

---

**Cuernavaca, Morelos; a veintinueve de octubre del dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver el **RECURSO DE REVOCACIÓN** interpuesto por el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en su carácter de parte actora, contra el auto de fecha **catorce de octubre del dos mil veintiuno**, dictado dentro del juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, en su **carácter de parte actora**, contra **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, identificado con el número de expediente **133/2021-2**; y,

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

1. Mediante escrito presentado en este Juzgado el **veinte de octubre del dos mil veintiuno**, compareció el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en su carácter de parte actora, interponiendo recurso de revocación contra el auto de **catorce de octubre del dos mil veintiuno**, fundándolo en el agravio visibles en fojas 66 al 69 del expediente en que se actúa, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

2. Con fecha **veinticinco de octubre del dos mil veintiuno**, se admitió el recurso interpuesto por la parte actora, y se ordenó turnar para resolver dicho recurso, mismo que se pronuncia al tenor de los siguientes:

---

## CONSIDERANDOS

I.- En el caso concreto, tomando en consideración que el auto que refiere el recurrente no es de los expresamente apelables, resulta procedente la interposición del recurso de revocación, tal como lo señala el artículo 525 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que establece lo siguiente:

*“Procedencia de la Revocación y de la Reposición. Las sentencias no pueden ser revocadas por el Juez que las dicta. **Los autos que no fueren apelables y los proveídos, pueden ser revocados por el Juez que los dictó o por el funcionario que lo sustituya en el conocimiento del negocio.** Procede la interposición del recurso de reposición en contra de los proveídos y autos del Tribunal Superior, cuando son dictados en el toca respectivo.*

*Son aplicables a ambos recursos las mismas reglas de substanciación.”*

Asimismo el ordinal 526 del citado Código, señala el trámite de la revocación, estableciendo que ésta se interpondrá en el acto de la notificación por escrito o verbalmente o a más tardar dentro de los dos días siguientes de haber quedado notificado el recurrente; dicho escrito deberá contener la expresión de los hechos, los fundamentos legales procedentes y los agravios que le cause la resolución impugnada. Asimismo refiere que si el recurso fuere presentado extemporáneamente o no contiene la expresión de agravios, se declarará desierto y firme el auto o proveído.

II.- El auto materia del recurso es del

siguiente tenor:

**“EXP. NUM. 133/2021-2**

**LA SECRETARIA DE ACUERDOS DA CUENTA A LA TITULAR DEL JUZGADO.** Con el escrito registrado ante este Juzgado con el número de **4743**, suscrito por el Licenciado **\*\*\*\*\***, y presentado el once de octubre del año en curso, ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, para los efectos legales a que haya lugar. CONSTE. Cuernavaca, Morelos; catorce de octubre del dos mil veintiuno.

**Cuernavaca, Morelos, catorce de octubre del dos mil veintiuno.**

Se da cuenta con el escrito registrado bajo el número **4743**, suscrito por el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de Abogado Patrono de la parte actora en el presente asunto.

Visto lo manifestado por el Licenciado **\*\*\*\*\***, en primer término cabe mencionar que la tesis que menciona en su escrito de cuenta, no es aplicable al Estado de Morelos ni obligatoria para este Circuito Federal, en virtud de tratarse de tesis aislada y no de una jurisprudencia, y esta tesis en su momento podría servirnos como un criterio orientador, mas no es la obligación seguirla al pie de la letra, pues aun y cuando se trate de un criterio orientador, este Juzgado no compete del todo su contenido por las razones que se expondrán en el presente auto asimismo y mediante auto de fecha quince de septiembre del año en curso, se le negó al ocurso, la entrega de la posesión del inmueble arrendado advirtiéndole que para poder encuadrar la entrega que menciona debería estar el inmueble en riesgo entendiéndose que el mismo, se encontrase abierto, vacío o desocupado, y de la constancia actuarial de fecha siete de julio del dos mil veintiuno, no se advierte que alguna de las hipótesis antes mencionada se actualice, pues el ocurso manifiesta un posible abandono del inmueble por lo que desde luego tal abandono no pone en riesgo el referido inmueble, ahora bien por cuanto a los factores de la naturaleza como son la lluvia, temblores e inundaciones, tales circunstancias son hechos de la naturaleza que no están por encima del orden procesal, además se tratan de hechos fortuitos, futuros e inciertos y de los no pueden girar nuestro orden constitucional a partir de sus apreciaciones y de los que han prevalecido como el terremoto de magnitud de 7.1 en la escala Richter, que recién aconteció y que refiere el ocurso, no se acredita que el inmueble haya sufrido un daño tal que ponga en peligro a persona alguna, pues en ese caso existen dependencias estatales competentes para intervenir dichos inmueble como es la Dirección General de Protección Civil o su equivalente en el municipio donde se encuentre el inmueble, dependencia que debería intervenir el inmueble en caso de poner en riesgo a la ciudadanía, intervención que no depende de la autoridad judicial sino de la autoridad administrativa correspondiente y que desde luego no ha acontecido en el inmueble en cuestión.

En segundo lugar; de actuar como lo pretende la parte actora, se estaría violando el debido proceso y el derecho de audiencia de la parte demandada, pues la Ley

Civil Adjetiva establece diversos medios para localizar y emplazar a las personas, e incluso prevé cuando se trata de personas inciertas, o desconocidas, o que se desconoce su domicilio; De ahí que al no haberse desahogado tales procedimientos para lograr la localización y emplazamiento de los demandados, y no encontrarse el inmueble abierto, vacío o desocupado, no es posible poner en posesión a la parte actora del inmueble de referencia, pues mediante auto de fecha quince de septiembre del dos mil veintiuno, se le dijo al ocurrente que el contrato de arrendamiento que celebró su representado con los demandados continúa surtiendo sus efectos hasta el día de hoy, por lo que es menester desahogar el proceso para seguir sus etapas y se declare lo que a derecho proceda, no debe pasar inadvertido que la propia Ley dispone que cuando un acto procesal no puede realizarse en dicho lugar, por existir alguna imposibilidad material para ello, verbigracia cuando el arrendatario no se localizó en el inmueble arrendado y no se pueda realizar el emplazamiento en dicho lugar, puede realizarse en algún otro domicilio, perteneciente al enjuiciado o del arrendatario, siempre y cuando se respeten las formalidades del emplazamiento, pues de ese modo se salvaguarda la garantía del debido proceso, así como la garantía de igualdad de las partes, pues la garantía de audiencia del arrendatario, deberá respetarse a cabalidad para darle oportunidad de oponer sus defensas y excepciones.

Por lo tanto el hecho de que refiere el promovente de que el inmueble se encuentra abandonado de ningún modo deja sin efecto el juicio de desahucio, pues la acción no solo persigue la desocupación del inmueble, sino también restituir el goce y disfrute de la finca arrendada, sin embargo tal restitución deberá ser consecuencia y resultado de un procedimiento en el cual se sigan todas las formalidades esenciales del mismo

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 7, 17, 80, 90, 131 y 644-A y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor.

**NOTIFÍQUESE.** Así, lo acordó y firma el M. EN D. **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MA. ARACELI MARTÍNEZ BAUTISTA**, con quien actúa y da fe."

**III.-** Del escrito de impugnación, se desprende que el recurrente expuso en sus agravios, en la parte que nos interesa lo siguiente:

*"...1.-En primer lugar esencialmente el recurrente alega que se viola el **acceso al***

---

**derecho**, establecido en el artículo 17 Constitucional y nos argumenta cual es el objeto del juicio de desahucio y cuál es la intención del legislador cuando se aprobó el desahucio como un medio para resolver los problemas entre los arrendadores y arrendatarios para evitar juicios largos en perjuicio de cualquiera de los contratantes.

2.- También refiere que con la negativa de restituir la posesión del inmueble este Juzgado violenta el **acceso a la justicia** y su derecho de propiedad.

3.- Por último, alega el recurrente que debe aplicarse en su beneficio una tesis aislada **perteneiente al Estado de Jalisco** y que de los hechos narrados sistemáticamente debe aplicarse los preceptos jurídicos en lo que más benefician al actor...”

**IV.-** Por otra parte, es procedente realizar el **estudio del agravio** formulado por el recurrente en los siguientes términos:

I.- En el auto que recurre el actor todos los argumentos que menciona no constituyen un verdadero agravio pues no reúne las características para que se considere agravio en ninguna parte de su recurso establece cuales son los artículos de la ley procesal o relevantes al juicio especial de desahucio que le fueron violados de ahí que al no considerarse agravios todas las alegaciones que menciona resulta ser **inoperantes e infundados**. Sirven de apoyo la siguiente jurisprudencia.

**“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. Amparo en revisión 43/2006. Juan Silva Rodríguez y otros. 22 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza. Amparo directo 443/2005. Servicios Corporativos Cosmos, S.A. de C.V. 1o. de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretario: Alfredo A. Martínez Jiménez. Amparo directo 125/2006. Víctor Hugo Reyes Monterrubio. 31 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretario: Alfredo A. Martínez Jiménez. Incidente de suspensión (revisión) 247/2006. María del Rosario Ortiz Becerra. 29 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Alfredo A. Martínez Jiménez,

---

secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: Alma Flores Rodríguez. Incidente de suspensión (revisión) 380/2006. Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Tlalpan. 11 de octubre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Indira Martínez Fernández. 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”

**“CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. RAZONAMIENTO COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR, PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO.**

De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de la causa petendi, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002 (\*) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que la causa de pedir de ninguna manera implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones **sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde** (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren; sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a

---

partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento). Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento). Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal; pues de lo contrario, de analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA QUINTA REGIÓN. Revisión administrativa (Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo) 407/2014 (cuaderno auxiliar 920/2014) del índice del Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia

---

en Culiacán, Sinaloa. Jefe de la Unidad Jurídica de la Delegación Estatal Guerrero del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. 6 de febrero de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Uriel Torres Hernández. Secretario: Amaury Cárdenas Espinoza. Amparo directo 723/2014 (cuaderno auxiliar 866/2014) del índice del Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Cata Electrodomésticos, S. L. 13 de febrero de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Uriel Torres Hernández. Secretario: Amaury Cárdenas Espinoza. Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVI, diciembre de 2002, página 61, con el rubro: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO. Esta tesis se publicó el viernes 17 de abril de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación. Época: Décima Época Registro: 2008903 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 17, Abril de 2015, Tomo II Materia(s): Común Tesis: (V Región)2o.1 K (10a.) Página: 1699 "

II.- El recurrente afirma que se viola en su perjuicio el artículo 17 de la Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanos, en relación al **acceso a la justicia**, sin embargo el recurrente confunde la esencia de la tutela judicial efectiva que en todo momento se le ha otorgado y basta con analizar el expediente que nos ocupa para tener por

---

acreditado que en ningún momento se la ha violado, tal principio constitucional, pues una cosa es el derecho al acceso a la justicia y otra; que este órgano jurisdiccional resuelve las controversias que se plantean en ejercicio de sus funciones a los recurrentes o justiciables.

Cabe destacar que del auto que se duele el recurrente lo que busca este Órgano jurisdiccional, es respetar los derechos de las partes y mientras no exista un procedimiento en el cual ambas partes de manera igualitaria acrediten su acción y sus excepciones no se podrá resolver la hipótesis de la entrega del inmueble arrendado que plantea el recurrente, pues ya se le ha dicho en distintos autos fundados y motivados las razones por las cuales no se le ha restituido la posesión del bien inmueble materia del presente asunto, siendo estas las establecidas en el auto de fecha **catorce de octubre del dos mil veintiuno**, que en obvio de repeticiones no se transcribe en su totalidad esencialmente refiere lo siguiente:

“...De ahí que al no haberse desahogado tales procedimientos para lograr la localización y emplazamiento de los demandados, y no encontrarse el inmueble abierto, vacío o desocupado, no es posible poner en posesión a la parte actora del inmueble de referencia, pues mediante auto de fecha **quince de septiembre del dos mil veintiuno**, se le dijo al ocurrente que el contrato de arrendamiento que celebró su representado con los demandados continúa surtiendo sus efectos hasta el día de hoy, por lo que es menester desahogar el proceso para seguir sus etapas y se declare lo que a derecho proceda, no debe pasar inadvertido que la propia Ley dispone que cuando un acto

---

procesal no puede realizarse en dicho lugar, por existir alguna imposibilidad material para ello, verbigracia cuando el arrendatario no se localiza en el inmueble arrendado y no se pueda realizar el emplazamiento en dicho lugar, puede realizarse en algún otro domicilio, perteneciente al enjuiciado o del arrendatario, siempre y cuando se respeten las **formalidades del emplazamiento**, pues de ese modo se salvaguarda la garantía del debido proceso, así como la garantía de igualdad de las partes, pues la garantía de audiencia del arrendatario, deberá respetarse a cabalidad para darle oportunidad de oponer sus defensas y excepciones.

Por lo tanto el hecho de que refiere el promovente de que el inmueble se encuentra abandonado de ningún modo deja sin efecto el juicio de desahucio, pues la acción no solo persigue la desocupación del inmueble, sino también restituir el goce y disfrute de la finca arrendada, sin embargo tal restitución deberá ser consecuencia y resultado de un procedimiento en el cual se sigan todas las formalidades esenciales del mismo."

III.- Ahora bien, en relación a la tesis aislada que menciona en su escrito de revocación, a foja 69 del sumario del Estado de Jalisco, la misma no es obligatoria y no es aplicable al Estado de Morelos, pues el recurrente asegura que el inmueble se encuentra abandonado cuando no ha habido un proceso con las formalidades de ley, que así lo determine, pasando por alto que en el contrato de arrendamiento que nos ocupa ha operado la tacita reconducción y que el contrato materia de arrendamiento que nos ocupa sigue vigente para ambas partes; y que para determinar lo conducente a la relación contractual, se requiere desahogar el procedimiento entre las partes en todas sus etapas.

Bajo el contexto anterior, y en base a las

---

razones y fundamentos de derecho vertidos en el cuerpo de la presente resolución, se declaran **infundados e inoperantes** los agravios hechos valer por el recurrente; pues solo se limita a citar los **hechos** que obran en autos, sin que su razonamiento lógico jurídico sea expresado de manera lógica, ya que, si bien es cierto que el agravio no lleva un formato establecido, este si debe de contener al menos el fundamento legal que se contrapone **al hecho u acto que se combate**, lo que no acontece en la especie, tal es así que de la simple lectura del supuesto agravio se puede deducir que este carece de fundamento legal que pudiera en su caso, robustecer su dicho, y sus alegaciones, pues no son suficientes para ser considerados como agravios, por no cubrir los extremos establecidos en el artículo 526 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece lo siguiente:

**“ARTICULO 526.-** Trámite de la revocación y de la reposición. La revocación y la reposición se interpondrán en el acto de la notificación por escrito o verbalmente o, a más tardar dentro de los dos días siguientes de haber quedado notificado el recurrente. Deberá contener la expresión de los hechos, **los fundamentos legales procedentes** y los agravios que le cause la resolución impugnada. Si el recurso fuere presentado extemporáneamente o no contiene la expresión de agravios, se declarará desierto y firme el auto o proveído. No se concederá plazo de prueba para sustanciar la revocación o la reposición y sólo se tomarán en cuenta los documentos que se señalen al pedirla. La revocación y la reposición no suspenden el curso del juicio y se substanciarán con vista a la contraparte por plazo de tres días y transcurrido dicho plazo, se resolverá sin más trámite. La

---

resolución que se dicte no admite recurso."

En consecuencia, se declara **improcedente** el recurso de revocación interpuesto por el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en su carácter de parte actora, declarándose firme el auto dictado de fecha **catorce de octubre del dos mil veintiuno**, materia de la presente impugnación, para los efectos legales procedentes.

Por lo anteriormente expuesto y fundado con apoyo además por lo dispuesto en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 518, 519, 525, 526 y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:

## R E S U E L V E

**PRIMERO:** Este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos del considerando I de la resolución que nos ocupa.

**SEGUNDO:** Se declara **improcedente** el recurso de revocación, interpuesto por la parte actora **\*\*\*\*\***, por los motivos expuestos en la presente resolución.

---

**TERCERO.-** Se declara **firme** el auto de **catorce de octubre del dos mil veintiuno.**

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MA. ARACELI MARTÍNEZ BAUTISTA** con quien legalmente actúa y da fe.

\*LMTS/SSB