

Cuernavaca, Morelos, a dieciséis de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **292/2022-15**, relativo al recurso de **APELACIÓN** interpuesto por el Licenciado ********* en su carácter de apoderado legal de la parte actora *********, contra del auto de fecha seis de abril de dos mil veintidós, que decreta la suspensión del procedimiento, dictada en los autos del expediente número **303/2021-1** deducido del Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por el Licenciado ********* en su carácter de apoderado legal de la parte actora ********* contra *********; y,

R E S U L T A N D O:

1. Con fecha seis de abril de dos mil veintidós, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; dictó el siguiente auto:

“Cuernavaca, Morelos, a seis de abril de dos mil veintidós.

Por recibido el escrito con número de cuenta 2600, suscrito por el licenciado *********, promoviendo en su carácter de apoderado legal de la parte demandada *********, con el que solicita se provea el ocurso registrado bajo la cuenta 1210 bis, toda vez que a la fecha la parte actora ha desahogado la vista ordenada respecto a lo peticionado. Ahora bien, como se advierte

del escrito registrado bajo el número 1210 bis, el promovente solicita la suspensión del presente juicio, bajo el argumento que a la fecha se encuentra en trámite un juicio ORDINARIO CIVIL sobre NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por ***** contra ***** , radicado bajo el número de expediente 017/2022, ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por lo atendiendo a lo dispuesto por la fracción II del artículo 170 del Código Procesal Civil en vigor en esta entidad, el cual establece como una causa para suspender el procedimiento los casos en que es necesario esperar a que se resuelva por el propio juez o por otra autoridad, una cuestión que por su naturaleza deba ser previamente resuelta para poder emitir el fallo en el proceso suspendido, puesto que dicha resolución puede influir directamente en el sentido de la resolución que se dicte e inclusive pudiera dictarse resoluciones contradictorias. En el caso concreto, como se advierte de las copias certificadas exhibidas por el apoderado legal de la parte demandada, correspondiente al expediente 017/2022, del índice del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, se observa que el documento cuya nulidad promovió la parte demandada en el presente juicio, es la del contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de dos mil veintiuno, presuntamente celebrado entre ***** y su representada ***** , que es precisamente, el documento base de la acción del presente juicio de desahucio, por lo anterior, toda vez que del resultado del juicio radicado ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, dependerá la existencia o no del derecho alegado por la parte actora en el presente juicio; es por ello que para evitar que se pudiese dar el caso de sentencias contradictorias, se ordena suspender el procedimiento del presente juicio, hasta en tanto, sea resuelto el juicio de nulidad de contrato de arrendamiento referido con antelación, toda vez que la suspensión del juicio es el medio eficaz para conservar la materia del presente juicio y evitar daños irreparables o de difícil reparación a los derechos de la demandada. Sustenta lo anterior el criterio

emitido por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de Registro digital 213287, correspondiente a la Octava Época, Tesis: 1.80.C.29 C, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIII, Marzo de 1994, página 495, que es del tenor siguiente:

"SUSPENSION DEL PROCEDIMIENTO CIVIL, ES PROCEDENTE CUANDO EXISTA UNA CUESTION PREVIA EJERCITADA EN UN JUICIO DIVERSO QUE POR SU NATURALEZA INFLUYA DIRECTAMENTE EN EL RESULTADO DEL JUICIO. Si bien es verdad que el artículo 137 bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece los casos en que opera la caducidad de la instancia y sus excepciones, también lo es que en dicho precepto, específicamente en su fracción X, el legislador estableció los motivos por los cuales debe suspenderse el procedimiento, y en particular, en el inciso b), señaló como una causa para suspender el procedimiento los casos en que era necesario esperar la resolución de una cuestión previa o conexas, por el mismo juez o por otras autoridades, cuando esas resoluciones pudieran influir en el resultado del fallo que se dictara. Esto es, en el precepto referido, se prevé la necesidad de suspender un juicio para esperar a que se resuelva por el propio juez o por otra autoridad, una cuestión que por su naturaleza deba ser previamente resuelta para poder emitir el fallo en el proceso suspendido, puesto que dicha resolución puede Intuir directamente en el sentido de la resolución que se dicte. En efecto, la intención del legislador al establecer que procede suspender el procedimiento en los casos en que es necesario esperar la resolución de una cuestión previa, es precisamente la de evitar que se dicten sentencias contradictorias, porque del resultado de la misma depende la subsistencia o no de un derecho alegado por una de las partes en el juicio en el que se solicita la suspensión; es por ello que el legislador para evitar que se pudiese dar el caso de sentencias contradictorias, previó, además de la excepción de conexidad, la posibilidad de que aun y cuando no se opusiera tal excepción, se pudiese suspender

el procedimiento para que se resolviera una causa previa que se tramitará ante la misma autoridad o ante alguna otra, porque de esa manera se evitaría que se dictaran sentencias contradictorias.

Amparo directo 509/93. María Elena Neme Gómez. 11 de noviembre de 1993, mayoría de votos. Disidente: Javier Pons Liceaga. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 4, 80, 91 y 170 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...”

2. Inconforme con la anterior determinación el Licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, interpuso recurso de apelación formulando los agravios correspondientes, recurso que se admitió por la Juez del conocimiento, por lo que, esta Sala procede a resolver el medio de impugnación referido en base a los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Competencia.- Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos; 518, 519, 530, 531, 532, 535 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; y, 2, 3

fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II. Procedencia y oportunidad del medio de impugnación.- Previo el análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, esta Sala se pronuncia sobre la procedencia y oportunidad del recurso planteado.

El artículo 532 fracción II del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, señala que el recurso de apelación procede en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 532.- RESOLUCIONES APELABLES. II.- Los autos cuando expresamente lo disponga este Código.”

Atendiendo a lo anterior, se estima que el medio de impugnación motivo de este análisis, es el idóneo para combatir la determinación emitida con fecha **seis de abril de dos mil veintidós**, por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, toda vez que, se trata de una determinación que resolvió procedente la suspensión del procedimiento promovido por la parte demandada, por ende, se trata de autos apelables expresamente previstos por

la ley, lo anterior en términos de lo previsto por el numeral **172** del Código Procesal Civil que establece:

“ARTÍCULO 172.- De la apelación contra los actos de interrupción y suspensión del procedimiento. Los autos que ordenen la interrupción y suspensión del procedimiento y los que las levanten serán apelables en el efecto devolutivo.”

De igual manera, conforme a lo dispuesto por el artículo **534** fracción **II** del Código en consulta, el recurso de apelación debe interponerse dentro de los tres días siguientes a su notificación, y de las constancias que fueron remitidas a esta Alzada, de las cuales, no se desprende que exista una notificación a la parte actora del auto fecha seis de abril de dos mil veintidós, por lo que, mediante la presentación del escrito de cuenta 3192, se le tuvo por sabedora del contenido del mismo, en consecuencia, se le tuvo por presentado en tiempo y forma el recurso de apelación. Luego entonces, si el recurso correspondiente se hizo valer el día veinte de abril de dos mil veintidós, se desprende que dicho medio de impugnación es oportuno.

III. Ahora bien, para una mejor comprensión se **relatan** los siguientes antecedentes:

1.- Con fecha seis de septiembre de dos mil veintiuno, compareció ante el Juzgado Tercero

Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno le correspondió conocer del presente asunto, el Licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de la parte actora ***** demandando en la vía especial de desahucio a *****, bajo las siguientes prestaciones:

*"1. Condene a la sociedad mercantil *****, a la desocupación del bien inmueble ubicado en avenida Reforma 768, colonia "los Manantiales" en Cuautla, Morelos, objeto del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, por falta de pago de la renta o precio correspondiente a las tres mensualidades a la que se refiere la subsecuente pretensión.*

*2. Condene a la arrendataria sociedad mercantil *****, al pago de las rentas vencidas correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2021, que en concepto de renta o precio debió pagar ya a la arrendadora en cumplimiento al contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021.*

*3. Condene a la sociedad mercantil ***** al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento que se pretende obtener con este proceso.*

*4. Condene a la demandada sociedad mercantil *****, al pago de las costas, así como de los gastos, conforme a la regulación de esta parte con la asistencia legal que también le brinda representación en este juicio."*

Así como los hechos que considero pertinentes.

2.- Por auto de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, previo a subsanar la prevención

realizada, se admitió la demanda de mérito, ordenándose requerir y emplazar a la parte demandada *****

3.- Mediante auto de doce de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo presentada a la demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que a su parte correspondían, ofertando las pruebas de las cuales se reservó su admisión o desechamiento para la etapa procesal correspondiente.

4.- Mediante escrito de cuenta 1210 BIS la demandada *****, solicitó la suspensión del procedimiento con fundamento en el artículo 154 fracción IX inciso b) y 170 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, para el efecto de que se suspendiera el procedimiento hasta en tanto no se resuelva el juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente 17/2022-3, promovido por ***** contra *****, en el cual demanda las siguientes pretensiones:

"1. La nulidad y/o inexistencia del contrato de arrendamiento de fecha 02 de enero del año 2021, en relación al inmueble ubicado en avenida Reforma número 768, colonia "Los Manantiales"

*en el Municipio de Cuautla, Morelos, el cual es de la exclusiva y plena propiedad de mi poderdante desde el año 2013, al haberse fusionado ***** con diversas sociedades mercantiles, todas propiedad de Don ***** , dando lugar a la constitución de mi representada ***** , además de que jamás existió autorización, conocimiento y consentimiento del Consejo de Administración ni de los Socios Mayoritarios para que la demandada hubiese podido celebrar un contrato sobre una propiedad que siempre ha ocupado mi representada como suya.*

2. La devolución de las rentas pagadas indebidamente en un supuesto e indebido cumplimiento del autocontrato de arrendamiento de fecha 02 de enero del año 2021, relativas a los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2021.

El pago de los intereses legales que se generaron con motivo del pago indebido por concepto de renta, correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2021.

El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación de este juicio, consecuencia de los actos ilegales celebrados por la demandada en perjuicio de mi poderdante.”

5.- Por auto de seis de abril de dos mil veintidós, previo a dar vista a la parte contraria la Juez de origen determinó la suspensión del procedimiento, auto del cual se duele el ahora apelante.

IV. Análisis de los agravios.- La parte recurrente formuló los agravios que consideró necesarios, los cuales se encuentran glosados de la foja ocho a la doce del presente toca, motivos de disenso que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; y, sin que la falta de

transcripción produzca perjuicios a la parte apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo, máxime que las partes en el juicio natural tienen pleno conocimiento de su contenido; la apelante por ser autora de los mismos; y, la contraparte por haberse dado vista con su contenido.

V. En esta parte considerativa, se analizan los agravios que esgrime el recurrente Licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, consistentes en los numerales, primero, segundo y tercero, los cuales se califican de **FUNDADOS** y los mismos se estudiarán de manera conjunta por su interrelación que converge entre ellos.

En efecto, le asiste la razón al recurrente al exponer esencialmente que, le causa agravio el acuerdo de seis de abril de dos mil veintidós, donde se decreta la suspensión del procedimiento, toda vez que, en el juicio especial de desahucio que se atiende su objetivo son el pago de rentas vencidas no pagadas, el A quo de origen excediéndose de sus facultades dictó el acuerdo recurrido decretando la suspensión del procedimiento, dejando de observar que el juicio que se encuentra dirimiéndose es únicamente por el cumplimiento de un contrato de arrendamiento, y no así de la titularidad real y

material en propiedad o posesión del bien inmueble ubicado en Avenida Reforma número 768, Colonia Los Manantiales, Cuautla, Morelos.

Lo anterior es así, toda vez que, este Cuerpo Colegiado advierte que el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de dos mil veintiuno, suscrito por *****, en su carácter de arrendadora y ***** representada en ese momento por *****, en su carácter de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Avenida Reforma número 768, colonia Los Manantiales, Cuautla, Morelos; del cual deviene el incumplimiento y que se ventila en un procedimiento de juicio de desahucio, *se trata de una obligación personal*, conceptualizando a la misma como la facultad que tiene una persona, llamada sujeto activo o acreedor, de exigir a otra persona determinada, llamada sujeto pasivo o deudor, determinada prestación consistente en actividades de hacer o no hacer.

Ahora bien, para mejor comprensión de la importancia de determinar ante el tipo de obligación que nos encontramos, se señala que la Legislación Civil en vigor, establece en su artículo **1259** y **1260**, la noción de obligación personal y real, fundamentos de derecho que a la letra establecen:

ARTÍCULO 1259.- NOCIÓN DE OBLIGACIÓN PERSONAL. Obligación personal es la que solamente **liga a quien la contrae** y a sus herederos. Estos últimos sólo quedarán obligados en los casos en que la relación jurídica sea transmisible por herencia.

De lo que se advierte, que la A quo, soslayó respetar la naturaleza del contrato que genera la acción procesal, advirtiendo este Cuerpo Colegiado que el contrato de arrendamiento deviene de una obligación personal; por lo que, al momento de otorgar la suspensión en un juicio de desahucio, contraponiéndolo a una determinación que radica respecto la nulidad del contrato inmueble materia del mismo, la Juez de Origen dejó de observar que la pretensión procesal del juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente 17/2022-3, promovido por ***** contra *****, se basa en la nulidad del contrato de arrendamiento, omitiendo analizar que provienen de juicios civiles con naturaleza diversa y con pretensiones distintas.

El juicio de desahucio es un procedimiento sumarísimo, limitado de manera expresa a la desocupación del local arrendado por el incumplimiento del arrendatario; el objetivo primordial de la acción que ahí se intenta es lograr la desocupación del inmueble y, en algunos casos, el

cobro de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta el acto de lanzamiento. En cambio, la acción de nulidad, aun cuando se refiera a un pacto de arrendamiento y se intente en una ordinaria civil, pretende una declaración judicial que declare ineficaz un acto, negocio o contrato jurídico, por carecer de algún elemento esencial, por ser contrario a la ley, por adolecer de algún vicio o por algún defecto que lo haga susceptible de producir su ineficacia; tal como se encuentra establecido por el artículo **44** del Código Civil en vigor, que establece:

ARTÍCULO 42.- CARACTERÍSTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA. **La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad.** De ello puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción

Las cuestiones fácticas referidas quedan delimitadas de la siguiente manera:

a) Las pretensiones de los actores fueron distintas. Uno solicitó la nulidad de un contrato de arrendamiento y el otro accionó un juicio especial de desahucio con el objetivo de que el demandado desocupara el inmueble de su propiedad.

b) Tales pretensiones persiguen objetivos distintos. El juicio de desahucio tiene como fin lograr la desocupación del inmueble y el cobro de las rentas vencidas; en cambio, a través de la acción de nulidad se declara ineficaz un acto, negocio o contrato jurídico.

c) La nulidad de un contrato de arrendamiento, se dirime tomando como base las normas generales que regulan un juicio ordinario civil; y en el juicio especial de desahucio, cuyo trámite incluso debe llevarse a cabo con base en las normas contenidas en un capítulo y un título especial del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

A esta diferenciación se suma, asimismo, el hecho de que los preceptos jurídicos bajo los cuales se regulan dichos procedimientos, tienen contenidos normativos diferentes.

Conculcando de esta manera, el derecho a la tutela judicial efectiva, contenida en los artículos, **14, 16 y 17** de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Ya que se advierte que la nulidad absoluta la provoca la falta de algunos de los elementos de validez del acto jurídico, ya sea absoluta o relativa, por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán

destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad., lo que, de suyo, desvirtuaría la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.

Ahora, procede enfocar nuestra atención en que las obligaciones personales, no consisten esencial o únicamente en la facultad de exigir la conducta ajena (hacer o no hacer). El arrendamiento lo define el artículo **1875** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, de la siguiente manera: *"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. El contrato de arrendamiento sólo otorga 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.**"*

Sin embargo, cuando ambas partes cumplen con sus respectivas obligaciones no desaparece la obligación personal por el cumplimiento, como pasa cuando se paga una deuda. Sigue existiendo la obligación personal a pesar de que el arrendatario no puede exigir ni la entrega ni el uso

o goce porque la cosa ya fue entregada y a está usando o gozando.

Naturalmente, que existe la posibilidad jurídica de que ambas partes se exijan sus respectivas prestaciones en caso de incumplimiento, pero el ejercicio o goce del derecho de arrendamiento por parte del inquilino consiste no solamente en exigir la entrega sino en usar y disfrutar de la cosa una vez que le ha sido entregada por el arrendador.

Entonces el arrendamiento es por un lado una *facultas exigendi* recíproca y por otro lado una *facultas agendi* a favor del arrendatario, la facultad temporal de usar y disfrutar de una cosa ajena, facultad que la ley considera como obligación personal, sobre todo, porque en el caso nunca estuvo en duda la celebración del contrato de arrendamiento por escrito, en razón de que la parte demandada estuvo cumpliendo con sus obligaciones originadas en el mismo.

Por lo que, la Juez de Origen se encontraba obligada a incluir al contrato de arrendamiento sometido a su jurisdicción por medio del juicio especial de desahucio, entre los contratos que devienen de las obligaciones personales, siendo los derechos que se refieren a la propia conducta, es

la norma individual de derecho que rige una relación jurídica concreta.

En efecto, la obligación personal creada en un contrato o en cualquier acto jurídico es la formulación de una norma que rige la conducta humana en forma bilateral; es una norma de derecho individual que rige las relaciones entre uno o varios sujetos activos y uno o varios sujetos pasivos determinados.

No podemos ni hacer lo prohibido ni dejar de hacer lo ordenado por el derecho objetivo; por lo tanto, las obligaciones personales se refieren necesariamente a las actividades potestativas atribuidas por el derecho. Si todo el derecho se agota en la atribución de actividades obligatorias (prohibidas u ordenadas) y potestativas y si la obligación personal no se refiere a los deberes jurídicos (a las actividades obligatorias atribuidas por el derecho objetivo) necesariamente se refiere a las actividades potestativas, supuesto que la obligación personal o derecho de crédito es derecho.

La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, si bien se colige que el artículo **1879** del Código Civil en vigor, también lo es, que cuando el

arrendamiento es celebrado por el que no es dueño de la cosa, ello no constituye un impedimento para la celebración del mismo, disponiendo hipótesis especiales al caso, sin que sea limitativa de los mismos, ya que la segunda de las hipótesis se basa en la disposición de la Ley; por lo que, la Juez de origen de manera errónea aplica el dispositivo legal invocado, argumentando que el documento cuya nulidad promovió la parte demandada en el presente juicio, es la del contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de dos mil veintiuno, presuntamente celebrado entre ***** y *****, documental que es precisamente base de la acción del presente juicio de desahucio, por lo que, del resultado del juicio radicado ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, manifiesta que dependerá la existencia o no del derecho alegado por la parte actora en el presente juicio, es por ello que para evitar que se pudiese dar el caso de sentencias contradictorias se ordenó suspender el presente procedimiento.

Lo que se traduce, en que de manera indebida la A quo, al no observar la integridad de la diversa demanda hecha valer por *****, pretendiendo equiparar la consecuencia de la nulidad absoluta, la cual, por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los

cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad, a una obligación personal, al advertir que, debe resolverse previamente quien tiene la titularidad de los derechos de propiedad del inmueble.

Por lo que, la A quo, desvirtúa la naturaleza del contrato de arrendamiento, oponiéndolo a las consecuencias de una declaratoria de nulidad lisa y llana, que están vinculadas con la figura de la cosa juzgada, atento lo cual, la autoridad queda sujeta, lo que implica una condena de ineficacia respecto de un acto jurídico que es nulo, sin embargo, tal situación no puede tener el alcance de extinguir, obligada y necesariamente, la actual pretensión del juicio de desahucio el cual, es autónomo.

Siendo una cuestión, que no le fue puesta a su jurisdicción ni consideración, ya que se advierte de la noción del contrato de arrendamiento, que 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.** El contrato de arrendamiento **sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa.**

En este orden de ideas, el apelante se duele respecto de que el auto de seis de abril de dos mil veintidós, se encuentra incompleto, carente de congruencia y exhaustividad, incurriendo en excesos y determinaciones incongruentes legalmente; así como que es violatorio en perjuicio del mismo del precepto 14 Constitucional, fundando erróneamente su determinación en el artículo 170 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, lo cual, resulta acertado.

Por lo que, este Cuerpo Colegiado, determina que una vez asentada la naturaleza del acto jurídico que se encuentra bajo la jurisdicción del A quo, es preciso, indicar que el derecho de acceso a la jurisdicción encuentra su fundamento en el artículo **17** constitucional, que en su segundo párrafo señala lo siguiente: *"Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales."*

Como se desprende del precepto antes referido, el derecho de acceso a la jurisdicción no sólo conlleva la posibilidad de que los gobernados puedan

acudir ante tribunales imparciales e independientes, previamente, establecidos, solicitando impartición de justicia, sino que además, conlleva la obligación que tiene el Estado de asegurar el buen funcionamiento de los mismos, a efecto de que en los plazos y términos que marcan las leyes y cumpliendo con las formalidades esenciales del procedimiento, diriman sin costo alguno las controversias sometidas a su consideración.

Ello es así, pues el artículo **14** constitucional, en su segundo párrafo, también ordena que nadie sea privado de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Así, bajo los principios de certeza y seguridad jurídica que conforme a los preceptos constitucionales antes referidos deben brindar las leyes, se puede afirmar que si bien cualquier persona que tenga "interés" en una determinada pretensión, puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional, ello no implica que necesariamente vaya a obtener una sentencia favorable a sus pretensiones, sobre todo si sus pretensiones son de índole civil, pues el

artículo **14** constitucional, ordena que las sentencias que se dicten en esa materia sean conforme a la letra o interpretación jurídica de la ley, o en su defecto acorde a los principios generales del derecho, por tanto, para poder obtener una sentencia favorable a sus intereses, el que accede a la jurisdicción debe ajustar su actuar a ciertos requisitos o condiciones tanto de índole sustantivo como adjetivo.

Por ese motivo y en concordancia con lo anterior, el Código Procesal Civil del Estado, señala que en un procedimiento judicial sólo puede figurar como parte, aquel que tenga un interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena, y quien tenga un interés contrario.

Ese interés, es lo que da legitimación a las partes en el juicio; por tanto, la legitimación puede ser activa o pasiva (activa es la que corresponde a la parte actora y la pasiva a la parte demandada). En el caso nos enfocaremos en la legitimación activa por ser la que al caso interesa.

Así, debe decirse que la legitimación activa, a su vez, puede ser de dos tipos, "*ad procesum*" y "*ad causam*". La legitimación "*ad procesum*", la puede tener cualquier persona que

comparezca a juicio al amparo de una pretensión, ya sea por sí o por interpósita persona, pero el que una persona cuente con esa legitimación, la cual surge al amparo del simple ejercicio del derecho a la jurisdicción, no implica que en automático, tenga legitimación "*ad causam*", pues ésta sólo la tiene aquel que tiene una pretensión legítima al amparo de la ley, es decir aquella que conforme a la ley, tiene la posibilidad de obtener una pretensión favorable a sus pretensiones.

Advirtiéndose, que, en el caso concreto, se encuentra el juicio de desahucio sometido a la Jurisdicción del A quo, estamos ante la legitimación *Ad procesum*, la cual surge al amparo del simple ejercicio del derecho a la jurisdicción. En efecto, se habla de una posibilidad, pues aun y cuando al amparo de la ley, al actor le asista el derecho que reclama le sea respetado o reconocido, puede acontecer que no ofrezca oportunamente sus pruebas o tenga alguna falla que le impida el dictado de una sentencia favorable a sus intereses.

Como se ve, la legitimación "*ad procesum*" y la legitimación "*ad causam*" son diversas, pues si bien, la persona que comparece a juicio al amparo de una pretensión puede tener la primera y no necesariamente implica que cuente con

la segunda. Esto es así, pues la legitimación "*ad procesum*", únicamente se refiere a la capacidad que se tiene para actuar; es decir, la legitimación "*ad procesum*" se identifica con un presupuesto procesal de personalidad, que se refiere a la capacidad que tienen las partes para obrar válidamente actos procesales ya sea por si o a través de sus legítimos representantes; en cambio, la legitimación "*ad causam*", se identifica con la vinculación que existe entre un derecho reconocido en la ley y aquel que lo invoca a su favor.

Es decir, la legitimación "*ad causam*" no es su presupuesto procesal, sino una cuestión substancial, que equivale al presupuesto mínimo de la pretensión de aquel que desea obtener una sentencia de fondo favorable a sus intereses. Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio:

Registro digital: 2015696
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.)
Fuente: Gaceta del 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, 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.

Así, aunque jurídicamente es inadmisibile que un individuo venga a juicio alegando una pretensión susceptible de reconocimiento judicial sin demostrar su interés, si lo hace, únicamente tendrá legitimación procesal, pero no una legitimación "*ad causam*", pues ésta sólo la tiene aquel que demuestra que la acción que intenta tiene sustento en un derecho sustantivo que la ley reconoce a su favor.

Y como lo establece el Código Civil en vigor, que 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 Se advierte que el contrato de arrendamiento sólo otorga 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.

Así, la principal obligación del arrendatario consiste en pagar la renta en el lugar y forma convenidas, obligación que se extiende hasta el día en que entregue el bien arrendado. Por su parte, el arrendador tiene entre sus principales obligaciones, la relativa a entregar el bien arrendado en el tiempo convenido, asegurando que está en estado de servir para el uso convenido, así como a garantizar el uso y goce pacífico del mismo durante todo el tiempo que dure el arrendamiento.

Precisamente, porque una de las principales obligaciones del arrendador consiste en garantizar el uso y goce pacífico del bien arrendado durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, la propia legislación civil indica que tienen legitimación para ser arrendadores, los propietarios del bien o quienes tengan derecho o estén facultados para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, pues se presume que sólo ellos pueden garantizar el uso pacífico del bien arrendado; no obstante, si por alguna circunstancia, el arrendatario no puede usar total o parcialmente el bien por causas ajenas a él, tiene derecho a pedir la reducción de la renta o a la rescisión del contrato; y si ello obedece a la mala fe del arrendador, responderá también de los daños y perjuicios.

Ahora bien, precisamente porque la principal obligación del arrendatario consiste en el pago de la renta en la forma, lugar y tiempo convenidos, el arrendador está en posibilidad de ejercer varias acciones personales en contra del arrendatario incumplido, entre ellas, el cumplimiento del contrato o la rescisión del mismo.

En efecto, la acción que elija dependerá de cuál sea la intención del arrendador, pues si lo que pretende es el pago mediático de las rentas y que el contrato de arrendamiento siga su curso, optará por demandar el cumplimiento el contrato; pero si la intención del arrendador, no sólo es recuperar la rentas adeudadas, sino además, dar por concluido el contrato por el incumplimiento del arrendatario, entonces optará por la rescisión del mismo, pues dicha acción procede una vez que se demuestra el incumplimiento de arrendatario; por ello, para la procedencia de esta acción, en nada trasciende que en el juicio el arrendatario haga el pago de las rentas adeudadas, pues el incumplimiento ya estará acreditado y ello será suficiente para que proceda la acción.

Estas acciones, por regla general son propias del arrendador; sin embargo, el arrendatario también puede acceder a ellas, cuando es el

arrendador el que incumple con alguna de sus obligaciones, además resultan procedentes sin importar que el bien arrendado sea un bien mueble o inmueble.

No obstante, cuando el arrendamiento recae sobre un bien inmueble, además de las acciones antes referidas, la ley otorga en forma exclusiva al arrendador una acción diversa, esta acción es el desahucio. El cual se encuentra debidamente fundado en el artículo **644-A** del Código Procesal Civil en vigor, el cual dispone:

ARTÍCULO 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.

De la intelección del numeral precitado, tenemos que el desahucio es **una acción personal** de carácter ecléctico, ya que da origen a un juicio que, si bien puede gozar de ejecutividad en beneficio del arrendador, cuya pretensión consiste en obtener

rápidamente el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar de la misma manera el inmueble dado en arrendamiento a través de su desocupación; lo cierto es que esta acción no sólo brinda beneficios al arrendador, sino que también los otorga al arrendatario.

Esto es así, pues si bien, es posible que, a través de este juicio, el arrendador obtenga rápidamente el pago de las rentas, lo cierto es que aun acreditándose la falta oportuna en el pago de las rentas y, por ende, el incumplimiento de su principal obligación, la desocupación del inmueble depende del arrendatario, pues si éste paga las rentas adeudadas, el juicio termina, y el arrendatario podrá seguir usando el inmueble dado en arrendamiento.

En efecto, el juicio de desahucio tiene origen en una acción de carácter personal, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se establecen las obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas las relativas al pago de la renta. Por ese motivo, al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse de manera diversa cuando éste no consta por escrito.

Ahora bien, cuando se presenta una demanda de desahucio y ésta no contiene ninguna irregularidad que amerite alguna prevención, el juzgador debe dictar un auto de admisión, en el que además ordenará requerir al arrendatario para que en el mismo acto de la diligencia acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas; y en caso de no hacerlo, se podrán embargar bienes para garantizar el pago de las rentas vencidas (de ahí su carácter ejecutivo), apercibiéndolo además, para que dentro de un determinado tiempo (que dependerá del tipo de inmueble arrendado) proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento en su contra si no lo efectúa.

Si en esa diligencia o en el plazo fijado para el desahucio, se realiza el pago de las rentas adeudadas, el juzgador dará por terminado el juicio, por eso se dice que éste también es benéfico para el arrendatario, pues a pesar del incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno de las rentas, se permite que siga en uso del inmueble arrendado si realiza el pago de las rentas adeudadas.

En esa misma diligencia se le emplazará a juicio al arrendatario para que en el plazo de **cinco días conteste la demanda y oponga las**

excepciones que tenga a su favor, con las cuales se dará vista al actor, a efecto de que pueda ofrecer las pruebas que considere oportunas. Para lo cual se citará a las partes a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia que deberá tener lugar antes de la fecha señalada para el desahucio.

Si en la audiencia antes referida no se acredita el pago de las rentas y las excepciones opuestas son improcedentes, se dictará sentencia ordenando la desocupación del inmueble, para lo cual se fijará un plazo, que será el que falte para cumplirse el señalado en la primera diligencia -si es que éste no ha transcurrido aún- y se condenará al demandado a pagar la renta que adeudare hasta el día en que se haga entrega de la finca arrendada.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona que la ley autorice para ese efecto; y en caso de no haber nadie, se procederá al rompimiento de cerraduras si fuere necesario, procediéndose a la desocupación del inmueble, para lo cual, los muebles u objetos que se encuentren dentro de él, si no hay persona autorizada a recibirlos, se remitirán por inventario a la autoridad que en su caso indique el ordenamiento.

De lo antes analizado, se desprende que el principal objetivo del juicio de desahucio consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas, pues el desahucio o lanzamiento del inquilino, puede no ocurrir si el demandado paga o demuestra estar al corriente en el pago de las rentas.

En ese orden de ideas, si el principal objetivo del juicio de desahucio consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas, y sólo en caso extraordinario recuperar el inmueble dado en arrendamiento a través de una orden de lanzamiento, es evidente que se trata de una acción de carácter personal, en tanto que ésta encuentra sustento en el contrato de arrendamiento del cual se extrae la obligación en el pago de la renta a cargo del arrendatario.

Bajo esa lógica, si se tiene en consideración que, en el contrato de arrendamiento, 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, pues es la persona a favor de la cual se estipuló dicha obligación.

Luego entonces, si una obligación consiste en la relación que se establece entre acreedor y deudor y faculta al primero a exigir del segundo la prestación de dar, hacer o no hacer que se haya estipulado en el contrato que la contiene, no queda sino concluir que la ley reconoce que es al arrendador a quien corresponde el pago de las rentas estipuladas en un contrato de arrendamiento, por tanto, es evidente que cuenta con legitimación "*ad causam*" para demandar en un juicio de desahucio al arrendatario, en tanto que este juicio se sustenta precisamente en la falta de dos o más mensualidades en el pago de la renta.

Así, aunque es verdad que en el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer todas las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "*ad causam*", de la cual el Juez de origen está obligado a estudiar al momento del dictado de la sentencia definitiva.

Sin embargo, no es dable que la A quo al momento de determinar la suspensión solicitada por la parte demandada, en primer lugar equipare las consecuencias de una declaratoria de nulidad lisa y llana, que están vinculadas con la figura de la cosa juzgada, lo cual es autónomo, al presente juicio de desahucio, ya que ambos juicios provienen de

naturaleza diversa y con pretensiones distintas, sobre todo, **porque en el caso nunca estuvo en duda la celebración del contrato de arrendamiento por escrito**, toda vez que, durante el periodo de mese de enero a junio todos de dos mil veintiuno, la parte demandada, estuvo cumpliendo con su obligación contraída en el contrato base de la acción, del cual se deduce el derecho personal que contrajeron los pactantes en el contrato de arrendamiento, advirtiéndose la diversa naturaleza que existe entre ambos juicios; y, por otra parte, al señalar en el auto recurrido, que es incuestionable que se celebró el contrato de arrendamiento base de la acción, con quien dijo tener los derechos de titularidad de los derechos del inmueble arrendado, determine prejuzgando la legitimación "*ad procesum*", del actor, con base en el artículo **1879** del Código Civil en vigor, una cuestión que no se sometió a su jurisdicción y que deberá ser motivo de estudio al resolver el presente juicio en definitiva.

Y bajo los anteriores argumentos, le confirió la figura de conexidad con el juicio de desahucio, aplicando incorrectamente el numeral **170** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual refiere: "*ARTÍCULO 170.- Causas de suspensión del procedimiento. El procedimiento se suspende:... II.- Cuando el mismo*

u otro Juez deban resolver una controversia civil cuya definición sea previa o conexa a la decisión del juicio. Este podrá suspenderse total o parcialmente, según afecte la controversia todo o parte del fondo del negocio;” razón por la cual, el Juez de origen al haber suspendido el asunto que nos ocupa, por existir una conexidad del juicio civil sometido a su jurisdicción, resulta contraria a las consideraciones de derecho precisadas con anterioridad.

Por lo que, la determinación de la A quo mediante auto de seis de abril de dos mil veintidós, excede sus facultades, al advertir conexidad, en el juicio sometido a su consideración, argumentando que la suspensión del procedimiento tiene lugar, en los casos en que es necesario esperar la resolución de un proceso previo o conexo por el mismo Juez o por otras autoridades; sin embargo, dejó de observar los dispositivos legales que deben advertirse al decretar la suspensión de un juicio, lo anterior para dar certeza y seguridad jurídica a las partes. Sin que sea el caso de abordar los motivos de disenso, por cuando al numeral **260** del Código Procesal Civil en vigor, advirtiéndose que el mismo se refiere a la conexidad con motivo de las excepciones que puede hacer valer la parte demandada al dar contestación a la demandad entablada en su contra y que tiene por

objeto la remisión de los autos en que se opone, al juzgado que previno en el conocimiento de la causa conexas.

Con base a lo anterior, el motivo de disenso respecto de la claridad, precisión, congruencia y exhaustividad en la resolución que determinó, mediante auto de **seis de abril de dos mil veintidós**, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es de declararse fundado, ya que se advierte que infringió el principio de congruencia a que se refiere el artículo **105** del Código Procesal Civil en vigor, al tenor siguiente:

“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...”

Es decir, cada determinación que el A quo establezca, deben ser claras, precisas, congruentes y exhaustivas, fundando y motivando sus resoluciones, por lo que si la acción en estudio se funda en obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento, el Juez de origen previo a determinar la suspensión del procedimiento, bajo el argumento

de que existe una cuestión previa que debe resolverse esto es el litigio del juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente 17/2022-3, promovido por ***** contra *****, donde se cuestiona la nulidad del contrato base de la acción, debió advertir, que dicha nulidad absoluta no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad.

VI.- En tales consideraciones al resultar los agravios hechos valer por el apelante Licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, **FUNDADOS,** es procedente **revocar** el auto de fecha **seis de abril de dos mil veintidós**, dictado por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos**, para quedar en los siguientes términos:

"Cuernavaca, Morelos; a seis de abril de dos mil veintidós.

Por recibido el escrito con número de cuenta 2600, suscrito por el licenciado ***** promoviendo en su carácter de apoderado legal de la parte demandada "*****", con el que solicita se provea el ocurso registrado bajo la cuenta 1210 bis, toda vez que a la fecha la parte actora ha desahogado la vista ordenada respecto a lo peticionado. Ahora bien, como se advierte del escrito registrado bajo el número 1210 bis, el

promovente solicita la suspensión del presente juicio, bajo el argumento que a la fecha se encuentra en trámite un juicio ORDINARIO CIVIL sobre NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por ***** contra *****, radicado bajo el número de expediente 017/2022, ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por lo atendiendo a lo dispuesto por la fracción II del artículo 170 del Código Procesal Civil en vigor en esta Entidad, por lo atendiendo a lo dispuesto por la fracción II del artículo 170 del Código Procesal Civil en vigor en esta entidad, el cual establece como una causa para suspender el procedimiento los casos en que es necesario esperar a que se resuelva por el propio juez o por otra autoridad, una cuestión que por su naturaleza deba ser previamente resuelta para poder emitir el fallo en el proceso suspendido, puesto que dicha resolución puede influir directamente en el sentido de la resolución que se dicte e inclusive pudiera dictarse resoluciones contradictorias, se procede a acodar lo siguiente:

Tomando en consideración, que de las constancias procesales se desprende que por auto de esta misma fecha, que recayó al escrito de cuenta **1210 BIS**, la parte demandada exhibió copias certificadas del juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente 17/2022-3, promovido por ***** contra *****; por lo tanto, con las facultades conferidas por los artículos **4** y **6** de la Ley Adjetiva en la Materia, esta Autoridad procede a pronunciarse sobre la Suspensión del Procedimiento solicitada por la parte demandada.

Ahora bien, del análisis del juicio especial de desahucio que se somete a la jurisdicción de este Juzgado, así como de las copias certificadas del juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente 17/2022-3, promovido por ***** contra *****, se advierte, de la lectura de la demanda en comento, se advierte

que se reclaman diversas prestaciones, entre las que se encuentran las siguientes:

"1. La nulidad y/o inexistencia del contrato de arrendamiento de fecha 02 de enero del año 2021, en relación al inmueble ubicado en avenida Reforma número 768, colonia "Los Manantiales" en el Municipio de Cuautla, Morelos, el cual es de la exclusiva y plena propiedad de mi poderdante desde el año 2013, al haberse fusionado ***, con diversas sociedades mercantiles, todas propiedad de Don *****, dando lugar a la constitución de mi representada *****, además de que jamás existió autorización, conocimiento y consentimiento del Consejo de Administración ni de los Socios Mayoritarios para que la demandada hubiese podido celebrar un contrato sobre una propiedad que siempre ha ocupado mi representada como suya.**

2. La devolución de las rentas pagadas indebidamente en un supuesto e indebido cumplimiento del autocontrato de arrendamiento de fecha 02 de enero del año 2021, relativas a los meses de enero, febrero, marzo y abril del 2021.

El pago de los intereses legales que se generaron con motivo del pago indebido por concepto de renta, correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2021.

El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación de este juicio, consecuencia de los, Actos ilegales celebrados por la demandada en perjuicio de mi poderdante."

Atendiendo a que el artículo **154** fracción **IX**, inciso **b)** del Código Procesal Civil en vigor, advierte que la suspensión del procedimiento tiene lugar, en los casos en que es necesario esperar la resolución de un proceso previo o conexo por el mismo Juez o por otras autoridades; asimismo, el artículo **170** fracción **II** del Código Adjetivo Civil, expresa que las causas de suspensión cuando el mismo u otro Juez deban resolver una **controversia civil** cuya definición sea **previa o conexas a la decisión del juicio**; sin ser el caso, ya que se advierte de las copias certificadas que exhibe la demandada, que el juicio que se encuentra

dirimiéndose, es la nulidad del contrato de arrendamiento, por lo que, al momento de otorgar la suspensión en un juicio de desahucio, contraponiéndolo a una determinación que radica respecto la nulidad del contrato inmueble materia del mismo, de otorgar la suspensión solicitada, se estaría dejando de observar que la pretensión procesal del juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente 17/2022-3, promovido por ***** contra ***** , se basa en la nulidad del contrato de arrendamiento, omitiendo analizar que provienen de juicios civiles con naturaleza diversa y con pretensiones distintas.

El juicio de desahucio es un procedimiento sumarísimo, limitado de manera expresa a la desocupación del local arrendado por el incumplimiento del arrendatario; el objetivo primordial de la acción que ahí se intenta es lograr la desocupación del inmueble y, en algunos casos, el cobro de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta el acto de lanzamiento. En cambio, la acción de nulidad, aun cuando se refiera a un pacto de arrendamiento y se intente en una ordinaria civil, pretende una declaración judicial que declare ineficaz un acto, negocio o contrato jurídico, por carecer de algún elemento esencial, por ser contrario a la ley, por adolecer de algún vicio o por algún defecto que lo haga susceptible de producir su ineficacia; tal como se encuentra establecido por el artículo 44 del Código Civil en vigor, que establece:

ARTICULO 42.- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA. **La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad.** De ello puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción

Las cuestiones fácticas referidas quedan delimitadas de la siguiente manera:

a) Las pretensiones de los actores fueron distintas. Uno solicitó la nulidad de un contrato

de arrendamiento y el otro accionó un juicio especial de desahucio con el objetivo de que el demandado desocupara el inmueble de su propiedad.

b) Tales pretensiones persiguen objetivos distintos. El juicio de desahucio tiene como fin lograr la desocupación del inmueble y el cobro de las rentas vencidas; en cambio, a través de la acción de nulidad se declara ineficaz un acto, negocio o contrato jurídico.

c) La nulidad de un contrato de arrendamiento, se dirime tomando como base las normas generales que regulan un juicio ordinario civil; y en el juicio especial de desahucio, cuyo trámite incluso debe llevarse a cabo con base en las normas contenidas en un capítulo y un título especial del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

A esta diferenciación se suma, asimismo, el hecho de que los preceptos jurídicos bajo los cuales se regulan dichos procedimientos, tienen contenidos normativos diferentes.

Sin embargo, no es dable determinar la suspensión solicitada por la parte demandada, equiparando las consecuencias de una declaratoria de nulidad lisa y llana, que están vinculadas con la figura de la cosa juzgada, lo cual es autónomo, al presente juicio de desahucio, ya que ambos juicios provienen de naturaleza diversa y con pretensiones distintas, sobre todo, porque en el caso nunca estuvo en duda la celebración del contrato de arrendamiento por escrito, toda vez que, durante el periodo de meses de enero a junio todos de dos mil veintiuno, la parte demandada, estuvo cumpliendo con su obligación contraída en el contrato base de la acción, del cual se deduce el derecho personal que contrajeron los pactantes en el contrato de arrendamiento, advirtiéndose la diversa naturaleza que existe entre ambos juicios; y, por otra parte, al señalar en el auto recurrido, que es incuestionable que se celebró el contrato de arrendamiento base de la acción, con quien dijo tener los derechos de titularidad de los derechos del inmueble arrendado, por lo que, es incompatible con la causa de pedir de la

demandada *****, respecto de la suspensión solicitada, en primer lugar, porque el presente juicio deviene de una relación contractual la cual se encuentra dentro de la esfera normativa de los derechos personales, tal como lo norma el artículo **1875** del Código Civil en vigor que establece:

ARTICULO 1875.- DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO. 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.

El contrato de arrendamiento **sólo otorga 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.

De lo que se desglosa, que el citado derecho personal, fue creado por el acuerdo de voluntades mediante un contrato de arrendamiento; y en cumplimiento al artículo **1672** del Código Civil en vigor, su validez y cumplimiento no puede dejarse a la voluntad de uno de los contratantes. Luego entonces, si la demandada celebró el contrato base de la acción con el actor y se obligó a cubrir las rentas a que hace referencia su texto, es claro que el consenso de voluntades surte efectos entre las partes y legitima a la arrendadora, para hacer valer los derechos que del contrato emanen, como la causa de pedir que contiene la legitimación en el proceso.

Caso contrario, se estaría estudiando desde este momento, la legitimación en la causa, al prejuzgar la calidad del pedir de la parte actora, pues como ya se vio, debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, en donde el arrendatario se obliga a pagar al arrendador una determinada renta por el uso y disfrute temporal de un bien inmueble, la ley reconoce al arrendador, la legitimación necesaria para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta que el arrendatario suscribió a su favor; por tanto, no se puede considerar que la interposición de un

juicio civil, que versa sobre la titularidad del bien inmueble materia del juicio, tenga la fuerza jurídica de suspender el presente procedimiento.

Ahora bien, como se advierte del acuerdo de voluntades que se plasmó en el contrato de arrendamiento entre **el ******* y *********, no cesa sus efectos, por iniciar un juicio diverso. 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 si estaba facultado para celebrar el contrato de arrendamiento, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el bien inmueble objeto del arrendamiento, no puede desconocer una presunción de la que se benefició en el juicio de desahucio argumentando que el arrendador no es el propietario de ese inmueble, como se advierte de sus pretensiones en el juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente 17/2022-3, promovido por ********* contra *********, pues aun cuando no hubiera estado facultado para celebrar dicho contrato, lo cierto es, que lo celebró, debiendo surtir todos sus efectos entre los contratantes.

Con base en los argumentos esgrimidos en el presente auto, este Juzgado determina no ha lugar a acordar de conformidad la petición realizada por la parte demandada *********, respecto de la **SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO**.

Lo anterior, tiene sustento en el artículo 1875 del Código Civil en vigor y los artículos 4, 6, 154 fracción IX, 170 fracción II del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.
NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 518, 519, 530, 531, 532, 534, 535,

537 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Esta Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente recurso de apelación.

SEGUNDO. - Se **REVOCA** el auto de fecha **seis de abril de dos mil veintidós**, dictado por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos**, por los razonamientos expuestos, para quedar en los términos vertidos en el considerando **V** de la presente resolución.

TERCERO. - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de esta resolución devuélvase los autos al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

ASÍ, por mayoría, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado Libre y Soberano de

Morelos; Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, Integrante; M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Ponente en el presente asunto; con voto particular del Magistrado M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, Presidente de Sala; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO**, quien da fe

VOTO PARTICULAR QUE FORMULA EL MAGISTRADO CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES, EN LA SENTENCIA DE MAYORÍA EMITIDA EN EL TOCA CIVIL 292/2022-15.

AL RESOLVERSE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR ***** POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL *****, CONTRA EL AUTO DE SEIS DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDOS, QUE DECRETA LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO EN LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE 303/2021-1.

El este sentido el que suscribe **no comparte las consideraciones ni el sentido del proyecto emitido** y votado por la mayoría de mis homólogos, esto atendiendo a las siguientes consideraciones de derecho:

Primero.- Con el debido respeto es necesario señalar que el sentido que aborda el proyecto no se comparte, lo anterior se estima así, por el suscrito, pues el proyecto parte de una hipótesis que tampoco se comparte, es decir, pues si el aspecto a dilucidar es determinar si la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, actuó correctamente o no al suspender el juicio en lo principal relativo al **Juicio Especial de Desahucio** con número de expediente 303/2021-1.

En este sentido, considero como ya se manifestó que la litis planteada a resolver debe partir en primer lugar del estudio minucioso no de la naturaleza de los juicios que se ven inmersos en esta problemática planteada que conlleva a la suspensión del procedimiento, como lo aborda el proyecto, pues este atiende más a la naturaleza de los mencionados juicios, en el caso el relativo al **Juicio Especial de Desahucio** en el que por auto de **seis de abril de dos mil veintidós**, se ordenó la suspensión de este, al estimar la Jueza de instancia que se actualiza la hipostasis de la fracción II, del artículo 170, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Morelos y el segundo de donde derivó como fundamento de la suspensión **Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Contrato de Arrendamiento** radicado con el número de expediente 017/2022 ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del

Primer Distrito Judicial en el Estado, y se deja de observar la litis planteada en el presente medio de impugnación que al caso debe corresponder a determinar como ya se indicó si fue correcto o no que se suspendiera el procedimiento en el Juicio de origen, aspecto que se insiste con el debido respeto no aborda el proyecto.

En esa virtud, al no compartir las consideraciones del proyecto propuesto por mis compañeras y por ende tampoco el sentido, pues este atiende más a la naturaleza de los juicios en conflicto, y se aparta de la litis que se plantea para su estudio en el proyecto, que como ya se indicó, pues este debe corresponder a determinar si en el caso se actualiza el supuesto que refiere la Juez de Instancia, y que motivó a la suspensión del procedimiento; es decir, la hipótesis normativa que establece la fracción II, del artículo 170, de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, para suspender el procedimiento.

Segundo:- Una vez expuesto el motivo por el cual me aparto tanto de las consideraciones como el sentido del mismo, es decir el de revocar el auto recurrido de **seis de abril de dos mil veintidós**, debe decirse que el suscrito estima, que el auto recurrido debe confirmarse, ello es así, pues contrario a lo que propone el proyecto, se estima que los agravios propuestos por la parte apelante deben ser considerados como **Infundados**, pues se considera que la Juez de Instancia, correctamente si tomó en consideración lo dispuesto por la fracción II, del artículo 170, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Morelos, para decretar la suspensión del procedimiento en el **Juicio Especial de Desahucio 303/2021-1.**, pues en efecto

atendió como causa para ello y causa de suspensión en los casos en que es necesario esperar a que se resuelva una cuestión que por su naturaleza deba ser previamente resuelta, pues además consideró para ello que la resolución que pudiera recaer en el diverso Juicio Ordinario Civil de **NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** puede influir en el sentido o grado predominante en la resolución a la que esta pudiera llegar en el juicio que ella conoce al caso 30372021-1.

En esa virtud, se estima que la Juez de Instancia, tomó como aspecto principal la litis que se debió abordar en el presente proyecto, y que no fue así considerado por mis homologas, para arribar a la conclusión de que el Juicio que conoce debía suspenderse con el fin de evitar resoluciones contradictorias, pues para ello tomó en consideración las copias certificadas que le fueron allegadas por el apoderado legal de la parte demandada, las que señaló que se observa que el documento cuya nulidad promovió corresponde al contrato de arrendamiento de fecha **dos de enero de dos mil veintiuno**, celebrado como lo cita presuntamente entre las partes, y que al ser el documento base de la acción del **Juicio de Desahucio** radicado en su Juzgado, estimó que de lo resuelto en el **Juicio de Nulidad** dependerá de la existencia o no del derecho alegado por el actor en el Juicio que conoce y que con el objeto de evitar resoluciones contradictorias ordenó suspender el procedimiento.

Proceder, que se insiste debió ser materia de estudio en el proyecto aprobado por mis homologas, y que no fue así abordado para su estudio, lo que me orilla a apartarme del mismo, pues como ya se indicó no se comparte tanto las

consideraciones como el sentido, pues se debe confirmar el auto recurrido de **seis de abril de dos mil veintidós**, al ser correcto como lo estimó la Juez de instancia suspender el proceso al actualizarse la fracción II, del artículo 170, del Código de Procedimientos Civil del Estado de Morelos.

Para un mejor entendimiento sirve de criterio orientador la Tesis, Registro digital: 213287, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C.29 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Marzo de 1994, página 495.

“SUSPENSION DEL PROCEDIMIENTO CIVIL, ES PROCEDENTE CUANDO EXISTA UNA CUESTION PREVIA EJERCITADA EN UN JUICIO DIVERSO QUE POR SU NATURALEZA INFLUYA DIRECTAMENTE EN EL RESULTADO DEL JUICIO. Si bien es verdad que el artículo 137 bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece los casos en que opera la caducidad de la instancia y sus excepciones, también lo es que en dicho precepto, específicamente en su fracción X, el legislador estableció los motivos por los cuales debe suspenderse el procedimiento, y en particular, en el inciso b), señaló como una causa para suspender el procedimiento los casos en que era necesario esperar la resolución de una cuestión previa o conexas, por el mismo juez o por otras autoridades, cuando esas resoluciones pudieran influir en el resultado del fallo que se dictará. Esto es, en el precepto referido, se prevé la necesidad de suspender un juicio para esperar a que se resuelva por el propio juez o por otra autoridad, una cuestión que por su naturaleza deba ser previamente resuelta para poder emitir el fallo en el proceso suspendido, puesto que dicha resolución puede influir directamente en el sentido de la resolución que se dicte. En efecto, la intención del legislador al establecer que procede suspender el procedimiento en los casos en que es necesario esperar la resolución de una cuestión previa, es precisamente la de evitar que se dicten sentencias contradictorias, porque del resultado de la misma depende la subsistencia o no de un derecho alegado por una de las partes en el juicio en el que se solicita la suspensión; es por

ello que el legislador para evitar que se pudiese dar el caso de sentencias contradictorias, previó, además de la excepción de conexidad, la posibilidad de que aun y cuando no se opusiera tal excepción, se pudiese suspender el procedimiento para que se resolviera una causa previa que se tramitará ante la misma autoridad o ante alguna otra, porque de esa manera se evitaría que se dictaran sentencias contradictorias.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Por todo lo expuesto, es que el suscrito se aparta como ya se indicó tanto de las consideraciones como del sentido, propuesto en el presente proyecto.

Por las anteriores consideraciones, se emite el presente voto particular, mismo que deberá ser parte integral de la resolución dictada.

Así lo resuelve el Magistrado **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de la Segunda Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.
CIAAJLLF