



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

1

TOCA CIVIL NÚM.: 423/2021-15-16-15

EXP. CIVIL: 144/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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

Cuernavaca, Morelos, a catorce de octubre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número **423/2021-15-16-15**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN**, interpuesto por el demandado en contra de la sentencia definitiva de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, expediente número **144/2020-3**; y,

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

**1.-** En la fecha antes citada, la Juez del conocimiento dictó sentencia definitiva, que en sus puntos resolutivos determinó:

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

**SEGUNDO.-** La persona moral \*\*\*\*\* carece de legitimación activa en el presente asunto, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando IV de esta resolución.

**TERCERO** La parte actora \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*, acreditó su acción y el demandado \*\*\*\*\* no acreditó las defensas y excepciones, que hizo valer, en consecuencia:

**CUARTO.-** Se declara la terminación el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato de arrendamiento por tiempo determinado que celebraron, así como el plazo de sesenta días en términos de la notificación judicial realizada y lo dispuesto por los artículos 1948 y 1949 en relación con el 1938 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos.

**QUINTO.-** En consecuencia, se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega material a la parte actora o a quien sus derechos represente, del inmueble objeto del arrendamiento, para lo cual se concede al demandado \*\*\*\*\* un término de CINCO DIAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso omiso se procederá de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

**SEXTO.** Se condenar al demandado \*\*\*\*\* al pago de las rentas vencidas y no pagadas a partir del reclamo de la actora del mes de julio de dos mil diecinueve y a efecto de cuantificar el monto adeudado por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, se deja a salvo el derecho de la actora, para que en vía de ejecución de sentencia, presente detalladamente y precisos los montos adeudados a partir del mes de julio de dos mil



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

3

TOCA CIVIL NÚM.: 423/2021-15-16-15

EXP. CIVIL: 144/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

diecinueve y hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

**SÉPTIMO.** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de la prestación reclamada en el inciso E) de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuesto en relación con la citada prestación.

**OCTAVO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a la entrega de los recibos pagados por los servicios a que se refieren las pretensiones reclamadas en los incisos F) y G), de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuestos en relación con las citadas pretensiones; por tanto, se le concede un término de CINCO DIAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para la entrega de los citados documentos y de existir algún adeudo, este será a cargo del demandado.

**NOVENO.** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* del pago de la prestación reclamada en el inciso H) de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuestos en relación con la citada pretensión.

**DÉCIMO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de la pena convencional en los términos estipulados en la Cláusula Cuarta segundo párrafo del contrato base de esta acción a partir del nueve de diciembre de dos mil diecinueve y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado; y en virtud de no encontrarse desglosado en monto por tal concepto, se dejan a salvo los derechos de la actora para que en vía de ejecución de sentencia presente en forma detallada los montos adeudados.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* del pago de estas prestaciones reclamadas en los incisos J) y K) de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuestos en relación con la citada pretensión.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas por haberle sido adversa a la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE..."

**2.-** Inconforme con el contenido de la sentencia definitiva que antecede, el demandado interpuso recurso de apelación, el cual, correspondió conocer a esta Segunda Sala, y una vez substanciado en forma legal, se procede a emitir la presente sentencia al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Esta Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 518, 532 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**II.-** Es de precisar los agravios vertidos por los inconformes se contestarán de manera individual o en grupo en caso de que las deficiencias reclamadas se encuentren relacionadas una con la otra, lo cual ningún perjuicio le ocasiona a la recurrente, ya que de acuerdo a las reglas de la congruencia, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente todos los agravios, pero puede hacerlo conjunta o separadamente, pues



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

5

TOCA CIVIL NÚM.: 423/2021-15-16-15

EXP. CIVIL: 144/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición, o en diverso orden; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos y que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija. Lo anterior en apoyo a la tesis del rubro y tenor siguiente:

### **"AGRAVIOS EN LA APELACION. ESTUDIO CONGRUENTE DE LOS, EN LA SENTENCIA<sup>1</sup>.**

La congruencia de las sentencias consiste, esencialmente, en la armonía o concordancia que debe existir entre lo pedido por las partes, y lo resuelto en definitiva. No significa, pues, que el tribunal de apelación tenga necesariamente que estudiar separadamente cada uno de los agravios expresados en la segunda instancia, y hacer pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Efectivamente, conforme a las reglas de la congruencia, contenidas en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente, todos los agravios; pero puede hacerlo conjunta o separadamente; pues lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición o en diverso orden, etcétera; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija, ya que no debe perderse de vista que el artículo 82 del mismo Código de Procedimientos Civiles abolió las

<sup>1</sup> Registro digital: 241574, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 13, Tipo: Aislada.

antiguas fórmulas de las sentencias y dispuso que basta con que el juzgador apoye los puntos resolutive de éstas en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional; precepto fundamental que, a su vez, dispone que en los juicios del orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y que, a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho.

Amparo directo 4304/71. Josefina Morado Soto. 21 de octubre de 1974. Cinco votos. Ponente: Ernesto Solís López.”

### III. Agravios.-

**Único agravio.** Refiere el recurrente

\*\*\*\*\* que le agravia sus derechos fundamentales y garantías individuales reconocidos y el principio de estricto derecho y principios procesales que deben regir en todo juicio de orden civil, violentando los artículos 179, 180, 181 en relación con los numerales 105 y 106 del Código Procesal Civil, ya que opuso la excepción en el contrato de arrendamiento y en la propia demanda, ya que no se ha acreditado en forma clara, quién es la propietaria, ni tampoco la capacidad o derecho para arrendar, ya que quien celebró el contrato como arrendadora no es la propietaria sino la moral \*\*\*\*\*, además de que la renta debe ser depositada a favor de \*\*\*\*\*, lo que dice, genera incertidumbre. Que la Juez procede al análisis de la legitimación, haciendo una diferenciación de la legitimación procesal y la legitimación ad causam, criterio que dice, no fue

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

aplicado correctamente, porque la actora no supo incoar la demanda, si como persona física o como representante de la persona moral propietaria de la casa, y que ello es suficiente para negar la procedencia de la demanda, ya que nunca acreditó ser la propietaria del inmueble arrendado o que tuviera facultades expresas para otorgar el contrato, además de que ella misma reconoce que la propietaria es la persona moral citada; que hizo valer la defensa de negar la capacidad de la actora para arrendar, debiendo el juzgador agotar lo previsto en el artículo 1879 del Código Civil en vigor:

No siendo apegado en derecho ni fundado, que por el hecho de fungir como arrendadora la persona física que demanda y lo haya aceptado como arrendatario, sea suficiente para proceder la acción, más aún que opuso la defensa de oscuridad de la demanda y la incertidumbre de la capacidad para arrendar, con la presunción de que el propietario es una persona moral y más aún cuando la renta no se deposita a la arrendadora, sino a persona ajena al contrato. QUE TAL SITUACIÓN NO FUE DEBIDAMENTE ANALIZADA, estudiada y reconocida, haciendo caso omiso el juzgador a esas irregularidades, sin decir porqué tenía la capacidad la arrendadora, por no ser la arrendadora sin poder ordenar que la renta se

pagara a tercera persona; habiendo reconocimiento de la arrendadora que no era la propietaria, teniendo obligación de acreditar que tenía facultades para contratar.

Que la capacidad para actuar en proceso y la capacidad para que la sentencia sea favorable al actor no fueron colmados por lo aseverado; que la ley establece que una persona de en arrendamiento un bien del que no es propietario, más cuando no existe autorización para ello, verbal o escrito y la renta no va dirigida al arrendador o al propietario sino a un tercero, no puede prosperar la acción por ser incierto el carácter con el que acude a juicio la actora, y que en el colmo de la parcialidad del Juez, al decir que era obligación del demandado acreditar la inexistencia de la facultad de la arrendadora para arrendar, debiendo ser la arrendadora para rentar y para acudir al juicio.

**Es infundado el agravio**, por las siguientes consideraciones:

El recurrente \*\*\*\*\* expone que se violentan los artículos 179, 180, 181 en relación con los numerales 105 y 106 del Código Procesal Civil, en cuanto a la capacidad de la parte actora, disposiciones legales que establecen:



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

9

TOCA CIVIL NÚM.: 423/2021-15-16-15

EXP. CIVIL: 144/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

**Artículo 179. "Partes.** Solo pueden iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya y un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario."

**180. "Capacidad procesal.** Tienen capacidad para comparecer en juicio:

Las personas físicas que conforme a la ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la ley exige su comparecencia personal;

II. las personas morales por medio de quienes las represente, sea por disposición de la ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;

III. Las agrupaciones sin personalidad jurídicas, reconocidas por la ley, por medio de quienes en su nombre hayan contratado;

IV. Las instituciones y dependencias de la administración pública, a través de los órganos autorizados;

V. El Ministerio Público...;"

**Artículo 181. "Personas facultadas para comparecer por los que carecen de capacidad procesal.** Por las personas físicas que no tengan capacidad procesal, comparecerán sus representantes legítimos o los que deban suplir su incapacidad conforme a derecho. En los casos en que la ley lo determine, el Juez de oficio o a petición de parte legítima o del Ministerio Público, proveerá el nombramiento de tutor especial para los incapacitados para un juicio determinado. Los ausentes o ignorados serán representados como lo previenen los artículos 890 a 899 de este ordenamiento."

Las partes procesales son las personas que intervienen en un proceso judicial, con ánimo de exigir una pretensión o para resistirse a esa pretensión exigida por el otro sujeto; al primero, se le atribuye el carácter de actora al segundo

demandado; y al comparecer expresan tener un interés para que se constituya un derecho o se aplique la condena reclamada por una parte y por la otra, que se le libere de ella. Ahora, la capacidad de la persona, depende de que reúna las condiciones legales, previendo el artículo 60 del Código Civil en vigor, que la capacidad es la idoneidad o aptitud referida a hechos específicos cuando así lo requiera la ley; desde el punto de vista del derecho, una persona mayor de edad, puede ser titular de derecho y sujeto de obligaciones, pudiendo comparecer a juicio, al gozar del ejercicio de sus derechos civiles. Y el interés sustantivo de las partes de un juicio, deriva de los derechos litigiosos, siendo la capacidad de las partes una condición para el ejercicio de la acción.

En el presente asunto, el contrato de arrendamiento base de la acción, es celebrado por la señora \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendadora con el señor \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario; contrato en el que se obligaron recíprocamente, la primera en dar el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, y el segundo, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto, con lo que se configura la relación contractual prevista en el artículo 1875 del Código Civil en vigor. Ahora bien,

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

en el escrito de demanda, expone la arrendadora, que es socia y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad \*\*\*\*\*, y que esta es propietaria del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*.

De dicha manifestación se advierte, que contrario a la aseveración del recurrente, la actora no señala que dicha persona moral sea propietaria del bien inmueble arrendado, calle \*\*\*\*\*, materia del arrendamiento, sino de un inmueble ubicado en esa misma calle \*\*\*\*\*, pero de un lote \*\*\*\*\*; de lo que resulta que no se trata del mismo bien inmueble materia de la litis.

Ahora bien, al referir que tiene el carácter de socia y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad \*\*\*\*\*, exhibe la documental consistente en escritura pública número \*\*\*\*\*, relativa a protocolización de acta de asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad denominada \*\*\*\*\*, de fecha seis de julio de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, documento que tiene valor probatorio conforme al artículo 437 y 491 del Código Procesal Familiar, se desprende del capítulo IV de "Antecedentes y Declaraciones" el nombre de los accionistas, entre los que se

encuentra, el nombre de la actora. Sin embargo, dicho nombramiento, como lo precisó la Juez de origen, no contiene información del que se derive que existe relación alguna con el inmueble arrendado. De igual manera, dicho documento no contiene que dicha Sociedad sea propietaria del bien inmueble arrendado; por lo que no se justifica el dicho del demandado, de que esa persona moral, tiene la titularidad del bien dado en arrendamiento, ya que como se ha dicho, la actora atribuye la titularidad a dicha persona moral respecto de diverso lote ubicado en la misma calle al identificado como inmueble arrendado. Por lo tanto, si bien la actora en su escrito inicial de demanda, dice tener el carácter de socia y miembro del Consejo de administración de la Sociedad \*\*\*\*\*, lo que hizo exponer como agravio al recurrente que la actora no supo incoar su demanda, si como persona física o como representante de dicha persona moral, no obstante, tal situación, con la lectura del testimonio aludido, se corrobora que dicha demandante no es representante legal de aquella persona moral, ni que ésta, sea propietaria del bien arrendado por lo que no tenía porqué acreditar que tuviera facultades para arrendar.

En cuanto a que la actora no tiene capacidad para actuar en el proceso ni para que la

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

sentencia sea favorable a la actora por el hecho de que se haya pactado que la renta se pagara a distinta persona a la arrendadora, no infiere de forma alguna para desvirtuar la capacidad de la arrendadora, pues la obligación del arrendatario es cumplir con el pago de la renta, como lo establece el artículo 1901<sup>2</sup> del Código Civil en vigor y hubo acuerdo mutuo en el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis de que la renta se hiciera pago a la persona que se señaló en la Cláusula Tercera.

Independientemente de lo anterior, es de precisar que en el supuesto sin conceder que la actora no fuese propietaria del bien arrendado, dicha relación contractual está permitida, como lo aseveró la Juez de origen, por así preverlo el artículo 1879:

**ARTÍCULO 1879.- ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR EL QUE NO ES DUEÑO DE LA COSA.**

El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley.

En el primer caso del párrafo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.”

De acuerdo a esta disposición, no existe prohibición para que una persona, que no sea

<sup>2</sup> Artículo 1901. "OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;..."

propietaria del bien inmueble arrendado celebre contrato de arrendamiento; con lo que se justifica la capacidad de la hoy demandante \*\*\*\*\*, conocida con la diversidad de nombres anunciados, para celebrar el contrato base de la acción. Lo anterior, en virtud de que la relación contractual de arrendamiento deriva de un derecho personal, el cual consiste en la facultad de una persona, de exigir a otra, una prestación debida, con la capacidad de exigir su cumplimiento, estando la otra parte de cubrir esa prestación, ya sea en la entrega de una cosa, en realizar un acto o abstenerse de hacerlo; con lo que se ejerce el derecho sobre una persona. A diferencia del derecho real, en el que se ejerce la exigencia del cumplimiento de la obligación directamente sobre una cosa, es decir se pretende el dominio sobre una cosa; de lo que resulta que el arrendatario no tiene un derecho protegido respecto de la propiedad del bien dado en arrendamiento. Por lo tanto, no cuenta con facultad para cuestionar la titular que se atribuye al propietario del bien arrendado. Como consecuencia de ello, no puede exigir que se le justifique la propiedad de la cosa arrendada, al no estarse cuestionando un derecho real. En apoyo a lo anterior se tiene el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que sustenta en que el arrendador no tiene que acreditar el



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

15

TOCA CIVIL NÚM.: 423/2021-15-16-15

EXP. CIVIL: 144/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

dominio de la cosa que ha rentado, tesis de jurisprudencia que se citan a continuación:

Suprema Corte de Justicia de la Nación  
Registro digital: 226444  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Octava Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: VI.2o. J/72  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.  
Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990,  
página 670  
Tipo: Jurisprudencia

**ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.** La calidad del 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, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO

Amparo directo 95/88. Eduardo Tzontlimatzi Santillana. 28 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Amparo directo 211/88. Jesús Yzalde Ortega. 17 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Enrique Crispín Campos Ramírez.

Amparo directo 17/89. Felipe Valencia y Meléndez. 14 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 293/89. Lázaro Marín Aguilar. 15 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 53/90. Marco Antonio González Baltazar. 9 de febrero de 1990. Unanimidad de

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2015696

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, página 293

Tipo: Jurisprudencia

**LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).** En el

juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato,



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

17

**TOCA CIVIL NÚM.:** 423/2021-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 144/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio.

Contradicción de tesis 454/2016. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 12 de julio de 2017. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Norma Lucía Piña Hernández, en cuanto al fondo. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 577/2008, sostuvo la tesis aislada XII.1o.53 C, de rubro: "JUICIO DE DESAHUCIO. LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ES OPONIBLE CONTRA EL ACTOR POR SER DE CARÁCTER PERSONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA).", visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, abril de 2009, página 1918, con número de registro digital: 167463.

El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 689/2016, sostuvo que en términos de lo dispuesto en los artículos 2.309, 2.310, 2.311 y 2.319 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y 7.676 del código adjetivo relativo, si bien es cierto que en los juicios de desahucio son oponibles a toda clase de excepciones, lo cierto es que no puede

prosperar la excepción que se funda en que la parte demandada no era propietaria del bien arrendado, pues con independencia de que se acredite dicho extremo, para demostrar su legitimación en el juicio es necesario el contrato de arrendamiento, base de la acción que haya celebrado en calidad de arrendadora con la enjuiciada.

Tesis de jurisprudencia 77/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de diciembre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Aunado a lo anterior, en la celebración de un contrato de arrendamiento, la Ley Sustantiva Civil prevé los impedimentos para arrendar, de entre los cuales, no se encuentra el hecho de que una persona que no sea propietaria del bien en renta, esté impedido para celebrar la relación contractual de arrendamiento, como se desprende del artículo 1880:

**ARTÍCULO 1880.- "IMPEDIMENTOS PARA ARRENDAR.** Se prohíbe arrendar: I.- Al copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de todos los demás condueños; II.- A los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros servidores públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan; y III.- A los encargados de los establecimientos públicos y a los servidores públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren."



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

19

TOCA CIVIL NÚM.: 423/2021-15-16-15

EXP. CIVIL: 144/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Contrario al argumento del recurrente, impera el principio general de los contratos, previsto en el artículo 1671<sup>3</sup> del Código Civil en vigor, que consiste en que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes contratantes, y al perfeccionarse los mismos, se obligan a su cumplimiento y a las consecuencias, que según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso o a la ley. Ante lo cual se tiene, que al celebrar las partes de este juicio, contrato de arrendamiento, la arrendadora \*\*\*\*\*, conocida con la diversidad de nombres anunciados, se comprometió a dar el uso y goce de la cosa y el arrendatario \*\*\*\*\* a pagar un precio cierto sobre el bien que se le dio en arrendamiento.

En tales condiciones, al estar previsto en el artículo 1879 de la legislación en comento, la posibilidad de que persona distinta al propietario, rente un bien inmueble a determinada persona, las partes contratantes deben sujetarse a dicha disposición legal, atento a lo previsto en el artículo 1670 de la misma legislación civil:

**ARTÍCULO 1670.- "APLICACION DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO A LOS CONTRATOS.** Son aplicables a cada contrato,

<sup>3</sup>ARTICULO 1671.- "PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."

las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.”

Por lo tanto, resultan infundados las alegaciones del recurrente de que no se ha acreditado en forma clara, quién es la propietaria, ya que, con los argumentos esgrimidos, no se tiene constancia que la persona moral \*\*\*\*\* sea propietaria del bien dado en arrendamiento, como lo aseveró el demandado y recurrente.

Y por otro lado, es intrascendente el que en el supuesto sin, conceder, la actora no fuera propietaria, ya que atento a las manifestaciones asentadas, la relación contractual no dejaría de generar derechos y obligaciones entre los contratantes que intervienen en el contrato de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis.

**VI.-** En estas condiciones, no estando fundados los agravios opuesto por el demandado que hagan probable modificar el fallo recurrido, lo procedente es confirmar la sentencia definitiva de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

21

TOCA CIVIL NÚM.: 423/2021-15-16-15

EXP. CIVIL: 144/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**VII.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 159<sup>4</sup> fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, queda a cargo del demandado recurrente, el pago de costas de esta Segunda instancia.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106, 530, 537, 550, 552 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

### RESUELVE:

**PRIMERO.** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos,

**SEGUNDO.** Queda a cargo del demandado recurrente, el pago de costas en esta instancia.--

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 159.-** **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: I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados;

II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados;

III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;

**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;

**TERCERO.** Con testimonio de la presente resolución, devuélvanse los autos al juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

**Notifíquese personalmente.**

**A S Í**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados: M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, Presidente de la Sala; Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** y M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, quien da fe.