

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Actora*****

Demandados*****

*****.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

Jojutla de Juárez, Morelos, a diecisiete de febrero del año dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **124/2020-5**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte demandada ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de fiador, en contra de la sentencia definitiva de fecha **ocho de octubre de dos mil veinte**, pronunciada por la Juez Tercero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con sede en Zacatepec, Morelos, deducido del Juicio **Especial de Desahucio** promovido por ***** , en contra de los recurrentes dentro de los autos que integran el expediente identificado con el número **33/2019-1**; y,

R E S U L T A N D O S :

1.- El día **ocho de octubre de dos mil veinte**, la Juez del conocimiento dictó sentencia definitiva dentro de los autos que integran el

expediente identificado con el número **33/2019-1**,
misma que en sus puntos resolutivos dice:

“PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actoras *****, probo la acción que ejercito contra de *****, en su carácter de arrendataria, y *****, en su carácter de fiador, en consecuencia.

TERCERO.- Se ordena a la Actuaría adscrita a este Juzgado, para que, se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, y en caso de que los demandados no hayan dado cabal cumplimiento a la desocupación de dicho bien, se faculta a la Fedataria Pública para que proceda a la diligencia de lanzamiento, a costa de los demandados, y ponga en posesión física, material y jurídica a la parte actora *****, del bien inmueble consistente en el *******de esta Ciudad de Jojutla, Morelos, y se autoriza para el efecto el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en caso de que exista negativa por la parte demandada a desocupar el inmueble, materia del presente juicio, y con esto dar cumplimiento a lo ordenado por esta autoridad y estar en condiciones de poner en posesión real, material y jurídica a la parte actora del inmueble, tal y como lo prevé el artículo 644-H del ordenamiento legal ya citado.**

CUARTO.- Requierase a los demandados *****, en su carácter de arrendataria, y *****, en su carácter de fiador, el pago de la cantidad de

*****, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del **uno de junio de dos mil quince al uno de octubre de dos mil dieciocho**, y, en caso de que los demandados no hagan pago correspondiente, procédase a sacar a remate el bien inmueble embargado en la diligencia de veinte de marzo de dos mil diecinueve.

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

QUINTO.- *Se condena a los demandados ***** , en su carácter de arrendataria, y ***** , en su carácter de fiador, al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación, y entrega material del inmueble arrendado, a razón de ***** , mensuales; previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.*

SEXTO.- *Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 y 644-D, del Código Procesal Civil en vigor, se condena a los demandados ***** , en su carácter de arrendataria, y ***** , en su carácter de fiador, al pago de los gastos y costas de la presente instancia.*

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-

2.- Inconforme con la resolución anterior, la parte demandada ***** y ***** , interpusieron **recurso de apelación** el día *trece de noviembre de dos mil veinte*, mismo que fue admitido a trámite y se ordenó remitir las constancias originales al Tribunal Superior para la sustanciación del mismo, hecho lo cual, ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Esta Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con sede en Jojutla, Morelos, es

competente para conocer el presente medio de impugnación, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91, 99 fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 15 fracción III, 37 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- En este apartado se analiza la **idoneidad y oportunidad** del recurso planteado:

En primer lugar, el recurso interpuesto es el **idóneo**, ya que así lo dispone el numeral 532 fracción I del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, el cual establece lo siguiente:

“..Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables...”.

De igual manera, esto se corrobora al tenor de lo previsto por el numeral 644-H de la Ley en cita que señala:

“...De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

lanzamiento, y en caso contrario, en la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenara al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devengue hasta que se lleve a cabo el lanzamiento.

La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo...”

Finalmente, es de invocarse la fracción II del numeral 644 de la Ley en cita, en donde se lee:

“...Trámite de las apelaciones. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este Capítulo, se estará a lo siguiente:

II.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo...”

Respecto a la **oportunidad** del Recurso planteado, se considera que éste fue interpuesto dentro del plazo de **cinco días** otorgado por el numeral 534 fracción I de la Ley en cita¹, ya que la sentencia definitiva le fue notificada a los recurrentes el día *seis de noviembre de*

1 ↪ARTICULO 534.↪ Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva;

*dos mil veinte*², en tanto que el recurso de apelación fue interpuesto el día *trece del mes y año en comento*; en mérito de lo anterior, se determina que el recurso en estudio fue opuesto de manera **oportuna**.

III.- Para una mejor comprensión del presente fallo, se estima conveniente realizar una breve **génesis** de los antecedentes del juicio en que se actúa, lo que realiza al tenor de lo siguiente:

1.- Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial, con fecha **nueve de enero de dos mil diecinueve**, compareció ********* **por su propio derecho**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de fiador, las siguientes prestaciones:

“I).-** La desocupación y entrega del ****** sin razón social, ubicado en el interior ********* por la falta de pago por concepto de rentas correspondientes a los meses del 01 de junio de 2015 hasta la entrega material del inmueble objeto del arrendamiento y de la presente controversia.*

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

*II).- El pago de la cantidad de *****, por concepto de pensiones rentísticas del ***** antes descrito correspondiente a los 40 meses antes referidos, más las rentas vencidas que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto.*

C).- El pago de gastos y costas que se generen del presente juicio.

Y mediante diverso escrito de fecha veintiuno de enero de dos mil diecinueve, registrado con el número de cuenta **306**, la actora subsana la prevención ordenada, de la siguiente forma:

*1.- Se insiste que la vía en que se pretende accionar lo es la VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO en términos del capítulo VI BIS diverso 644-A y *644-A del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos, mismos que se reproducen a continuación:*

ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como

*medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento. ARTICULO *644-A.- De la procedencia del juicio. El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio.*

*Por cuanto a la acción que se plantea en mi escrito de demanda, la suscrita me refiero al ejercicio de la acción mediante la cual en términos de los artículos 217, 218 y 219 del Código Procesal Civil en vigor, demando la condena de ***** Y ***** a la desocupación y entrega del *****sin razón social, ubicado en el interior ***** de Jojutla, Morelos, *****marcado con el número 34, así como la condena de pago por la cantidad reclamada en mi escrito inicial de demanda, por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas; solicitando desde este momento el embargo de bienes para garantizar las rentas vencidas además de las enunciadas en el escrito V, inicial de demanda marcadas con los numerales I, II y III del capítulo de prestaciones.*

*2.- Por cuanto al requerimiento contenido en el número que nos ocupa, manifesté bajo protesta de decir verdad, que me encuentro imposibilitada para exhibir los recibos requeridos y que no fueron pagados por la demandada, toda vez que los pagos se realizaban por el arrendatario a la cuenta bancaria de la suscrita con el número ***** , como se demostrará en el momento procesal oportuno.*

De ese modo, una vez que se ha dado cumplimiento a lo ordeno por sus señoría, solicito sea admitido mi escrito inicial de demanda.”

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

2. Mediante auto de fecha veinticinco de enero de dos mil diecinueve, se admitió la demanda signada por ***** en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, contra de ***** en su carácter de arrendataria, y de ***** en su carácter de fiador, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara, con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del términos de **SESENTA DÍAS** procediera a desocupar el ***** ubicado en el interior del ***** apercibiéndole que en caso de no hacerlo se procedería al lanzamiento a su costa y en su caso el embargo de bienes suficientes a garantizar la cantidad de ***** , ordenándose correrles traslado y emplazarlos para que en el plazo **CINCO DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra y opusiera las excepciones que tuviere.

3. En diligencia de **veinte de marzo de dos mil diecinueve**, practicada por la Actuaría adscrita al Juez de Origen, se constituyó en el domicilio del inmueble ***** motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de veinticinco

de enero del mismo año, entendiendo la diligencia respectiva con la demandada *****, decretándose embargo sobre los bienes inmuebles descritos en la diligencia mencionada.

4. Mediante auto de fecha **dos de abril de dos mil diecinueve**, se tuvo en tiempo y forma a los demandados ***** y *****, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas sus **defensas y excepciones**, así como por enunciadas las pruebas que mencionó; por otra parte, se ordenó dar **vista** a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su parte correspondiera; mediante auto de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, se tuvo a la demandada en tiempo dando contestación a la vista ordenada, asimismo, se admitieron las pruebas ofrecidas por las partes, y se señaló fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

5.- Con fecha **dos de julio de dos mil diecinueve**, tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos**, en la que se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas de las partes; y en virtud de encontrarse pruebas pendiente por desahogar, se señaló nueva

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

fecha para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

6.- El día quince de noviembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de prueba y alegatos, y una vez que no se encontraban pruebas pendientes, se procedió a pasar a la etapa de **alegatos**, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente.

7.- Mediante proveído de fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, la Juez de Origen ordeno dejar sin efectos la citación para resolver en definitiva el presente juicio, y ordenó requerir a las partes actora y demandada para que sus respectivos peritos ampliaran su dictámenes en los términos ordenados por la Juez *A Quo*.

8.- Mediante auto de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte, entre otras cosas, la Juez de origen, hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada, al no haber dado cumplimiento a lo ordenado en auto de trece de enero de dos mil veinte, teniéndoles por perdido su derecho, por lo que la prueba pericial en materia de Grafología, Grafoscopía y Documentoscopia, ofrecida por la parte demandada, **se perfeccionaría con el dictamen emitido por el perito del Juzgado**, asimismo, nuevamente, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva en el presente juicio.

9.- Mediante proveído de fecha cinco de marzo de dos mil diecinueve, la Juez de Origen ordeno dejar sin efectos la citación

para resolver en definitiva el presente juicio, se ordenó girar oficio al H. Ayuntamiento Municipal de Jojutla, Morelos, a efecto de que informara dentro del plazo de tres días, si *****de Jojutla, Morelos, ubicado en el *****, se encuentra en el Interior o Exterior *****.

10.- Por auto de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte, por permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, de nueva cuenta se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

11.- Con fecha **ocho de octubre de dos mil veinte**, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio **Especial de Desahucio**, la cual es motivo del presente recurso de apelación que analiza este Tribunal de Alzada.

IV.- Los recurrentes realizan al respecto la manifestación de los **agravios** que obran en el Toca que hoy se resuelve, mismos que se encuentran glosados de la foja treinta y uno a la cuarenta y seis, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias, circunstancias que no le causan ningún agravio a la parte apelante, máxime que no existe precepto alguno que obligue a esta autoridad a transcribirlos, en la inteligencia que los mismos serán estudiados en su totalidad en los siguientes considerandos.

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

Al particular, es aplicable la jurisprudencia que emite la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente tesis: 3

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.

3 Época: Novena Época, Registro: 164618 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Mayo de 2010 Materia(s): Común Tesis: 2a./J. 58/2010 Página: 830

V. Estudio de los agravios. En primer lugar cabe establecer que se entiende por agravio la lesión de un derecho cometido en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la ley, o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso; por consiguiente, al expresarse cada agravio, deben los recurrentes precisar cuál es la parte de la sentencia que lo causa, citar el precepto legal violado y explicar el concepto por el cual fue infringido, no siendo apto para ser tomado en consideración, el agravio que carezca de esos requisitos, consecuentemente éstos deben estar en relación directa e inmediata con los fundamentos contenidos en la sentencia que se recurre y contener no sólo la cita de las disposiciones legales que se estime fueron infringidas y su concepto, ***sino la concordancia entre aquéllos, éste y las consideraciones fundatorias de la sentencia, pues de adoptar lo contrario,*** resultaría la introducción de nuevas cuestiones, que no constituyen su materia, toda vez que ésta se limita al estudio integral del fallo que se combate, con vista de los motivos de inconformidad que plantea la recurrente.

Ahora bien, en relación al agravio denominado **PRIMERO**, sustancialmente los apelantes argumentan que les causa agravios los puntos resolutivos **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO,**

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

QUINTO y SEXTO, de la sentencia definitiva, de fecha ocho de octubre del año en curso, en relación con el considerando IV, consistente en el **análisis de las excepciones**, específicamente en el estudio realizado por la Juez *A Quo* de la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE DERECHO**, que se hizo consistir en que la actora **no** tenía el derecho para reclamar el pago de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, porque no le adeudaban las rentas del *****en la Ciudad de Jojutla, Morelos, en razón de que fue con el señor ***** persona con quien celebraron **dos** contratos de arrendamiento por escritos de fechas 08 de septiembre del año **2017** y 08 de septiembre de **2018**, con vigencia de un año cada contrato; sin embargo, la Juez de Origen les negó valor probatorio a los contratos de arrendamiento que fueron exhibidos para acreditar la excepción planteada; por lo que es erróneo el argumento realizado por la Juzgadora, causándoles agravio y lesiona sus derechos procesales, al haberles otorgado valor indicio, insisten en que los contratos debieron ser reconocidos por su arrendador ***** , la Juez dejó de aplicar en perjuicio de los demandados lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil, que establece el documento ficto de los documentos privados; argumentan además de que los contratos exhibidos por los demandados **no** fueron **objetados** por la

actora, por lo que tienen eficacia probatoria, para demostrar la excepción de falta de derecho; prueba contundente para acreditar la ocupación del local número 34, *****, en el ***** de Jojutla, Morelos; documentos privados a los cuales la Juez *Quo* les debió haber otorgado pleno valor probatorio.

Respecto al **SEGUNDO** agravio los recurrentes hacen valer que les causa agravio que los puntos resolutivos **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO y SEXTO** se la sentencia definitiva de fecha ocho de octubre de dos mil veinte, en relación con el Considerando VI, consistente en el análisis de las excepciones, específicamente en el estudio de la **EXCEPCION DE PAGO**, consistente en que los demandados **no** le adeudan cantidad alguna a la parte actora, por concepto de renta del *****
***** , en la Ciudad de Jojutla, Morelos, ya que en el escrito de contestación de demanda, anexaron las documentales privadas consistentes en **los recibos de pago de renta** con los anexos del 4 al 36 del escrito de prueba, con lo que acreditan que no se adeuda cantidad alguna a la actora por pago de renta mensual del citado local comercial, toda vez que la Ciudadana *****s, persona que fue autorizada por escrito por parte de su arrendador ***** , en el contrato de arrendamiento de fecha 08 de septiembre de 2018, en la cláusula tercera, para recibir a nombre del arrendador los pagos

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

mensuales por concepto de pensiones rentísticas del ***** ubicado en el interior ***** , ***** , ***** de esta Ciudad de Jojutla, Morelos; consideran que la Juez declaro improcedente esta excepción **desvalorando totalmente** cada uno de los recibos de pago que exhibieron, para demostrar que la parte demandada se encontraba al corriente de las mensualidades de la renta del inmueble en controversia, lo que lesionó sus derechos procesales y les causa agravios irreparables a su patrimonio.

Por cuanto al agravio **TERCERO** los recurrentes hace valer que les causa agravio que los puntos resolutivos **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO y SEXTO** se la sentencia definitiva de fecha ocho de octubre de dos mil veinte, en relación con el Considerando VI, consistente en el análisis de las excepciones, específicamente en el estudio de la **EXCEPCION DE ALTERACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 01 DE FEBRERO DEL AÑO 2011**, consistente en que dicho documento se encuentra **alterado por cuanto a la firma**, signos, letras, números, que contiene el contrato de arrendamiento de fecha 01 de febrero de 2011, documento base de la acción de desahucio, por cuanto a las firmas y textos, toda vez que los demandados **niegan** haber celebrado el contrato de

arrendamiento con la actora del presente asunto, por su parte la demandada *****, niega que la firma haya sido estampada de su puño y letra supuestamente en el apartado donde dice “arrendatario”, así como el codemandado ***** en su calidad de finados también niega que la firma haya sido estampada de su puño y letra la firma que se encuentra estampada supuestamente en el apartado donde dice “fiador”.

Refieren los demandados que para acreditar tal excepción ofertaron por escrito de fecha veintisiete de marzo de **dos mil diecinueve**, la **PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOLOGIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, sin embargo, en el auto admisorio dictado por la Juez el día treinta de abril del año dos mil diecinueve, fue admitida dicha prueba en materia en las materias de **CALIGRAFIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, por lo que los peritos de las partes **OSCAR DAVID SANCHEZ GALINDO y FELIPE DE JESUS PARAMO TORRES**, únicamente emitieron sus dictámenes en materia de **GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, sin que ninguno de los dos peritos justificara la razón por la que omitían también rendir su dictamen en materia de **CALIGRAFIA**, y el perito del juzgado si emitió su dictamen en las tres materias, **CALIGRAFIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, causándoles agravio a los demandados la forma en la que la Juez estimara que

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

la prueba pericial como la **única** probanza en la que descansa su confianza para emitir una sentencia condenatoria en perjuicio de los apelantes; estiman que los argumentos de la Juez son **violatorios de los principios procesales del derecho** como el de la **IGUALDAD PROCESAL DE LAS PARTES, DEL DEBIDO PROCESO**, toda vez que de las constancias que integran el expediente en que se actúa, se observa que dicho medio probatorio **no** se desahogó en los términos acordados en el auto admisorio de pruebas, es decir, no se desahogó en las tres materias admitidas **CALIGRAFIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**. Por lo que la Juez pasó por alto el principio procesal de “igualdad de las partes”, al haber tomado en cuenta la prueba pericial y otorgarle valor en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, Al dictamen pericial en materia de **CALIGRAFIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, emitido por el perito del Juzgado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**, cuando de autos se desprende que los peritos de las partes rindieron su dictamen únicamente en la materia de **GRAFOSOCPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, sin que en ningún momento se les hubiera requerido el dictamen en materia de **CALIGRAFIA**, tal y como fue ordenado por auto de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, para estar en condiciones de realizar

una valoración de la prueba en términos del artículo **490** del Código Adjetivo Civil, considerando los demandados que al no haber existido igualdad entre los peritos de las partes se violó en su perjuicio de los mismos el PRINCIPIO PROCESAL CONSISTENTE EN LA IGUALDAD DE LAS PARTES y DE DIRECCIÓN DE PROCESO, como lo disponen los artículos 4 y 7 del Código Adjetivo Civil en vigor.

A continuación, este Tribunal de Apelación, después de analizar el contenido de la sentencia definitiva combatida y lo aducido en todos los **agravios** expuestos por los recurrentes, estima que serán analizados el **PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**, de manera separada conjunta dada la íntima relación que guardan entre sí, toda vez que los tres agravios se enfocan en que les causa agravio a los demandados los puntos resolutivos SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO y SEXTO de la sentencia definitiva dictada con fecha ocho de octubre del año en curso, en relación con el análisis realizado por la Juez *A Quo* respecto a la **EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO, EXCEPCION DE FALTA DE PAGO, EXCEPCION DE ALTERACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE**, lo cual no entraña en modo alguno violación a los derechos del

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

recurrente, en atención a la siguiente
Jurisprudencia:

Época: Novena Época

Registro: 167961

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

*Tipo de Tesis: **Jurisprudencia***

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXIX, Febrero de 2009

Materia(s): Común

Tesis: VI.2o.C. J/304

Página: 1677

"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

En primer plano antes de entrar al estudio de los tres primeros agravios hechos valer por los demandados y recurrentes, es conveniente ahora establecer a manera de **marco jurídico**, las disposiciones legales que servirán de base para resolver el presente asunto.

Del arrendamiento. Como un primer punto, conviene señalar que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el título sexto capítulo I del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, artículos 1875 a 1960.

Conforme a dichos artículos, hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, otorgando únicamente al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa (artículo 1875).

Respecto a los plazos del arrendamiento, se indica que no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria (artículo 1876).

Con relación a la renta, se señala que puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículo 1877), siendo susceptible de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (artículo 1878).

Respecto a las obligaciones de los contratantes, se señala lo siguiente: que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, a responder de los daños y perjuicios que sufra el

arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario si se le privare del uso o goce de la cosa, por virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador (artículos 1887 y 1888).

Por su parte, el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella y a restituir la cosa al terminar el contrato (artículo 1901).

Respecto al pago de la renta, el artículo 1904, indica además que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Del juicio especial de desahucio. Respecto al juicio especial de desahucio, se encuentra regulado en el Libro Quinto denominado “De los procedimientos especiales” título primero “De los juicios singulares”, capítulo VI Bis del Código

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, artículos 644 A al 644 M.

Conforme a estos artículos, el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, **de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades** por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio, simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento (artículo 644-A).

El artículo 644-B indica que presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de

treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito las pruebas para acreditarlas.

Así también, el artículo 644-F refiere que en caso de que se opongan excepciones por el arrendatario distintas a las de pago, **sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas**; se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos. En esta audiencia, concurran o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento.

Una vez precisado lo anterior, este Cuerpo Colegiado después de analizar el contenido íntegro de la sentencia definitiva combatida y los **tres primeros agravios** expuestos por los recurrentes parte demandada ***** Y ***** , estima que los mismos, resultan ser **INFUNDADOS e INOPERANTES**, para revocar la sentencia definitiva combatida, en atención a las consideraciones siguientes.

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

Este Tribunal de Alzada considera que **no** le asiste la razón los recurrentes por cuanto a que la determinación de la Juez de Origen dictada con fecha ocho de octubre de dos mil veinte, se haya realizado un estudio incorrecto de las **excepciones** opuestas por los demandados *****y ***** , esto es al haber declarado la improcedencia de las excepciones consistentes en **EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO, EXCEPCION DE FALTA DE ACCIÓN DE LA PARTE ACTORA, EXCEPCION DERIVADA DE LA FALSEDAD DEL CONTRATO, EXCEPCION DE ALTERANCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, EXCEPCION DE FALTA DE PAGO**, en razón de que si bien es cierto que los demandados ofrecieron y desahogaron diversos medios de prueba; sin embargo, contrario a lo argumentado, resultaron ineficaces para la acreditación de las excepciones opuestas, toda vez que la parte demandada le correspondía la carga de la prueba, dicho de otra forma quien invoca una situación jurídica, está obligada a fundar los hechos fundatorios y excepciones en que en ella descansa; pues del punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba para la acreditación de sus excepciones opuestas, por lo que la Juez *A Quo*, no **transgredió en perjuicio de los demandados algún derecho constitucional de legalidad y de certeza jurídica**, así como tampoco **violó ningún derecho procesal**, ya que en el fallo definitivo, se observa que la Juez Primaria, **si** atendió a lo previsto por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor, que a la letra dispone lo siguiente:

“ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos...”

En relación con lo que establece el numeral 106 del mismo Ordenamiento Legal invocado que a la letra dice:

“ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: - - - I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; - - - II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "**Resultando**". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvenición, a la compensación y a las demás defensas o contra pretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; - - - III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "**Considerando**", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; - - - IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; - - - V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; - - - VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, - - - **VII.- El Tribunal tendrá libertad**

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

Dispositivos legales que obligan a la Juzgadora a decidir las controversias planteadas, mediante el dictado de sentencias que deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones así como las pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos que hubieren sido materia del debate; asimismo, debe tomar en cuenta para dictarse sus sentencias, las reglas y normas que establece la ley de la materia, por lo tanto, con base en los preceptos legales invocados, se estima que en el caso que se analiza la Juez Origen, **si** analizó de manera completa las pretensiones del escrito de demanda, así como las defensas y **excepciones** hechas valer por los demandados ***** y ***** , en el escrito de contestación a la demanda, así como también se advierte que si valoro todas y cada una de las pruebas aportadas por las partes actora y demanda, respectivamente, como se observa de los CONSIDERANDOS **VI y VII** de la sentencia definitiva la A Quo, específicamente en el considerando **VI** entro al estudio de las **excepciones** opuestas por los demandados

***** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de fiador, que haya determinado que las excepciones consistentes en **EXCEPCION DE FALTA DE ACCIÓN POR PARTE DE LA ACTORA, LA EXCEPCION DERIVADA DE FALSEDAD EN EL CONTRATO, LA EXCEPCION DE FALSEDAD DERIVADA DEL CONTRATO, EXCEPCION DE ALTERACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE**, al estudiarlas de manera conjunta por encontrarse estrechamente entrelazadas unas con otras, toda vez que el argumento de los demandados consistió en acreditar que no estamparon las firmas que aparecen en el contrato de arrendamiento de fecha uno de febrero de dos mil once (documento base de la acción), negando haber celebrado dicho contrato, lo que no fue acreditado ni desvirtuado con ningún medio de prueba idóneo, razón por la cual la Juez de origen **atinadamente** arribo a lo conclusión de que tales excepciones resultaban **improcedentes** y si bien fueron pruebas ofrecidas y desahogadas por los demandados consistentes en la Prueba Confesional y la Declaración de Parte a cargo de la actora ***** , la Prueba Pericial en materia de **GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, probanzas que al ser valoradas por la Juez *A Quo*, de manera individual, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, todas resultaron **insuficientes para la**

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

acreditación de las excepciones opuestas por los demandados, resultando correcto la **improcedencia** de la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE DERECHO** de la parte actora para incoar el presente juicio, bajo el argumento de que si bien es cierto que los demandados negaron haber celebrado el contrato de arrendamiento con la actora ***** de fecha uno de febrero de dos mil once, por ende negaron tener el adeudo reclamado, pretendieron acreditar que celebraron dos contratos de arrendamiento de fechas ocho de septiembre de dos mil diecisiete y ocho de septiembre de dos mil dieciocho, con su supuesto arrendador ***** la Juez de Origen a los documentos privados, correctamente les concedió valor **indiciario** en términos de lo dispuesto por el artículo **442** del Código Procesal Civil, al no haber sido reconocido por ***** para tenerlos como auténticos, ya que tales documentos privados **no** constituyen prueba contundente para concederles eficacia probatoria que los demandados pretendían con el propósito de acreditar dicha excepción; aunado a que los documentos privados en el juicio civil, si se pretende que tengan valor probatorio pleno, como lo señalan los demandados, que la Juez de Origen, les debió haber otorgado valor probatorio pleno y no indiciario, a los demandados les correspondía desahogar los medios de perfeccionamiento, para estar en

condiciones de otorgarles a los contratos valor probatorio pleno, toda vez que los demandados tenían la carga de la prueba, para acreditar sus excepciones en términos de lo previsto por el artículo **387** del Código Procesal Civil, resultando **infundado** su agravio por cuanto a que sea erróneo el valor probatorio que la Juez *A Quo*, concedió a los contratos exhibidos por los demandados, porque para el reconocimiento de los mismos, los demandados debieron haber ofertado y desahogado la prueba de reconocimiento a cargo de su supuesto arrendador ***** lo que no aconteció en el presente asunto, para estar en condiciones de que la Juez *A Quo*, atendiera a lo previsto por el artículo 444 del Código Procesal Civil, de ahí que resulte desacertado que les cause perjuicio el que no observara y aplicara lo previsto en dicho dispositivo legal invocado.

Asimismo, también resulta infundado el hecho de que la Juez *A Quo*, no aplicara lo previsto por el numeral 449 del Ordenamiento legal en cita, si bien es cierto que de autos se desprende que la parte actora no objeto los contratos de arrendamiento de fechas ocho de septiembre de dos mil diecisiete y ocho de septiembre de dos mil dieciocho, exhibidos por los demandados, también es verdad que los actos jurídicos a dicho de los demandados fueron celebrados con una tercera persona que resulta ser el señor ***** persona ajena a la parte actora en

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

el presente juicio especial de Desahucio, quien ejercito la acción contra de los demandados al haber incumplido con el contrato de arrendamiento (DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN), de fecha uno de febrero de dos mil once, documento que contrario a lo señalado por los demandados no fue desvirtuado, no se demostró que las firmas estampadas en dicho acto jurídico no correspondan a los demandados por el contrario de acuerdo al desahogo de la prueba pericial se demostró que las firmas estampadas en dicho contrato son auténticas y corresponden a las firmas de los demandados, por lo tanto, el valor otorgado de indicio, por la Juez A Quo, es correcto, este cuerpo colegiado comparte el criterio de la Juez por cuanto a que la excepción de falta de derecho resulto ser improcedente, porque el contrato de arrendamiento de fecha **uno de febrero de dos mil once**, tiene eficacia probatoria **plena** no obstante haber negado los demandados que lo hayan firmado.

Es importante atender a que para la procedencia de la acción en el juicio de desahucio, de acuerdo a lo previsto por el artículo 644-A, del Código Procesal Civil en vigor, ésta **procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble.**

Por lo que del numeral en estudio se obtiene que la acción de **desahucio** puede ser intentada por quien figura como arrendador en el contrato que sirve como documento base de la acción, en el caso, lo fue el contrato de arrendamiento celebrado con fecha **uno de febrero de dos mil once**, sin que necesariamente acredite ser el dueño del bien inmueble alquilado ya que al respecto en el segundo agravio los demandados aducen que no pueden pagar la renta de manera simultánea a dos familias la actora ***** y a ***** **quienes se ostenta como propietarios del mismo local comercial**, esto es, quien intenta la acción de **desahucio**, justificará su legitimación activa por el simple hecho de exhibir el contrato de arrendamiento en el que aparezca como arrendador y en el presente caso lo es la parte actora *****; ahí que resulte inexacto que sólo el dueño del bien arrendado puede ejercer la acción de Desahucio, sobre todo cuando de los numerales en cita no se advierte tal supuesto, por lo que es dable considerar que basta el contrato de arrendamiento celebrado entre la actora y los demandados en fecha **uno de febrero de dos mil once**, porque la acción planteada es de carácter personal. En efecto, si bien para la validez de un contrato de arrendamiento, se requiere que el arrendador reúna ciertas características, no es un aspecto que pueda ser analizado en la legitimación

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

necesaria para instar la acción de Desahucio. Lo anterior, pues se reitera, la causa de la acción de desahucio está constituida **POR LA EXISTENCIA DEL CONTRATO Y FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS ESTIPULADAS**, y no por la calidad de propietario que pudiera tener la arrendadora, pues la acción de desocupación por derivar de un contrato de arrendamiento no es real, sino que pertenece a la categoría de **las acciones personales**. De ahí que la facultad para arrendar no se relaciona con la materia de la acción de desahucio, que consiste en determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas que se constriñó a cubrir a favor del actor y arrendador; incluso, si la propiedad del bien alquilado, corresponde o no al arrendador, no afecta o incide de forma alguna en el cumplimiento o pago de las mensualidades rentísticas a que se obligó el arrendatario.

Entonces, en los juicios de desahucio son oponibles toda clase de excepciones, la parte demandada puede hacer valer aquellas vinculadas con **EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO, EXCEPCION DE FALTA DE ACCIÓN DE LA PARTE ACTORA, EXCEPCION DERIVADA DE LA FALSEDAD DEL CONTRATO, EXCEPCION DE**

ALTERACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, EXCEPCION DE FALTA DE PAGO, pero no todos los aspectos en que se sustente pueden prosperar, ni desvirtúan la legitimación de la actora *********, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción celebrado con fecha **uno de febrero de dos mil once**, como en el caso a estudio, en el que se ventila lo relativo al cumplimiento del pago de rentas por parte de los arrendatarios, a favor de quien se pactó su entrega.

Así, el hecho de que el legislador estableciera de forma abierta la posibilidad de impugnar vía excepciones algún presupuesto de la acción de desahucio, no implica que con ello pueda desnaturalizarse la acción pretendida, a fin de emprender el estudio de aspectos ajenos a la materia del juicio, y mucho menos, que éstos puedan prosperar a fin de destruir la pretensión.

Por tanto, si bien la demandada podía hacer valer cualquier excepción, entre ellas, la excepción **EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO, EXCEPCION DE FALTA DE ACCIÓN DE LA PARTE ACTORA, EXCEPCION DERIVADA DE LA FALSEDAD DEL CONTRATO, EXCEPCION DE**

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

ALTERACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, EXCEPCION DE FALTA DE PAGO, lo cierto es que sería su justificación, así como los hechos o circunstancias en los que se sustentara su actualización, lo que conllevaría a estimarla procedente o no.

Cobra al respecto particular aplicación el siguiente criterio de la Época: Séptima Época, Registro: 239523, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 217-228, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 108, que es del tenor siguiente:

“DESAHUCIO, JUICIO DE. LA LEGITIMACION DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCION.

El juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 489 y 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y aunque válidamente se pueden oponer excepciones distintas a la de pago, como la falta de legitimación, porque la actora no era propietaria del bien arrendado, o porque no participó en el contrato de arrendamiento la propietaria ni autorizó a la

actora para celebrarlo, debe considerarse que tales argumentos no desvirtúan la legitimación de la actora, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción. En efecto, conforme al artículo 1797 del Código Civil aplicable, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y si en un caso específico, la reconocida como arrendadora concedió el uso y goce de parte de un inmueble y la arrendataria se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden.

Amparo directo 6036/86. Raquel Ruiz de Suárez. 2 de marzo de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Ernesto Díaz Infante. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Leonel Valdés García.

Nota: En el Informe de 1987, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO DE DESAHUCIO. LA LEGITIMACION DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCION."

Además, no debe perderse de vista que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse a la voluntad de uno de los contratantes; por lo que si los demandados, celebraron el contrato base de la acción con la actora de fecha once de febrero de dos mil once, y se obligaron a cubrir las rentas a que hace referencia su texto, es claro que los efectos del consenso de voluntades surte efectos entre las partes y legitima a la arrendadora (actora) ***** para hacer valer los derechos que del contrato emanen, con independencia de quien sea

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

el titular del derecho de propiedad del predio alquilado, máxime que la relación contractual de fecha **uno de febrero de dos mil once**, haya sido desvirtuado la existencia de dicho contrato de arrendamiento celebrado con la actora en esa fecha, contrario a lo argumentado por los demandados, no probaron con ningún medio de prueba alguno la falsedad del mismo y tampoco fue acreditado que las firmas estampadas en el contrato no correspondan a las de los demandados, contrario a ello la prueba pericial en materia de **Grafoscopia y Documentoscopia** se acreditó que en efecto las firmas combatidas en el contrato base de la acción, si pertenecen a los demandados ***** en su carácter de arrendataria y *****, en su carácter de fiador.

En ese sentido, si bien la parte demandada opuso como excepción **LA DE FALTA DE DERECHO Y DE ACCIÓN** de la parte actora, bajo la premisa de que **no** tenía el derecho para reclamar el pago de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, porque los demandados **no** le adeudaban las rentas del ***** en la Ciudad de Jojutla, Morelos, en razón de que fue con diverso arrendador el señor ***** con quien celebraron **dos** contratos de arrendamiento por escritos de

fechas 08 de septiembre del año **2017** y 08 de septiembre de **2018**, con vigencia de un año cada contrato, pretendieron acreditar que la actora **no** tenía el derecho para reclamar el pago de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda y que no le adeudaban las rentas del local comercial; sin embargo, la Juez de Origen les negó valor probatorio a los contratos de arrendamiento de fechas 08 de septiembre del año **2017** y 08 de septiembre de **2018**, que a dicho de los demandados celebraron con diverso arrendatario ***** documentos privados (contratos de arrendamiento), es evidente que tal argumento resulta ser **infundado**, para acreditar las excepciones opuestas.

Tiene aplicación la tesis siguiente de la Época: Quinta Época, Registro: 349323, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXXXIII, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 4352

“DESAHUCIO, ACCION DE. El actor en juicio de desahucio, no necesita probar su propiedad sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y basta la existencia de este contrato y que en él hayan intervenido el demandante como arrendador y el demandado como inquilino, para que los requisitos de la acción de desahucio se tengan por satisfechos.

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

Amparo civil directo 8889/42. Treviño Juan Francisco. 22 de marzo de 1945. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Hilario Medina. Ponente: Emilio Pardo Aspe.

Bajo esa lógica, si se tiene en consideración que en el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte actora y demandados de fecha **uno de febrero de dos mil once**, el arrendatario se obliga a pagar una determinada renta en favor del arrendador por permitirle el uso o goce temporal del inmueble arrendado, es evidente que la única persona legitimada para demandar cualquier acción -entre ellas el desahucio-, que se derive del incumplimiento en el pago de la renta por parte del arrendatario es el arrendador, siendo en el caso que nos ocupa la parte actora *********, pues es la persona a favor de la cual se estipuló dicha obligación, pues se insiste como atinadamente lo determino la Juez d Origen no fue desvirtuado la existencia de dicho contrato de arrendamiento celebrado con la actora, por todo lo antes expuesto resulta infundado este primer agravio.

En este apartado corresponde entrar al estudio del segundo agravio, el cual resulta ser infundado toda vez que contrario a lo argumentado por los demandados la Jue *A Quo*, como se observa en la

sentencia recurrida **correctamente** declaro **improcedente LA EXCEPCION DE PAGO** al tomar en consideración que los pagos que refirieron los demandados, no guardaban relación con el contrato base de la acción, del cual emana la pretensión reclamada por la actora, las documentales privadas consistentes en **treinta y tres recibos de pago** que supuestamente corresponden a las rentas del *****del arrendamiento, y a dicho de los demandados, fueron firmados por una diversa persona ***** , quien fue autorizada para recibir los pagos por parte de su supuesto arrendador ***** con quien celebraron dos contratos arrendamiento de fecha diversas, al contrato celebrado con la actora el fecha uno de febrero de dos mil once, por lo que la Juez A Quo, resolvió que al no estar relacionados los pagos con el contrato de arrendamiento (base de la acción) de fecha uno de febrero de dos mil once, provoca que no se encuentren **justificados** los pagos por concepto de rentas adeudadas por los demandados, toda vez que no fue desvirtuada la existencia de dicho contrato de arrendamiento celebrado con la actora siendo correcto que la A Quo le haya negado valor probatorio a la prueba confesional a cargo de la parte actora, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, al estimar que con el desahogo de dicha prueba **no** se acreditan los pagos que los demandados argumentaron haber cubierto, ya que la actora desconoció haber recibido

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

dichos pagos, y negó haber autorizado a la persona que supuestamente recibió el pago de las rentas respectivas, razón por la cual la Juez declaró la improcedencia de la excepción de pago, toda vez que efectivamente la parte demandada **no** justico con medio de prueba alguno idóneo y eficaz el haber realizado el pago de las rentas que le fueron reclamadas por la actora, así como tampoco se desvirtuó la existencia del contrato de arrendamiento de fecha **uno de febrero de dos mil veinte**, que la actora acreditó haber celebrado con los demandados.

Ahora bien, también resulta infundado lo aducido por los apelantes relativo a que la Juez haya dejado de aplicar los principios procesales de igualdad de las partes y que no haya observado y aplicado lo dispuesto por los numerales 442 y 444 del Código Procesal Civil, resultando erróneo lo que argumentan los demandados por cuanto a que la parte actora no haya objetado los recibos de pago (treinta y tres), exhibidos por los demandados, y anexos en el escrito de contestación a la demanda, toda vez que contrario a ello como se observa del escrito de cuenta número 2144 de fecha veinticinco de abril de dos mil diecinueve, fojas de la 89 a la 99, del expediente original que integran las constancias del presente juicio, consta en dicho escrito que la parte actora si objeto todos y cada uno de los

recibos de pago exhibidos por los demandados, por lo tanto, es correcto la determinación de la improcedencia de la EXCEPCION DE PAGO, al no acreditarse la misma, porque los demandados la fundan en instrumento privado distinto al documento base de la acción (contratos de arrendamiento celebrados con diversa tercera persona en fechas 08/septiembre/ 2017 y 08/ septiembre/2018), y los pagos que amparan los recibos exhibidos por los demandados, fueron realizados a quien de acuerdo a su dicho fue la persona autorizada por su supuesto arrendador, sin que dichos pagos fueran reconocidos por la parte actora, pues esta negó el pago con que se excepciona su contra parte, al señalar que los pagos no corresponden a la deuda reclamada, máxime que los demandados argumentaron que estos se realizaron con motivo de otra relación jurídica, por lo tanto, debe partirse de la base de la relación contractual probada que existe entre la actora y demandados, solo existe la obligación (adeudo), exigida en el juicio, precisamente por ser una relación habida entre las partes que motiva el juicio seguido contra los demandados.

Ahora corresponde en este apartado analizar el tercer agravio, mismos que deviene de infundado, toda vez que contrario a lo que argumentan los

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

demandados no se acreditó la EXCEPCION DE ALTERACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE FEBRERO DE DOS MIL ONCE, esto es, que el documento (base de la acción fuera alterado), es verdad que los demandados negaron desde el escrito de contestación a la demanda, haber celebrado el contrato de arrendamiento (documento base de la acción) de fecha **uno de febrero de dos mil once**, con la actora *********, bajo el argumento de **no** reconocer las firmas que aparecen estampadas en dicho documento; sin embargo, si bien ofrecieron y desahogaron las pruebas consistentes en la Prueba Confesional y la Declaración de Parte a cargo de la actora *********, y la Prueba Pericial en materia de **GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, probanzas que al ser valoradas **correctamente** de manera individual por la A Quo, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, resultaron **insuficientes** para la acreditación de esta excepción, para estar en condiciones de negarle valor probatorio al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de **fecha uno de febrero de dos mil once**, por lo tanto, no se puede desestimar el documento privado, como **atinadamente** determinó la Juez A Quo, al haberle otorgado **eficacia probatoria plena** en términos de lo previsto por los artículos **449 y 491** del Código

Procesal Civil, siendo que **la prueba idónea para acreditar** la objeción de los demandados, por cuanto a **no** haber celebrado el contrato de arrendamiento de fecha **uno de febrero de dos mil once**, por ende no haber firmado el mismo, es la prueba pericial en **materia de grafoscopia**, pues a través de dicha probanza se pudo verificar la autenticidad de las firmas que lo calzan; y si bien es cierto, se insiste que los recurrentes argumentaron en este **tercer** agravio que se analiza para acreditar **la excepción de alteración de contrato de arrendamiento** de fecha uno de febrero del año dos mil once, ofrecieron mediante escrito de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, la **PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOLOGIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, sin embargo, en el auto admisorio de treinta de abril del año dos mil diecinueve, fue admitida dicha prueba en las materias de **CALIGRAFIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, por lo que los peritos de las partes **OSCAR DAVID SANCHEZ GALINDO y FELIPE DE JESUS PARAMO TORRES**, únicamente emitieron sus dictámenes en materia de **GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, sin que ninguno de los dos peritos justificara la razón por la que omitían también rendir su dictamen en materia de **CALIGRAFIA**, y el perito del juzgado si emitió su dictamen en las tres materias, **CALIGRAFIA, GRAFOSCOPIA y DOCUMENTOSCOPIA**, y si bien

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

dicho medio probatorio **no** se desahogó en los términos acordados en el auto admisorio de pruebas dictado por la Juez Primaria, es decir, no se desahogó en las tres materias admitidas **CALIGRAFIA,** **GRAFOSCOPIA** **y** **DOCUMENTOSCOPIA**, no se violento el debido proceso, ya que el auto de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se admitió la prueba pericial ofrecida por la parte demandada no obstante que se admitió como en las materias de **CALIGRAFIA,** **GRAFOSCOPIA** **y** **DOCUMENTOSCOPIA,** **no** fue recurrido por los demandados, a través del medio de impugnación que establece la Ley Procesal Civil, por lo que dicho auto quedo firme y consentido por la parte demandada, al no haber sido recurrido en el momento procesal oportuno, al causarles agravio el auto que admitió la prueba pericial y los autos dictados en los términos que ordena el desahogo de dicho medio de prueba por lo que son actos consentidos, de ahí que resulte **infundado** el tercer agravio.

Sin que pase inadvertido para esta Sala que los recurrentes para justificar la posesión del local número 34, sostienen que celebraron dos contratos de arrendamiento de fechas ocho de septiembre de

dos mil diecisiete y ocho de septiembre de dos mil dieciocho; sin embargo, para acreditar la celebración de los actos jurídicos la parte demandada no ofreció la prueba de reconocimiento de los documentos privados a cargo del señor *****; por lo tanto al no aportar ni desahogar ningún medio de prueba para acreditar sus hechos y excepciones, por cuanto a los diversos contratos de arrendamiento celebrados con tercera persona del bien inmueble motivo del arrendamiento local, por tanto, no son de tomarse en cuenta sus argumentaciones de los recurrentes, es incuestionable que debe desestimarse las mismas, porque con su solo dicho de ninguna manera se desvirtúan las pretensiones hechas valer por la parte actora, que si fueron probadas, y no se acreditaron las **excepciones** que los demandados hicieron valer el escrito de contestación a la demanda, consistentes en **EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO, EXCEPCION DE FALTA DE ACCIÓN DE LA PARTE ACTORA, EXCEPCION DERIVADA DE LA FALSEDAD DEL CONTRATO, EXCEPCION DE ALTERACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, EXCEPCION DE FALTA DE PAGO**, y en términos de lo dispuesto por el artículo 644-F del Código Procesal Civil, establece de que en el caso de que los demandados opongan excepciones distintas a la de pago, **solo serán admisibles**, si las hacen valer

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

ofreciendo sus pruebas, lo que en el caso que nos ocupa no fueron acreditadas, mismas excepciones que contrario a lo aseverado por los demandados si fueron analizadas **correctamente** por la A Quo en forma individual cada una de las excepciones, en la sentencia definitiva combatida, como se aprecia del estudio de las mismas realizado por la A Quo.

Por lo tanto resultan ser y deben ser calificados como **INFUNDADOS E INOPERANTES** el **PRIMERO, SEGUNDO y TERCER** agravios hechos valer por los demandados.

Ahora bien, corresponde analizar el último y **CUARTO** agravio, en el cual sostienen los recurrentes de igual forma que los diversos tres agravios que les causa agravio los puntos resolutivos **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO y SEXTO** se la sentencia definitiva de fecha ocho de octubre de dos mil veinte, en relación con el Considerando **VII**, consiste en **el estudio de la acción intentada por la actora**, toda vez que la Juez paso por desapercibido que se encuentra integrado el **LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO**, al existir dos contratos de arrendamiento sobre el mismo bien inmueble *****ubicado en el interior ***** , en el

*****, número 34 de la Ciudad de Jojutla, Morelos, uno exhibido por la parte actora ***** y el otro exhibido por los demandados ***** Y ***** , acreditando la posesión del local en cita, en el cual aparece como su arrendador ***** a quien los demandados le han pagado cada una de las rentas del local, como obra con los recibos de pago que corren agregados en el expediente, **documentos que no fueron objetados** por la parte contraria y que se les debe dar eficacia probatoria, la Juez debió advertir que nos encontramos ante el supuesto procesal del **LITISCONSORCIO**, de ahí que debió haber mandado a llamar al arrendador de los demandados ***** en su carácter de litisconsorte, al estar vinculado entre sí por un derecho litigioso con los demandados, tomando en cuenta que el mismo resulta afectado por la sentencia definitiva dictada el ocho de octubre del año dos mil veinte, en donde se ordenó la desocupación del *****y en su defecto el lanzamiento, razón por la cual la sentencia combatida es violatoria de las garantías constitucionales de legalidad seguridad jurídica y debido proceso, solicitando a esta Sala entrar al estudio del presupuesto procesal **DE LITISCONSORCIO**.

Por lo que corresponde a este agravio el mismo resulta ser **infundado** por las razones que a continuación se exponen:

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

No les asiste la razón a los demandados por cuanto a que en el caso que nos ocupa, en el presente juicio, se encuentra integrado el **LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO**, bajo el argumento de que existen **dos contratos de arrendamiento**, el celebrado por la parte actora en fecha **uno de febrero de dos mil once**, y otros dos celebrados con quien refieren los demandados es su arrendador ***** de fechas 08 de septiembre del año **2017** y 08 de septiembre de **2018**; documentos privados (contratos), celebrados sobre el mismo bien inmueble ***** ubicado en el interior del ***** ***** , persona a quien señalan le cubrieron el pago de las rentas reclamadas, por lo que ante el presupuesto procesal de LITISCONSORCIO, insisten en que debe llamarse a juicio a su arrendador ***** en su carácter de litisconsorte, al estar vinculado entre sí por un derecho litigioso, con los demandados, tomando en cuenta que el resultado de la sentencia definitiva, dictada en su contra, ordena la desocupación del *****y en su defecto el lanzamiento, considerando que es **violatorio de sus garantías constitucionales, de legalidad y seguridad jurídica y debido proceso**, razón por la cual consideran los demandados esta Sala debe estar al

estudio de dicho presupuesto procesal y revocar la sentencia definitiva combatida.

Este Cuerpo colegiado considera que contrario a lo argumentado por los demandados y que se ha hecho referencia en el párrafo que antecede, en el caso que nos ocupa, el **litisconsorcio pasivo necesario** se produce cuando la decisión afecta exclusivamente a personas no llamadas al proceso y provoca con ello su condena sin ser oídas, siempre que entre tales personas exista un nexo tan normal y directo que no pueda emitir su pronunciamiento solo respecto de una dado el carácter de la relación jurídica material, es decir, porque instituye una modalidad del procedimiento cuyas características particulares lo distinguen de la generalidad de los casos en que todas las partes acuden al juicio natural oponiendo defensas y excepciones en relación con la acción intentada.

A mayor abundamiento el **litisconsorcio pasivo necesario** se produce cuando se constituye irregularmente el litigio al no dirigir la demanda contra sujetos que obligatoriamente han de ser demandados, es decir, presupone la afectación a la pluralidad de sujetos con motivo del derecho litigioso que se deduce en juicio, ya sea en forma activa o pasiva, de tal forma que la decisión que se dictó afecte, de manera ineludible les afecte a todos, de

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

ahí cuando dos o más personas ejercen la misma acción u oponen la misma excepción se actualiza esta figura jurídica, y tiene el carácter necesario cuando es indispensable dar intervención a todos los interesados en el juicio, para que puedan quedar vinculadas con lo resuelto en la sentencia, esto es, el proceso no puede iniciarse válidamente si no con la pluralidad de partes que intervienen en el objeto del litigio, de tal manera que no sea posible pronunciar sentencia válida y eficaz sin oír a todas ellas, para que concurra el **litisconsorcio necesario, es preciso de que por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente ya considerados,** lo que en el caso que nos ocupa, **no** acontece que se actualice la figura jurídica del litisconsorcio pasivo necesario, es decir, **no se tiene el defecto de la falta de litisconsorcio pasivo necesario,** al no haber demandado a ***** en el presente juicio Especial de Desahucio, por lo que no debe ser oído en este procedimiento, pues tal y como se desprende del escrito inicial de demanda que la parte actora *****, promovió en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO,** contra de ***** en su carácter de arrendataria y *****, en su carácter de fiador; aunado a que atendiendo a la naturaleza del presente juicio de **Desahucio** el cual

tiene por **objeto** la desocupación del inmueble arrendado para el caso de que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, de ahí que resulte innecesario ordenar que se reponga el procedimiento, para llamar a quien no tiene el carácter de litisconsorte necesario, al determinar esta Sala que no se acredita tal figura jurídica, por lo tanto, el Ciudadano ***** no debe ser llamado a juicio, porque no le asiste el carácter de demandado en el presente juicio **Especial de Desahucio**, no se produce la figura del litisconsorcio pasivo necesario, por ende resulta **infundado** este agravio.

Tiene aplicación la siguiente tesis jurisprudencial que a continuación se cita:

Registro digital: 174067

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: XX.1o.200 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Octubre de 2006, página 1401

Tipo: Aislada

LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. ES INNECESARIO ORDENAR QUE SE REPONGA EL PROCEDIMIENTO PARA LLAMAR AL INTERESADO QUE EL APELANTE ASEGURA TIENE INTERÉS EN EL JUICIO, SI EL TRIBUNAL ESTIMA QUE NO SE ACTUALIZA AQUELLA FIGURA PROCESAL. Es criterio reiterado que existe litisconsorcio pasivo necesario cuando la litis que se ventila en el juicio, afecta a más de dos personas, por tanto, no es posible pronunciar sentencia válida sin oírlos a todas, además, su estudio es oficioso por el tribunal de alzada y, en caso de actualizarse, debe ordenarse la reposición del procedimiento de primera instancia para no dejar inaudito a ninguno de los interesados; sin embargo,

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

*en aquellos casos en que en la apelación se hacen valer agravios en los que se sostiene la actualización de esa figura procesal y el tribunal estima que no se configura, no es necesario ordenar que se reponga el procedimiento a efecto de que se llame al interesado que el apelante asegura tiene interés en el juicio, ya que ningún perjuicio le ocasiona esa circunstancia, porque al resolverse en definitiva, no se afectarían sus derechos; lo anterior, en aras de la economía procesal y pronta impartición de justicia que contempla el artículo 17 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

Amparo directo 584/2005. Walter Gordillo Zebadúa. 5 de julio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Elías Álvarez Torres. Secretario: Julio César González Soto.

En mérito de todo lo anteriormente expuesto, se arriba a la conclusión de que este **CUARTO** agravio también resulta ser **INFUNDADO E INOPERANTE**.

Tiene aplicabilidad la siguiente **jurisprudencia** de la Época: Novena Época, Registro: 180410, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Octubre de 2004, Materia(s): Común, Tesis: XI.2o. J/27, Página: 1932, que dispone lo siguiente:

***“...AGRAVIOS INOPERANTES.** Resultan inoperantes los agravios cuando en ellos nada se aduce en relación con los fundamentos esgrimidos en la sentencia recurrida, ni se pone de manifiesto el porqué, en concepto del inconforme, es indebida la valoración que de las pruebas hizo el Juez a quo.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO...”.

Asimismo, cobra aplicación la siguiente **jurisprudencia** de la Época: Novena Época Registro: 173593, Instancia: Tribunales

Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Enero de 2007, Materia(s): Común, Tesis: I.4o.A. J/48, Página: 2121, que establece

“...CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES CUANDO LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O EL RECURRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES. Los actos de autoridad y las sentencias están investidos de una presunción de validez que debe ser destruida. Por tanto, cuando lo expuesto por la parte quejosa o el recurrente es ambiguo y superficial, en tanto que no señala ni concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al porqué de su reclamación. Así, tal deficiencia revela una falta de pertinencia entre lo pretendido y las razones aportadas que, por ende, no son idóneas ni justificadas para colegir y concluir lo pedido. Por consiguiente, los argumentos o causa de pedir que se expresen en los conceptos de violación de la demanda de amparo o en los agravios de la revisión deben, invariablemente, estar dirigidos a descalificar y evidenciar la ilegalidad de las consideraciones en que se sustenta el acto reclamado, porque de no ser así, las manifestaciones que se viertan no podrán ser analizadas por el órgano colegiado y deberán calificarse de inoperantes, ya que se está ante argumentos non sequitur para obtener una declaratoria de invalidez.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO...”.

En estas condiciones, en atención a los razonamientos expuestos al tenor del presente fallo

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

y sin que ninguno de los cuatro agravios hechos valer por los recurrentes resulten ser **fundados y operantes**, es procedente **confirmar** la sentencia definitiva de fecha **ocho de octubre de dos mil veinte**, pronunciada por la Juez Tercero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con sede en Zacatepec, Morelos.

VII.- Al actualizarse la hipótesis prevista en el numeral 159 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, que a la letra dice:

“Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.

Siempre serán condenados:

*IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. **En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias...**”*

En consecuencia, se determina condenar a los recurrentes al pago de las costas originadas en esta instancia. La siguiente Jurisprudencia, aplicada por analogía, justifica la anterior determinación:

Época: Novena Época

Registro: 186322

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: **Jurisprudencia**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XVI, Agosto de 2002

Materia(s): Civil

Tesis: I.4o.C. J/15

Página: 1052

“CONDENA EN COSTAS. SENTENCIAS CONFORMES DE TODA CONFORMIDAD. *El artículo 1084, fracción IV, del Código de Comercio, semejante al 140, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, exige, para condenar al pago de costas causadas en ambas instancias, que los puntos resolutiveos de las sentencias de primera y segunda instancias sean conformes de toda conformidad. Esta hipótesis se actualiza si ambas sentencias resuelven ideológicamente lo mismo, ya sea condenando o absolviendo, ya que de ninguna manera puede entenderse que el numeral establezca que los puntos resolutiveos sean literalmente iguales, pues si por ejemplo: se afirma en el fallo de apelación que se modifica la sentencia de primer grado para establecer en la parte resolutivea, en lugar de que el demandado probó sus excepciones, que no acreditó su acción la actora, sin tocar en absoluto la conducente absolucíon, se entiende que las sentencias de primera y segunda instancias son conformes de toda conformidad.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

** Amparo directo 11134/97. Bancomer, S.A. 12 de febrero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretario: Arquímedes Loranca Luna.*

** Amparo directo 394/99. Gastronómica Rivera, S.A. 4 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.*

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

** Amparo directo 284/99. Fideicomiso Liquidador de Instituciones y Organizaciones Auxiliares de Crédito "FIDELIQ". 7 de mayo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Faustino Cervantes León. Secretario: Eduardo Pérez Gutiérrez.*

** Amparo directo 7934/2001. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBV-Probursa (antes Multibanco Mercantil Probursa, S.A.). 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Carmina S. Cortés Pineda.*

** Amparo directo 6524/2002. Miguel Ángel Hernández de Alba. 24 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Secretaria: Leticia Araceli López Espíndola.*

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo **99** fracción **VII** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los diversos numerales **105, 106, 530 y 550** del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se

RESUELVE:

Primero. Se confirma la sentencia definitiva de fecha *ocho de octubre de dos mil veinte*, pronunciada por la Juez Tercero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con sede en Zacatepec, Morelos.

Segundo.- Se condena a la parte recurrente demandados al pago de costas en esta segunda instancia.

Tercero.- Con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

Cuarto.- Notifíquese personalmente.-

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrada **ELDA FLORES LEÓN**, Presidente de Sala y ponente; Magistrada **MARIA DEL CARMEN AQUINO CELIS** Integrante, quien por acuerdo de pleno extraordinario de fecha treinta y uno de julio del año dos mil veinte cubre ponencia número trece; Magistrada, **LETICIA TABOADA SALGADO** Integrante, quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos, **DAVID VARGAS GONZÁLEZ**, que autoriza y da fe.-.

Toca Civil: 124/2020-5.

Expediente número: 33/2019-1.

Recurso: Apelación.

Magistrada ponente: Lic. Elda Flores León.

Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca Civil 124/2020-5, expediente número 33/2019-1. EFL/mbo/jvsm.