

Toca: 159/2021-2  
Expediente: \*\*\*\*\*  
Recurso: Apelación.  
Actor: \*\*\*\*\*  
Demandado: \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

**Cuernavaca, Morelos a veintinueve del junio del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del toca civil número **159/2021-2**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la codemandada **\*\*\*\*\***, dentro del juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, recurso interpuesto en contra de la sentencia definitiva de fecha **nueve de abril del año dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente número **\*\*\*\*\***, y;

### **RESULTANDOS:**

**1.** El **nueve de abril del año dos mil veintiuno**, la primigenia dictó sentencia definitiva en el expediente antes anotado; la que en sus puntos resolutivos dice lo siguiente:

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

***SEGUNDO.-** La parte actora **\*\*\*\*\***, sí acreditó la acción que dedujo en el presente juicio en contra de **\*\*\*\*\***, quien no acreditó sus defensas y excepciones y **\*\*\*\*\***, quien no compareció a juicio, en consecuencia.*

***TERCERO.-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** a la **inmediata desocupación y entrega** del bien **inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, en virtud de que **ha transcurrido en exceso el plazo de treinta días** que le fuera señalado a la parte demandada en el auto de radicación para desocupar el bien inmueble objeto de la presente controversia; y, en caso de oposición o negativa a desocupar el inmueble objeto del arrendamiento, se proceda a su lanzamiento autorizando desde este momento el rompimiento de cerraduras de ser necesario, y el uso de la fuerza pública, hecho que sea lo anterior, por conducto del fedatario de la*

Toca: 159/2021-2  
 Expediente: \*\*\*\*\*  
 Recurso: Apelación.  
 Actor: \*\*\*\*\*  
 Demandado: \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

*adscripción póngase en posesión real, material y jurídica del inmueble descrito en líneas que preceden a la parte actora \*\*\*\*\*.*

**CUARTO.-** *Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de las rentas vencidas y no pagadas correspondientes al periodo correspondiente del mes de meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del dos mil diecisiete a razón de la cantidad de \*\*\*\*\*), por mes, es decir al pago de la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de rentas vencidas y no pagadas, así como a las rentas que se siguieron y se sigan devengando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, las cuales se liquidarán en ejecución de sentencia; así como al pago del interés moratorio a razón del \*\*\*\*\* mensual, que por los meses mencionados arroja la cantidad de \*\*\*\*\* , de conformidad a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato base de la acción y los que se **sigan devengando** hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento previa liquidación que al efecto se formule.*

**QUINTO.-** *Se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de las prestaciones reclamadas en el inciso c), por las razones expuestas en el último considerando de esta resolución.*

**SEXTO.-** *Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas originadas con motivo de la tramitación del presente juicio.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”**

2. Inconforme con esta determinación la parte demandada \*\*\*\*\* interpuso recurso de apelación que, substanciado en forma legal, ahora se resuelve,

### **CONSIDERANDO:**

**I.** Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente recurso de apelación, en términos de lo dispuesto por el artículo **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**,

**Toca:** 159/2021-2  
**Expediente:** \*\*\*\*\*  
**Recurso:** Apelación.  
**Actor:** \*\*\*\*\*  
**Demandado:**\*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

**43 y 44** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II.** Previo al pronunciamiento respecto de los agravios esgrimidos por la apelante, se determina la idoneidad y oportunidad del recurso de apelación. Al respecto es procedente el recurso de apelación, en términos del artículo 532, fracción I<sup>1</sup>, del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que se hizo valer en contra de una sentencia definitiva; asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo 644-H<sup>2</sup>, de la codificación adjetiva en aplicación al admitirse el recurso de apelación en el efecto devolutivo, por tratarse de una sentencia que decreta el desahucio.

Ahora bien, por cuanto a la oportunidad, la parte demandada \*\*\*\*\* , tuvo conocimiento de la sentencia definitiva el día trece de abril del año dos mil veintiuno, interponiendo el recurso de apelación el ese mismo día, por lo tanto en términos del artículo 534<sup>3</sup> fracción I del Código Procesal Civil, se encuentra el tiempo el recurso de apelación presentado.

**III.** Hecho lo anterior, en este apartado se indican cuáles son los motivos de inconformidad que expresó la apelante, quien el día tres de mayo del año dos mil veintiuno

---

<sup>1</sup> **Artículo 532.-** 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; y,[...].

<sup>2</sup> **Artículo 644-H.-** 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.

<sup>3</sup> **Artículo 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;

**Toca:** 159/2021-2  
**Expediente:** \*\*\*\*\*  
**Recurso:** Apelación.  
**Actor:** \*\*\*\*\*  
**Demandado:**\*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

los exhibio, y hoy obran a fojas de la siete a la catorce del toca, los que sustancialmente establecen:

1.- *Me causa agravio la sentencia definitiva de fecha dieciséis de abril del dos mil veintiuno, en su considerando III, ya que su Señoría no observó ni estudió, que la parte actora no tiene legitimación ad causam para demandar a los suscritos, en virtud de que simplemente para establecer que tiene legitimación ad procesum su Señoría se limitó al estudio del contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio de 2016, pero en ningún momento se cercioro que tuviera legitimación ad causam, por lo cual es totalmente improcedente se haya condenado a la suscrita en los puntos resolutivos, porque si bien es cierto se celebró contrato de arrendamiento entre la C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , también lo es que la actora en lo principal jamás acredito ser propietaria del inmueble materia del contrato de arrendamiento antes mencionado, por lo cual no es procedente se condenara a los demandados en lo principal a las prestaciones se acredito la legitimación ad causam reclamadas, porque en ningún momento se acredito la legitimación ad causam.*

2. *Me causa agravio la sentencia definitiva de fecha dieciséis de abril del dos mil veintiuno, en su considerando III, ya que el C. Juez de lo principal no observó ni estudio el contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio de 2016, en el cual en ningún momento en el cuerpo de este se hace la mención de la suscrita como fiadora, solamente hasta donde aparece el nombre de la voz, escrito a mano y sin ningún cargo o mencionando que firma como "tal parte", es decir, en ningún momento especifica en que calidad firma la suscrita, simplemente aparece el nombre \*\*\*\*\* , sin especificar en qué calidad firma.*

3.- *Me causa agravio la sentencia definitiva de fecha dieciséis de abril del dos mil veintiuno, en su considerando III, dado que su Señoría no observó ni estudió el contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio de 2016, en virtud de que a todas luces se ve que este fue modificado ya que en dicho contrato entre cláusula vigésima y clausula vigésima primera existe un espacio y no una continuidad como lo hay entre la primera y la vigésima, aunado al hecho de que en ninguna de las paginas anteriores a la de la firma donde firman los contratantes existen firmas, por lo cual a todas luces ve que dicho contrato fue modificado y no fue celebrada conforme a la ley.*

4.- *Me causa agravio la sentencia definitiva de fecha dieciséis de abril del dos mil veintiuno, en su considerando II, en virtud de que su Señoría no observó ni*

Toca: 159/2021-2  
Expediente: \*\*\*\*\*  
Recurso: Apelación.  
Actor: \*\*\*\*\*  
Demandado \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

*estudió el contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio de 2016, puesto que en el cuerpo de este en ningún momento se cumple con lo estipulado en el artículo 2216 del Código Civil del Estado de Morelos en el cual se establece la capacidad del FIADOR y el cual a la letra dice:*

*Por lo cual al no estipularse en el contrato antes mencionado la capacidad del FIADOR es improcedente se condene a la suscrita al cumplimiento de las prestaciones.*

**IV.** Ahora bien, por cuanto al primero de los agravios arriba expuesto, este cuerpo colegiado encuentra el mismo como **inatendible**, dado que de la lectura del mismo, no se logra determinar la raíz del agravio, ya que por un lado la apelante menciona que el actor carece de legitimación ad causam para demandar a los suscritos y por el otro refiere que la Juez de origen analizó el contrato de arrendamiento para determinar que la legitimación ad procesum, alegaciones que no colman el artículo 537 del Código Procesal Civil, el cual entre otras cosas indica que los agravios deberán contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución recurrida, las leyes, interpretación jurídica y principios generales de derecho que considere que han sido violados por aplicación inexacta o por falta de aplicación, concluyendo que agravio es la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la Ley o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso, en tal caso el recurrente debió expresar en sus agravios cuál es la parte de la sentencia que lo perjudica; lo que en el presente caso no acontece, ya que la Juez de origen expone la naturaleza de la legitimación ad causam y ad procesum, determinando que la legitimación "ad procesum" se entiende como la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que

**Toca:** 159/2021-2  
**Expediente:** \*\*\*\*\*  
**Recurso:** Apelación.  
**Actor:** \*\*\*\*\*  
**Demandado:**\*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable; analizando la legitimación procesal activa de la parte actora \*\*\*\*\* con el contrato base de la acción, que es precisamente el contrato de arrendamiento celebrado, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como arrendatario y como fiador \*\*\*\*\*, de fecha uno de julio del dos mil dieciséis; análisis de legitimación que la apelante no combatió con razonamiento legal alguno.

Y en relación a que la actora no acreditó ser propietaria del bien inmueble arrendado; al respecto se establece que la calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.

Tocante al agravio número dos y cinco, en donde la apelante \*\*\*\*\* desconoce la calidad de fiadora con la que fue demandada, sin embargo de la lectura integral de la contestación de demanda que dio el día diez de octubre del año dos mil dieciocho, en diversos párrafos la apelante asume el carácter de fiador u obligado solidario, sin que desconozca que haya firmado con tal carácter, por lo tanto sus alegaciones en esta segunda instancia excluyendo tal carácter no surten los efectos que espera, pues como se dijo en primera instancia asumió y se

Toca: 159/2021-2  
 Expediente: \*\*\*\*\*  
 Recurso: Apelación.  
 Actor: \*\*\*\*\*  
 Demandado: \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

reconoció como obligada solidaria respecto del contrato de arrendamiento.

Por cuanto al agravio tercero y cuarto, en el que la apelante se duele de una alteración al documento base, así como que, al no estipularse en el contrato base de la acción la capacidad del fiador; el artículo **350<sup>4</sup>** del Código Procesal Civil, establece que toda contienda judicial, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán, entre otros requisitos:

***“Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;”***

Disposición anterior que resulta aplicable al presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349<sup>5</sup> de la ley adjetiva civil en vigor, y de la que se colige que el actor deberá expresar en su escrito de demanda los hechos

---

<sup>4</sup> **“ARTÍCULO 350.-** Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:

- I.- El Tribunal ante el que se promueve;
- II.- La clase de juicio que se incoa;
- III.- El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oírlas;
- IV.- El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio;
- V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;
- VI.- Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables;
- VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado;
- VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,
- IX.- La fecha del escrito y la firma del actor”.

<sup>5</sup> **“ARTÍCULO 349.-** Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento”.

Toca: 159/2021-2  
Expediente: \*\*\*\*\*  
Recurso: Apelación.  
Actor: \*\*\*\*\*  
Demandado \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

en que funde su petición, para que por una parte el demandado pueda preparar su contestación y, por otra, a fin de que quede establecida cuál es la causa de su pretensión.

Por otra parte, el artículo 369 del citado ordenamiento, establece que **“los escritos de demanda y de contestación a ella fijan en primer lugar el debate”**

A su vez, el Código de Procedimientos Civiles aplicable al caso, dispone que **“sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba”** (artículo 384), asimismo, el numeral 386 establece que ***“las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal”***.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa la parte demandada, **\*\*\*\*\***, de su contestación de demanda no se indica lo que hoy hace valer como agravio, es decir, no manifestó que el contrato de arrendamiento base de la acción contenía una alteración que le perjudicara, y como consecuencia no fue materia de acreditación con medios de prueba idóneos; por tanto al no formar parte de la litis natural dichas manifestaciones resultan **inatendibles**.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de **jurisprudencia** del rubro y texto siguiente:



Toca: 159/2021-2  
Expediente: \*\*\*\*\*  
Recurso: Apelación.  
Actor: \*\*\*\*\*  
Demandado: \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

**“CONCEPTOS DE VIOLACION INATENDIBLES. SON AQUELLOS QUE CONTIENEN ARGUMENTOS QUE NO FORMARON PARTE DE LA LITIS NATURAL<sup>6</sup>.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 454 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, la sentencia tratará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas, estableciendo con ello el principio jurídico de congruencia que debe existir en toda resolución emitida por los tribunales de naturaleza civil; de ahí que, cuando en la demanda de amparo directo se planteen conceptos de violación en los que se contengan argumentos que no formaron parte de la litis natural, éstos deben desestimarse por inatendibles, precisamente en acatamiento a dicho principio.”

No obstante lo anterior, el artículo en el cual funda su alegación que es el artículo 2216 del Código Civil del estado de Morelos; si bien habla sobre la capacidad del fiador también lo es que no obliga a que se estipule en el contrato la capacidad del mismo.

En relación a las tesis que cita, es de decirle a la apelante que la simple transcripción de tesis de jurisprudencia sin que exponga las razones jurídicas por las que estima que cobran aplicación al caso de ninguna manera puede considerarse como concepto de violación, máxime que de la lectura de las mismas, este Cuerpo Colegiado no encuentra ni por analogía su aplicación, ya que la primera de ellas se refiere al valor y eficacia probatoria de un documento público, y en el caso que nos ocupa el contrato de arrendamiento exhibido por la actora no tiene los alcances de un documento público; y, el segundo criterio federal nos habla sobre la ineficacia probatoria en un juicio reivindicatorio, y el asunto que hoy nos tiene con la presente apelación es en relación a

---

<sup>6</sup> Época: Octava Época. Registro: 220375. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Febrero de 1992. Materia(s): Común. Tesis: VI. 1o. J/68 . Página: 76

Toca: 159/2021-2  
 Expediente: \*\*\*\*\*  
 Recurso: Apelación.  
 Actor: \*\*\*\*\*  
 Demandado: \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

un desahucio, y no a una acción reivindicatoria, donde los supuestos normativos son diferentes. Sobre el particular se invoca la aplicación del criterio que se sustenta en la tesis consultable en la página 713, del Tomo V, junio de 1997, correspondiente a la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del tenor siguiente:

**"AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. LA SIMPLE CITA DE TESIS O JURISPRUDENCIA NO LOS CONSTITUYEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).-Si el apelante en sus agravios se limita a transcribir tesis o jurisprudencia, pero no expone las razones jurídicas por las que considera que cobran vigencia en el caso concreto, resulta que esa simple cita no puede constituir un agravio que esté obligado a examinar el tribunal de alzada, al no reunir los requisitos lógicos y jurídicos que para ser catalogado como tal, exige el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, y porque además, en los juicios de naturaleza civil, no procede suplir la deficiencia de la queja."**

En mérito de lo anterior, lo procedente en el caso que nos ocupa es **confirmar** la sentencia definitiva de fecha **nueve de abril del año dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente número **\*\*\*\*\***, en los autos del juicio especial de desahucio, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; condenándose a la apelante al pago de gastos y costas de esta instancia, al haberles sido adversa la presente resolución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159 fracción IV del Código Procesal Civil vigente, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 3, 5, 14, 105, 106, 504, 530, 537 y demás

Toca: 159/2021-2  
 Expediente: \*\*\*\*\*  
 Recurso: Apelación.  
 Actor: \*\*\*\*\*  
 Demandado: \*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

relativos aplicables del Código Procesal Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Morelos, es de resolverse y se:

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Se **confirma** la sentencia definitiva de fecha **nueve de abril del año dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en los autos del juicio especial de desahucio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; dentro del expediente número \*\*\*\*\*

**SEGUNDO.** Se condena a la apelante \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas de esta instancia, al haberle sido adversa la presente resolución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159 fracción IV del Código Procesal civil vigente, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

**TERCERO.** Notifíquese personalmente. Remítase copia autorizada de esta resolución al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala; Maestro en Derecho **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Integrante en cumplimiento al

**Toca:** 159/2021-2  
**Expediente:** \*\*\*\*\*  
**Recurso:** Apelación.  
**Actor:** \*\*\*\*\*  
**Demandado:**\*\*\*\*\*

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

acuerdo de pleno de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinte prorrogado mediante sesiones extraordinarias de Pleno de fechas veintiocho de octubre, siete de diciembre de dos mil veinte y veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**; Integrante y Ponente en éste asunto, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ quien da fe.