio, la persona del sexo ***** dijo textualmente ‘No, no abran le voy a recibir el citatorio, voy por mi credencial’, por lo que procedo a entender la diligencia con ***** , mismo que se identifica con credencial para votar... por lo que procedo a dejar citatorio judicial con la persona que me atiende a efecto de que la persona buscada se sirva esperar al suscrito a las **NUEVE HORAS CON TRES MINUTOS DEL DÍA ***** .-**”*

Todo lo anterior pone de manifiesto que es infundado el aserto de la apelante en el

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

sentido de que el ***** , a ella no se le dejó citatorio.

Por otra parte, los agravios identificados con el inciso b) del apartado anterior, son esencialmente fundados y suficientes para revocar el fallo apelado, por las razones que se exponen enseguida.

El artículo 131 de la Ley Adjetiva Civil en vigor dispone:

“ARTÍCULO 131.- Forma de la primera notificación. Si se trata de emplazamiento o primera notificación, se hará personalmente al demandado o a su representante en el domicilio designado, y encontrándolo presente en la primera busca, el actuario, previo cercioramiento de su identidad y domicilio, entenderá la diligencia con éste, entregándole y corriéndole traslado con el escrito de demanda y documentos fundatorios de la acción, así como con transcripción del auto que ordena el emplazamiento que contendrá todos los datos de identificación del juicio y del Tribunal en donde se encuentra radicado. El actuario levantará razón del acto, anotando todas las circunstancias anteriores, recabando la firma o huella digital del emplazado y notificado; de no poder hacerlo o rehusarse, se harán constar tales hechos.

En caso de que el actuario no encontrare presente al demandado o a su representante en la primera busca, le dejará citatorio en el que hará constar la fecha y hora de su entrega, la hora fija hábil del día siguiente para que le espere, nombre del promovente, tribunal que ordena la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y domicilio de la persona a quien se entrega la cita, recogándole firma o huella

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:

LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

digital, o haciendo constar que ésta no supo hacerlo o se negó a firmar, de todo lo cual asentará razón en autos.

Si el demandado no espera a la citación del actuario, éste procederá a notificarlo por cédula de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o domésticos del demandado o con la persona adulta que viva en el domicilio, por lo que por conducto de cualquiera de ellos entregará y correrá traslado al demandado con la cédula y documentos mencionados en el párrafo primero de este artículo. El actuario asentará razón del acto con anotación de las anteriores circunstancias, recogiendo la firma o huella digital de la persona que reciba, o haciendo constar el hecho de no saber firmar o negarse a ello.”

De la exégesis del segundo párrafo del precepto legal transcrito, se desprende que, a fin de llevar a cabo el emplazamiento de la parte demandada, si en la primera busca de dicha parte el actuario no la encontrare presente, o a su representante, le dejará citatorio en el que hará constar la fecha y hora de su entrega, la hora fija hábil del día siguiente para que le espere, nombre del promovente, tribunal que ordena la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y domicilio de la persona a quien se entrega la cita, recogéndole firma o huella digital, o haciendo constar que ésta no supo hacerlo o se negó a firmar, de todo lo cual asentará razón en autos.

Asimismo, de la interpretación del último párrafo de dicho numeral, se colige que

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

una vez dejado el citatorio con alguna persona mayor de edad que se encuentre en el propio domicilio, el actuario debe constituirse de nueva cuenta en el domicilio designado en busca del demandado y si éste, pese el citatorio previamente dejado en dicho domicilio no espera al actuario, éste procederá a notificarlo por cédula de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o domésticos del demandado o con la persona adulta que viva en el domicilio; esto es, el fedatario no podrá entender la diligencia con persona ajena a dicho domicilio, por ejemplo, con el vigilante del fraccionamiento, pues el aludido precepto legal prevé la posibilidad de llevar a cabo el emplazamiento únicamente con alguien mayor de edad que habita en el domicilio en que se constituya el fedatario público, o bien, que guarde una relación personal con el demandado o que trabaje para éste a título personal, como empleado doméstico.

En la especie, como lo hace valer la demandada aquí apelante, el emplazamiento no se llevó a cabo en el domicilio señalado para el efecto, ni tampoco se entendió con una persona que habitara o laborara en éste, pues de la razón actuarial levantada con motivo de la diligencia de fecha ***** (foja ***** de autos) se lee:

“... cerciorado previamente de que me

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*encuentro en el domicilio correcto, por así indicármelo los signos exteriores que tuve a la vista, consistentes en el nombre de la privada y colonia, procedo a recorrer la misma encontrando el domicilio marcado con el número ***** , mismo que se encuentra plasmado en una placa de metal, por lo que toco el interfón que se encuentra a un lado de la puerta de acceso, siendo ésta de madera pintada de color café, domicilio que cuenta con cámaras de seguridad, después de veinte minutos aproximadamente de tocar el timbre del interfón, nadie atiende a mi llamado, regresando con el vigilante que se encuentra en la puerta de acceso al fraccionamiento, y preguntándole si hay personas en el domicilio número ***** de esa privada, contestando, que sí hay personas habitando en dicho domicilio en este momento, porque cerca de las ocho horas realizó su rondín de vigilancia por la privada, escucho voces en el interior de la casa, pero desconoce sus nombres, que se ha percatado que no ha salido o entrado persona alguna de ese domicilio, antes de la presente diligencia, por lo tanto y atendiendo al dicho del vigilante de seguridad privada, en el cual refiere lo asentado en líneas que anteceden, se procede a entender la diligencia con la persona que se encuentra siendo el citado vigilante, solicitándole me proporcione una identificación, mismo que se niega a identificarse, sin embargo **SI** proporciona su nombre, quien refiere llamarse ***** , ... asimismo, **manifiesta bajo protesta de decir verdad**, que no tiene ningún problema en recibir el documento y que enseguida se lo llevaría a las*

Toca Civil 39/2021-8
 Exp. Civil Núm. 329/19-2
 Juicio: Especial sobre
 Arrendamiento de Inmuebles
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*personas que habitan en el domicilio marcado con el número 38 ***** de esa privada, **ASIMISMO, RECIBE Y FIRMA**, por lo que procedí a entender la diligencia con la persona que me atiende... procedo a dejar en este acto cédula de notificación y COPIAS DE LA DEMANDA Y ANEXOS DEBIDAMENTE SELLADOS Y COTEJADOS LO ANTERIOR A FIN DE QUE LE SIRVA DE NOTIFICACIÓN EN FORMA PERSONAL EN SU TOTALIDAD, ... corro traslado y emplazo para que en plazo de **CINCO DÍAS** conteste la demanda entablada en su contra; asimismo, a efecto de que anuncie los medios probatorios que pretenda ofrecer, señale domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, apercibida que en caso de no hacerlo, las ulteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtirán efectos mediante publicación en el **Boletín Judicial...**" (Texto subrayado por esta Sala.)*

De lo transcrito, resulta que el emplazamiento a las codemandadas ***** y ***** no se efectuó tal como lo exige el código adjetivo civil en vigor, en su artículo 131, pues no se llevó a cabo en el domicilio señalado para tal efecto, dado que se efectuó en la puerta de acceso al fraccionamiento donde se ubica el domicilio pluricitado; ni de autos se desprende que el guardia del fraccionamiento en el que se encuentra el multirreferido domicilio es trabajador de las codemandadas o labora en ese domicilio, sino que es trabajador del ***** , ya que se desempeña

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

como vigilante de dicho lugar.

Por tanto, de conformidad con el artículo 14 constitucional que consagra la garantía de audiencia, el emplazamiento es la diligencia más importante de todo procedimiento judicial, porque de su realización depende que el demandado tenga, con la debida oportunidad, conocimiento de la demanda presentada en su contra y de esa manera oponga excepciones y defensas, ofrezca pruebas y alegatos a su favor; respetándose así la citada garantía de audiencia establecida en el artículo 14, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, según criterio establecido en la tesis de jurisprudencia sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, diciembre de mil novecientos noventa y cinco, página ciento treinta y tres, del rubro y texto siguientes:

“FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO. La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga ‘se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento’. Éstas son las que

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:

LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.”

En consecuencia, tal como lo aseveró la apelante, a fin de no conculcar su derecho fundamental, relativo a la tutela jurisdiccional efectiva, se considera que la titular de los autos debió declarar nulo el emplazamiento de cuatro de febrero de dos mil veinte, así como las ulteriores actuaciones.

Así las cosas, lo procedente es **REVOCAR** y así se **REVOCA**, la **sentencia definitiva** dictada el nueve de diciembre de dos mil veinte, por el Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **329/2019-2**, relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por *********, en contra de ********* en su carácter de arrendataria y ********* en su carácter de obligada solidaria.

VIII. No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en la segunda instancia, por no

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

actualizarse ninguno de los supuestos de ley.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse; y

SE RESUELVE

PRIMERO.- Se **REVOCA** la **sentencia definitiva** dictada el nueve de diciembre de dos mil veinte, por el Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **329/2019-2**, relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por *********, en contra de ********* en su carácter de arrendataria y ********* en su carácter de obligada solidaria; por lo que los puntos resolutivos de esa resolución deberán quedar en la forma y términos siguientes:

*“... **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo establecido en el Considerando I de la presente resolución.*

SEGUNDO.- Se **DECLARA NULO EL EMPLAZAMIENTO PRACTICADO EL CUATRO DE FEBERO DE DOS MIL VEINTE, A ***** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligada solidaria; en consecuencia,**

TERCERO.- Se **DECLARAN NULAS** las

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*posteriores actuaciones al emplazamiento hecho el cuatro de febrero de dos mil veinte a *****, en su carácter de arrendataria y *****, en su carácter de obligada solidaria.*

CUARTO.- *Se **ORDENA emplazar a las codemandadas ******* en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligada solidaria, en el domicilio, forma y términos precisados en los acuerdos de veinte de agosto, diecisiete de octubre y veintiuno de noviembre, todos de dos mil diecinueve, así como el auto de veintiuno de enero de dos mil veinte.*

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.”

SEGUNDO.- No se hace especial condena al pago de gastos y costas originadas en la segunda instancia.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con copia certificada de esta resolución, devuélvanse los autos al juzgado de origen, y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por **unanimidad** de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **NADIA LUZ MARIA LARA CHAVEZ,** Presidenta de la Sala; **LUIS JORGE GAMBOA OLEA,** Integrante

Toca Civil 39/2021-8
Exp. Civil Núm. 329/19-2
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

y **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**; -Integrante y Ponente en el presente asunto; ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Noemí Fabiola González Vite**, quien autoriza y da fe.