

Cuernavaca, Morelos; a seis de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **93/2020-16**, formado con motivo del recurso de **QUEJA** interpuesto por la demandada *****en contra del **acuerdo de veinticuatro de enero de dos mil veinte**, dictado por la Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por *****en contra de *****en su carácter de arrendataria y *****como obligado solidario, radicado con el número de expediente **380/18-2**; lo anterior en **CUMPLIMIENTO A LA EJECUTORIA DE AMPARO NÚMERO 865/2020**, de data diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno, promovido por ***** , radicado en el **JUZGADO CUARTO DE DISTRITO EN EL ESTADO DE MORELOS**; y,

R E S U L T A N D O:

1.- El veinticuatro de enero de dos mil veinte, la Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, dictó el siguiente acuerdo:

“[...] Cuernavaca, Morelos a veinticuatro de enero de dos mil veinte.

Visto el oficio de cuenta 589 suscrito por la Licenciada DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO en su carácter de Secretaria de Acuerdos de la Sección de Amparos Mixta de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado.

Atento a su contenido, se le tiene informando en cumplimiento al oficio 111 de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, que no obra ningún certificado presentado por la parte quejosa en el

juicio de amparo 54/19; en consecuencia de lo anterior se procede a proveer lo solicitado por la parte actora en los términos siguientes:

Vistos los presentes autos y advirtiéndose de los mismos que con fecha veintinueve de abril de dos mil diecinueve, se dictó sentencia en el presente asunto en lo que en otras cosas y esta petición interesa en el cuarto punto resolutive se determinó lo siguiente:

“CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***en su carácter de arrendataria y *****como obligado solidario, a desocupar y entregar dicho inmueble en un término de CINCO DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la Ejecución Forzosa”**

Asimismo inconforme la parte demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes referida; ahora bien la parte actora exhibió copia certificada de la ejecutoria de doce de julio de dos mil diecinueve, datada en el toca 563/2019-3 por la Segunda Sala de este H. tribunal Superior de Justicia del Estado, en la cual en su primer punto resolutive confirmo la sentencia definitiva dictada por este Juzgado; asimismo mediante oficio 536-19/C la Licenciada DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO Secretaria de Acuerdos de la Sección de Amparos Mixta de la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, hizo del conocimiento a esta Autoridad que el demandado interpuso juicio de amparo contra la ejecutoria dictada por el Superior Jerárquico; asimismo mediante oficio 579-19/C DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO Secretaria de Acuerdos de la Sección de Amparos Mixta de la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, informo a este Juzgado que se había otorgado la suspensión provisional al quejoso respecto al acto reclamado requiriéndole para tal efecto exhibiera la fianza fijada por la Superioridad, sin embargo al no haber dado cumplimiento se dejó sin efectos la suspensión otorgada al quejoso.

Por lo que siguiendo con el análisis de los autos, mediante diversos escritos el actor solicitó a esta Autoridad se llevara a cabo la ejecución de la sentencia definitiva en virtud de haber quedado sin efectos la suspensión; ahora bien esta Autoridad solicitó a la Sección de Amparos a efecto de que informara si el demandado había otorgado la garantía o en su defecto informara alguna imposibilidad para ejecutar la sentencia definitiva; por lo que mediante oficio 03-2020/C la Licenciada

DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO Secretaria de Acuerdos de la Sección de Amparos Mixta de la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, informó a este Juzgado no obra ningún certificado presentado por la parte quejosa.

*Por tanto resulta contundente y concluyente proveer de conformidad lo peticionado por el actor, toda vez que el artículo 136 de la Ley de amparo refiere que al no presentar la garantía fijada la autoridad responsable podrá ejecutar el acto reclamado; por tanto túrnense los presentes autos al actuario adscrito a este Juzgado a efecto de que proceda a dar cumplimiento al Cuarto Punto Resolutivo de la sentencia definitiva veintinueve de abril de dos mil diecinueve; ahora bien y toda vez que el domicilio materia del inmueble se encuentra fuera de esta Jurisdicción **gírese atento exhorto**, con los insertos necesarios, al **Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado**, a efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado, proceda a dar cumplimiento a lo señalado en líneas anteriores; facultando al Juez exhortado para que acuerde promociones, gire oficios y dicte las medidas necesarias para dar cumplimiento a lo anterior.*

Queda a cargo de la parte interesada el trámite y diligenciación del citado exhorto.

Finalmente mándese agregar el oficio de cuenta a sus autos para los efectos legales procedentes.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17 y 90 del Código Procesal Civil en el Estado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. [...]"

2.- La demandada *****interpuso **recurso de queja**, en contra de dicha determinación mediante escrito presentado el treinta de enero de dos mil veinte, mismo que fue radicado en esta Sala el diez de febrero del mismo año, ordenándose requerir a la Juez de Origen para que rindiera su informe con justificación, el que rindió mediante oficio número 392. Por lo que, mediante auto de diecinueve del mes y año antes citado, se turnaron los presentes autos para resolver.

3.- El dos de marzo de dos mil veinte se dejó sin efectos la citación para sentencia y se ordenó pedir información relacionada con este asunto a la Sección de Amparos Mixta de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, informe que se tuvo por rendido en el auto de veintisiete de agosto del año en curso. En consecuencia, el tres de septiembre de dos mil veinte se pasaron nuevamente los autos para resolver.

4.- En fecha quince de septiembre de dos mil veinte, fue dictada por los ciudadanos Magistrados Integrantes de la Sala Auxiliar del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, la resolución que dirimió el recurso de queja que interpuso la citada demandada, la cual fue del siguiente tenor:

*“...**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** el acuerdo de **veinticuatro de enero de dos mil veinte**, dictado por la Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.*

***SEGUNDO.-** Con testimonio de la presente resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de Origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto total y definitivamente concluido.*

***TERCERO.- Notifíquese Personalmente...**”*

Inconforme con ello, la demandada ***** , hizo valer el Juicio de Amparo Indirecto, radicándose el juicio bajo el número 865/2020, en el **Juzgado Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos**, por lo que fue requerida esta Sala para rendir los informes previo y justificado; una vez agotada la secuela procesal del juicio constitucional, el diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno, fue emitida la respectiva resolución en la que se resuelve:

“...ÚNICO. *La Justicia de la Unión **AMPARA** y **PROTEGE** a *****, en contra de la autoridad y acto precisados en el considerando segundo, para los efectos precisados en el considerando séptimo de este fallo...”*

Asimismo los **lineamientos a cumplir en le Ejecutoria de Amparo proporcionados por la Autoridad Federal** son:

“...I. Deje sin efectos la resolución de quince de septiembre de dos mil veinte, dictada en el toca civil 93/2020-16, y emita una diversa en respuesta al agravio marcado como segundo, cumpliendo con el principio constitucional de justicia completa, es decir, que conteste todos los agravios con exhaustividad.

II. Una vez hecho lo anterior, remita a este Juzgado copia certificada de las constancias con que acredite el debido cumplimiento...”

5.- Por lo que en cumplimiento a lo anterior, en auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, se ordenó dejar sin efecto la resolución de quince de septiembre de dos mil veinte, dictada en el toca civil 93/2020-16, ordenándose emitir una diversa en respuesta al agravio marcado como segundo, cumpliendo con el principio constitucional de justicia completa, es decir, que conteste todos los agravios con exhaustividad; lo cual se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Esta Sala Auxiliar es competente para resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del

Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 27, 28, 31 y 32 de su reglamento, publicado en el Periódico Oficial **“Tierra y Libertad”** de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número **3759**.

SEGUNDO.- Procedencia y oportunidad del recurso.

El recurso de queja interpuesto **es procedente** conforme al artículo 553 fracción II¹, del Código Procesal Civil en vigor, por tratarse de una impugnación en contra de un auto que ordenó dar cumplimiento al cuarto punto resolutive de la sentencia definitiva de veintinueve de abril de dos mil diecinueve, es decir, se trata de actos realizados en ejecución de sentencia.

Asimismo, dicho medio de impugnación **es oportuno**, toda vez, que como se desprende de las copias certificadas remitidas por la Juez de Origen con su informe justificado, la quejosa fue notificada del acuerdo recurrido mediante el boletín judicial número 7510, publicado el veintisiete de enero de dos mil veinte, surtiéndole efectos dicha notificación el veintiocho del mismo mes y año; por lo que, al haber presentado el recurso el treinta de enero de dos mil veinte, se estima que fue planteado en tiempo y oportunamente, tal como lo establece la ley adjetiva de la materia en el artículo

¹ “**PROCEDENCIA DE LA QUEJA CONTRA JUEZ**. El recurso de queja contra el juez procede: [...] II. Respecto de las interlocutorias y autos dictados en la ejecución de sentencias; ...”

555², pues transcurrieron dos días hábiles entre dicho lapso.

TERCERO.- Análisis de agravios.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación³ ha determinado que es suficiente la expresión clara de la causa de pedir, lo cual redundará en beneficio del recurrente, pues facilita al Tribunal el mejor entendimiento de sus pretensiones; y, en cuanto al estudio de los agravios en la sentencia, los principios rectores de la actividad jurisdiccional, como los de congruencia y exhaustividad de las sentencias, así como el deber de fundamentación y motivación previsto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conducen a establecer la necesidad de que la sentencia, como cualquier documento que busca demostrar su razonabilidad, sea clara sobre los temas tratados, así como demostrativa de los motivos y fundamentos del tribunal para confirmar, revocar o modificar la resolución de primer grado.

En ese sentido, este Órgano Jurisdiccional es cuidadoso en identificar o entender correctamente en qué consisten los agravios de la quejosa, como paso

² "INTERPOSICIÓN DE LA QUEJA CONTRA EL JUEZ. El recurso de queja contra el juez deberá interponerse ante el Superior inmediato, dentro de los dos días siguientes al de la notificación de la resolución recurrida o de la fecha en que se ejecute el acto que lo motiva..."

³ Época: Décima Época
Registro: 2007671
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. CCCXXXVI/2014 (10a.)
Página: 584
"AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU CORRECTA IDENTIFICACIÓN POR EL TRIBUNAL DE ALZADA ES FUNDAMENTAL COMO PASO PREVIO PARA SU ESTUDIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO)..."

previo para cumplir el deber de resolver en forma congruente y exhaustiva, esto es, sobre lo que efectivamente se pide y respecto a todo lo que se pide, identificando correctamente la causa de pedir para estar en condiciones de atenderla.

Mediante escrito presentado el treinta de enero de dos mil veinte, la demandada expresó los agravios que considera le ocasiona el acuerdo combatido.

De la lectura que se realiza al citado escrito, en forma concisa, se tiene lo siguiente:

“[...] CONTENIDO FUENTE DE LOS AGRAVIOS.

PRIMERO.- *El auto recurrido causa agravios a la parte que represento en virtud de que la autoridad orden se ponga a la actora en posesión del inmueble arrendado, con lo cual la autoridad violenta flagrantemente las formalidades esenciales del procedimiento toda vez que la parte actora nunca acredito ser el legítimo propietario del inmueble arrendado, ello en razón de que NUNCA SE ESCRITURO en su favor dicho inmueble, de lo cual resulta clara la ilegalidad, inconsistencia, incongruencia, vaguedad e insuficiencia de la resolución recurrida, porque la autoridad no se ajusta al mandato de Ley, sino que arbitraria y subjetivamente ordena que se proceda a desalojarme del inmueble citado sin que se cumplan con las formalidades esenciales del procedimiento citadas, y requisitos los cuales es claro que nunca fueron cumplidos por la autoridad y determinación que deja a esta parte en total estado de indefensión haciendo nugatorias sus garantías de legalidad, audiencia, seguridad jurídica y debido proceso, puesto que la determinación del juez es totalmente imprecisa, incongruente e inconsistente con lo actuado y probado en juicio incumpliendo con ello lo ordenado por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil del estado de Morelos, todo esto en perjuicio de esta parte.*

SEGUNDO.- *El auto recurrido causa agravios a la parte que represento en virtud de que la autoridad orden se ponga a la actora en posesión del*

*inmueble arrendado, con lo cual la autoridad violenta flagrantemente las formalidades esenciales del procedimiento toda vez que un hecho inobjetable es que el contrato de arrendamiento base de la acción terminó su vigencia con fecha 27 de noviembre del 2018, día en que esta parte entregó la posesión del inmueble dado en arrendamiento al señor ***** , motivo por el cual me encuentro imposibilitada para entregar al actor el inmueble que me fue dado en arrendamiento, pero aun en tales condiciones el juzgador emite su ilegal resolución en la forma en que lo hizo, y determinación que deja a esta parte en total estado de indefensión haciendo nugatorias sus garantías de legalidad, audiencia, seguridad jurídica y debido proceso, puesto que la determinación del Juez es totalmente imprecisa, incongruente e inconsistente con lo actuado y probado en juicio incumpliendo con ello lo ordenado por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil del estado de Morelos, todo esto en perjuicio de esta parte[...]"*

La quejosa esencialmente se duele de que se le dejó en estado de indefensión al violentarse sus garantías de legalidad, audiencia, seguridad jurídica y debido proceso, debido a que el auto recurrido es incongruente con lo actuado y probado en el juicio, ya que el actor nunca acreditó ser el legítimo propietario del bien inmueble arrendado porque nunca fue escriturado el mismo y que el contrato de arrendamiento base de la acción terminó su vigencia el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, por lo que tiene una imposibilidad de cumplir con la sentencia, pues cuando terminó la vigencia del contrato de arrendamiento, había entregado el bien inmueble que ocupaba en calidad de arrendataria, lo cual adujo que ocurrió desde el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho.

Esta Sala estima que dichos motivos de disenso son **infundados**, por los motivos que a continuación se exponen:

En el auto combatido se ordenó dar cumplimiento al punto resolutivo CUARTO de la sentencia definitiva de veintinueve de abril de dos mil diecinueve, en el que se condenó a la aquí quejosa en su carácter de arrendataria a desocupar y entregar el bien inmueble arrendado.

La Juez de Origen motivó dicho acuerdo en que la sentencia definitiva fue confirmada por la ejecutoria de doce de julio de dos mil diecinueve, dictada por los Magistrados integrantes de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en el toca civil 563/2019-3, misma que fue impugnada vía amparo directo por la demandada, radicándose con el número de amparo 797/2019, ante el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito; sin embargo, no obstante, de que le fue concedida la suspensión de la ejecución de la resolución reclamada, no exhibió la garantía fijada por la mencionada Sala para que dicha medida continuara surtiendo efectos.

Asimismo, una vez agotado el juicio constitucional, con data doce de mayo de dos mil veinte, la Autoridad Federal resolvió que la Justicia de la Unión **NO amparó ni protegió** a la quejosa *****.

Al respecto, es importante citar el contenido de los artículos 552, 689, 692 fracción I, 693 fracción I y 704 del Código Procesal Civil en vigor:

“ARTICULO 552.- Ejecutoriedad de las sentencias definitivas de segunda instancia. Las sentencias definitivas de segunda instancia causarán ejecutoria por ministerio de la Ley.”

“ARTICULO 689.- Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales:

I.- Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento;

II.- Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta;

III.- La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y,

IV.- Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.”

“ARTICULO 692.- Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de:

I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada; [...].”

“ARTICULO 693.- Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:

I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional; [...].”

“ARTICULO 704.- Obligación de entregar un bien inmueble. Cuando en virtud de la resolución o la determinación del Juez deba entregarse algún inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión del mismo a la parte que corresponda, practicándose a este fin las diligencias conducentes que solicite el interesado. Si sólo se ha decretado el aseguramiento del inmueble se aplicarán las reglas de los embargos. [...].”

De tales preceptos legales se desprende que las sentencias definitivas causan ejecutoria por ministerio ley, que la ejecución forzosa procede a instancia de parte cuando se trate de sentencias que tengan la autoridad de cosa juzgada, y que es órgano competente para ello el juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia.

Lo que se traduce en que una vez declarado el derecho por una sentencia definitiva que al mismo tiempo contenga una condena, cuya ejecutividad es reconocida por la ley, el vencedor puede pedir su ejecución, que será forzosa, si el condenado se niega a cumplir voluntariamente las obligaciones que le fueron impuestas, y en este caso, la ejecución se verifica mediante una serie de actos enérgicos de la autoridad judicial, provocados por la parte interesada, y que la ley juzga idóneos para lograr el cumplimiento de los derechos concretamente declarados.

En esa tesitura, al haber sido confirmada en Segunda Instancia la sentencia definitiva dictada el veintinueve de abril de dos mil diecinueve por la juez primaria y que le fue negado el amparo y protección de la justicia de la unión a la demandada en relación a dicha sentencia, se considera que la misma ha causado ejecutoria por ministerio de ley y por ende es susceptible de ejecutarse.

En consecuencia, a criterio de esta Alzada resulta infundado el **primer agravio** que hizo valer la quejosa, en razón de que alega cuestiones que no son susceptibles de analizarse en la etapa de ejecución de la

sentencia definitiva, como lo es que el actor no sea el legítimo propietario del inmueble arrendado porque nunca se escrituró en su favor dicho inmueble materia de la litis.

A más de lo anterior, ante la ejecutoriedad de la sentencia definitiva, la consecuencia directa, legal y forzosa es la emisión del acuerdo que ordena su ejecución. Por tanto, si en el presente recurso de queja, se reclama el referido acuerdo y la quejosa se limitó a señalar las supuestas violaciones cometidas en el procedimiento o la sentencia, el acuerdo recurrido no se está impugnando por vicios propios, y ante ello debe desestimarse el agravio toda vez que no nos encontramos ante un caso en el que se deba suplir la deficiencia de la queja y, por tanto, las consideraciones de la Juez deben permanecer incólumes y continuar rigiendo el sentido del fallo.

Esto es así, en virtud de que en la Segunda Instancia derivada de un recurso de queja, la litis consiste en determinar si el auto recurrido fue dictado o no con apego a derecho, de manera que la causa de pedir se integra con la pretensión de la quejosa, consistente en la declaración judicial de la ilegalidad de dicho mandamiento y, por ende, que se revoque, nulifique o modifique, así como con el hecho consistente en la emisión de la resolución combatida en determinado sentido, y la razón por la que se considera que la misma adolece de algún vicio de legalidad.

Sirve como criterio orientador las tesis aisladas y jurisprudencia de rubro y texto siguientes:

Época: Novena Época
Registro: 162941
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXXIII, Febrero de 2011
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. IX/2011
Página: 607

AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. EL TRIBUNAL DE ALZADA PUEDE CALIFICARLOS DE INFUNDADOS O INOPERANTES PARA SOSTENER LA RESOLUCIÓN EN LA QUE CONFIRME LA SENTENCIA RECURRIDA.

En la primera instancia de un juicio de naturaleza civil, en el que se ventilan exclusivamente intereses particulares, la litis consiste en determinar si es procedente y fundada la acción y, en consecuencia, si debe condenarse o absolverse al demandado, por lo que, en caso de que deba abordarse el fondo de la litis, basta para tener por planteada la causa de pedir de la actora si formula, por una parte, su pretensión jurídica, esto es, la consecuencia que pretende obtener con el juicio consistente en una declaración judicial respecto de la existencia o inexistencia de un derecho subjetivo y si, por otra, describe los hechos en que se basa para sostener tal pretensión. Asimismo, acorde con las garantías de justa composición de la litis y de administración de justicia imparcial contenidas en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de las que a su vez derivan el principio da mihi factum, dabo tibi ius y el principio dispositivo del procedimiento, el juez debe resolver el fondo cuando el actor produzca esos elementos de su causa de pedir, independientemente de que además formule una correcta argumentación jurídica que la sostenga. En cambio, en la segunda instancia derivada del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva, la litis tiene una naturaleza distinta, pues consiste en determinar si la sentencia recurrida fue dictada o no con apego a derecho, de manera que la causa de pedir se integra con la pretensión del recurrente, consistente en la declaración judicial de la ilegalidad de la sentencia recurrida y, por ende, que se revoque, nulifique o modifique, así como con el hecho consistente en la emisión de la sentencia recurrida en determinado sentido, y la razón por la que se considera que dicha sentencia adolece de algún vicio de legalidad, ya sea in procedendo o in iudicando. Ahora bien, considerando que la sentencia de primer grado

tiene la presunción de haber sido emitida conforme a derecho, resulta esencial que el apelante combata dicha presunción mediante una correcta argumentación jurídica planteada en sus agravios, demostrando la ilegalidad cuya declaración pretende mediante su recurso para que el tribunal de alzada revoque, modifique o nulifique la sentencia apelada. En consecuencia, es materia de la litis en segunda instancia determinar si es o no correcta la argumentación jurídica del apelante, de modo que si los argumentos contenidos en los agravios no logran desvirtuar la legalidad de la sentencia apelada, el tribunal de alzada puede calificarlos de infundados o de inoperantes para sostener la resolución en la que confirme dicha sentencia acorde con los principios de justa composición de la litis y de administración de justicia imparcial.

Amparo directo en revisión 2239/2009. Leonardo Contreras Martínez. 27 de enero de 2010. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Rodrigo de la Peza López Figueroa.

Ahora bien, por lo que respecta a lo argumentado en el **segundo agravio**, en el sentido de que el contrato de arrendamiento base de la acción terminó su vigencia el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, refiriendo que tiene una imposibilidad de cumplir con la sentencia, pues cuando terminó la vigencia del contrato de arrendamiento, había entregado el bien inmueble que ocupaba en calidad de arrendataria.

Disenso que resulta **infundado**, en razón de que si bien, en etapa de ejecución de la sentencia definitiva la parte vencida puede hacer alegaciones en su defensa; sin embargo, de un escrupuloso análisis de las constancias que integran el expediente principal **380/18-2**, no obra prueba fehaciente que acredite que la demandada haya entregado la posesión del bien inmueble materia del arrendamiento, **desde la fecha del**

vencimiento del contrato de arrendamiento, esto es, el **veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho**, del cual resultó arrendataria.

Sino por el contrario, resulta relevante la siguiente información:

1.- Mediante escrito presentado en la oficialía de partes del Juzgado Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, desde el **cinco de diciembre de dos mil dieciocho**, la demandada *********, dio contestación de la demanda entablada en su contra; luego, de la simple lectura de dicho libelo, **la demandada jamás hizo manifestaciones sobre la entrega o desocupación material del bien inmueble materia del arrendamiento** del cual ella resultó arrendataria, siendo que para la data de la presentación del escrito de contestación de la demanda, supuestamente ya había acontecido la entrega del bien raíz desde el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, pero fue omisa; pues para el caso de que lo hubiera hecho del conocimiento y se hubiera acreditado en autos, desde luego, la Juez natural no habría condenado a la desocupación del inmueble inmerso en la litis.

2.- Del escrito de contestación de demanda, la inconforme hizo argumentos de defensa cuando debatió las pretensiones que se hicieron valer en su contra y que se encuentran señaladas en los incisos a), b) y c), a lo cual dijo lo siguiente:

“(...) Son totalmente improcedentes las prestaciones que reclama a esta parte la actora,

en virtud de que en el presente caso NO SE HA CUMPLIDO LA CONDICIÓN para exigir el pago de pensión rentística alguna, puesto que no se cumplen en sus extremos los requisitos previstos en el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos que prevé "...ARTICULO 1883.- SUBSISTENCIA DEL ARRENDAMIENTO A PESAR DE VERIFICARSE TRANSMISIÓN DE DOMINIO SOBRE EL BIEN ARRENDADO. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento...", **pues en la especie el nuevo propietario del inmueble arrendado no me ha notificado judicial o extrajudicialmente ante notario** el hecho de que se haya otorgado en su favor el título de propiedad respectivo, de lo que deviene la improcedencia de las prestaciones que se contestan.

Al dar contestación a los hechos manifestó

lo siguiente:

"(...)1, 2, 4, 9, 10.- Los hechos correlativos que se contestan no son ciertos en los términos en que lo expone el actor y por lo tanto para efectos de esta contestación de demanda se niegan, **lo cierto es que si bien la suscrita celebré contrato de arrendamiento con el señor *******, **no menos cierto es que en el presente caso NO SE HA CUMPLIDO LA CONDICIÓN para exigir el pago de pensión rentística alguna**, puesto que no se cumplen en sus extremos los requisitos previstos en el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos que prevé "...ARTICULO 1883.- SUBSISTENCIA DEL ARRENDAMIENTO A PESAR DE VERIFICARSE TRANSMISIÓN DE DOMINIO SOBRE EL BIEN ARRENDADO. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el

arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento...”, pues en la especie el nuevo propietario del inmueble arrendado no me ha notificado judicial o extrajudicialmente ante notario el hecho de que se haya otorgado en su favor el título de propiedad respectivo, de lo que deviene la improcedencia de la demanda que se contesta(...)”

3.- Dentro de la secuela procesal, en el desarrollo de la audiencia de pruebas y alegatos que tuvo verificativo el **veintisiete de marzo de dos mil diecinueve**, al momento de desahogar la **confesional** ofrecida por el actor a cargo de la demandada ***** , se desprende que a las posiciones marcadas con los números 7 (siete) y 18 (dieciocho), manifestó lo siguiente:

*“...7.- Que el contrato de arrendamiento a que se refieren las posiciones 5 y 6, lo celebraron respecto del bien inmueble ubicado *****.*

Respuesta: sí.

*18.- Que **al día de la fecha**, usted ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato de arrendamiento que es base de la acción en el presente juicio.*

Respuesta: NO, no las he omitido, se las sigo pagando al señor ***** ...”

A más de lo anterior, en el desahogo de la **declaración de parte** a cargo de la demandada, de las preguntas marcadas con los números 13 (trece), 14 (catorce) y 15 (quince) Bis, se advierte:

*“...13.- ¿Quién paga la renta del bien inmueble ubicado *****?”*

Respuesta.- Yo, *****.

14.- ¿Cómo la paga?

Respuesta.- En efectivo.

15 bis.- ¿Cuándo la paga?

Respuesta.- Los primeros días de cada mes...”

Por lo que al ser concatenadas las manifestaciones realizadas desde el escrito de contestación a la demanda, así como del resultado del desahogo de las pruebas confesional y declaración de parte, constituyen manifestaciones propias de la demandada *****, y de lo que se colige que la información proporcionada es de fecha posterior (*cinco de diciembre de dos mil dieciocho y veintisiete de marzo de dos mil diecinueve*), a la vigencia del contrato del arrendamiento (*veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho*), y que incluso admitió que se encuentra pagando la renta en efectivo; además de que dichas manifestaciones las hizo bajo protesta de ley de conducirse con verdad en lo declarado ante la presencia judicial, como en el caso lo son las probanzas confesional y declaración de parte; por lo tanto, todo ello arroja datos relevantes que **desvirtúan** el argumento que pretende hacer valer en vía de agravio consistente en haber entregado el inmueble desde el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho y que por ello no está en posibilidades de entregar el bien raíz al actor.

Así las cosas, y aun antes del veintinueve de abril de dos mil diecinueve, fecha en que fue dictada la sentencia definitiva que resolvió el fondo del asunto, la justiciable tampoco hizo del conocimiento a la Autoridad Judicial lo aseverado en el agravio que en turno se analiza; por lo que ante su evidente silencio y ausencia de probanzas que acreditan su agravio, se concluye que

no se encuentra probado que la demandada *****,
haya entregado la posesión del bien inmueble desde la
fecha del vencimiento del contrato de arrendamiento,
esto es, el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho,
del cual resultó arrendataria.

Sin que resulte óbice decir que, mediante
escrito de cuenta 956, presentado en la oficialía de
partes del Juzgado de origen, el **treinta de enero de
dos mil veinte**, la demandada *****, hizo del
conocimiento al *A quo* que ya no se encuentra en
posesión del inmueble objeto del arrendamiento en virtud
de que habiendo terminado el contrato de
arrendamiento, con fecha veintisiete de noviembre de
dos mil dieciocho, desocupó el bien inmueble arrendado
haciendo entrega del mismo al arrendador el señor
*****, motivo por el cual se encuentra imposibilitada
para entregar el inmueble que le fue arrendado en el
presente juicio; de lo que se colige que la justiciable se
esperó hasta la etapa de ejecución ya que la sentencia
había salido adversa a ésta, para informar lo aseverado
en su libelo de cuenta que antecede.

Por su parte, el Juez natural tuvo a bien
ordenar dar vista al actor*****, para que en el plazo
de tres días manifestara lo que a su derecho
correspondiera, siendo notificado el cinco de febrero de
dos mil veinte, sin que éste haya realizado algún
pronunciamiento; pero ya en etapa de ejecución,
tampoco existe una diversa prueba que acredite lo dicho
por la demandada, esto es, que el bien inmueble lo haya
entregado desde el día veintisiete de noviembre de dos
mil dieciocho, fecha del vencimiento del contrato de

arrendamiento; de ahí que resulte infundado el segundo agravio.

En ese contexto, y en virtud de lo considerado, al resultar los agravios hechos valer por la parte quejosa **infundados**, es que este Tribunal de Alzada determina **CONFIRMAR**, el acuerdo de veinticuatro de enero de dos mil veinte, dictado por la Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 553 y 555 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse, y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** el acuerdo de **veinticuatro de enero de dos mil veinte**, dictado por la Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

SEGUNDO.- Con testimonio de la presente resolución, devuélvase los autos al Juzgado de Origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto total y definitivamente concluido.

TERCERO.- Remítase copia autorizada de la presente resolución al **JUZGADO CUARTO DE DISTRITO EN EL ESTADO DE MORELOS**, en cumplimiento a **LA EJECUTORIA DE AMPARO NÚMERO 865/2020**, de data diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno, promovido por *****.

CUARTO.- Notifíquese Personalmente.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Sala Auxiliar del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **Licenciada BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** integrante por acuerdo de pleno extraordinario de fecha ocho de julio de dos mil veintiuno y Presidenta de la Sala; **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, integrante por acuerdo de pleno extraordinario de fecha siete de diciembre de dos mil veinte y **Licenciado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos de la Sección de Amparos Mixta, Licenciada, **SARA OLIVIA MARTÍNEZ GARCÍA**, quien da fe.

NCO/jpg/acg.

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.