



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

Cuernavaca, Morelos; a siete de julio de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número **250/2022-19**, formado con motivo del **recurso de apelación** interpuesto por la Síndica, representante legal y jurídico de la parte demandada **\*\*\*\*\***, en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **catorce de febrero de dos mil veintidós**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en los autos del juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por **\*\*\*\*\*** contra el **\*\*\*\*\***; en el expediente **798/2019-1**; y,

### RESULTANDO

1. El catorce de febrero de dos mil veintidós, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva cuyos puntos resolutiveos se encuentran redactados en los siguientes términos:

*“...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.*

*SEGUNDO.- Se declara PROCEDENTE la acción que en la vía especial de desahucio hizo valer la parte actora \*\*\*\*\* por tanto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 644-H del Código Procesal Civil en vigor del Estado, es procedente la condena al demandado \*\*\*\*\* quien no acreditó sus defensas y excepciones, respecto a las rentas no pagadas del inmueble arrendado, por tanto, se le condena en primer término al pago de la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de las rentas correspondientes*

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

a los meses de enero a septiembre de dos mil diecinueve a razón de \*\*\*\*\* mensuales más el Impuesto al valor agregado (IVA) por la cantidad de \*\*\*\*\* lo que arroja un total de \*\*\*\*\* , tal y como se estipuló en el contrato de arrendamiento básico de la acción y en tal consideración:

**TERCERO.-** Se concede al demandado \*\*\*\*\* el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria para que realice el pago de la cantidad antes señalada, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**CUARTO.-** Igualmente, se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de las pensiones rentísticas que se siguieron generando **hasta que hizo entrega a la parte actora del inmueble arrendado** (veintitrés de octubre de dos mil veinte), lo anterior, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo en términos del contrato de arrendamiento base de la acción.

**QUINTO.-** Ahora bien, en lo que atañe a la pretensión señalada con el inciso b), debe decirse que durante la secuela procesal del presente asunto ya se puso en posesión a la parte actora del local arrendado por tanto, dicha pretensión ya fue materializada por lo que no se hace nueva condena al respecto.

**SEXTO.-** Por cuanto a las pretensiones señaladas con los incisos D) y E), al ser consecuencia, en su caso del procedimiento de ejecución forzosa, no se realiza en esta sentencia condena alguna, sino que en su caso, deberá agotarse la aludida vía de apremio.

**SÉPTIMO.-** Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas generadas en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**”

2.- Inconforme con lo resuelto la Síndica, representante legal y jurídico de la parte demandada, interpuso recurso de **APELACIÓN**, mismo que se admitió por acuerdo de veintiocho de marzo del dos mil veintidós,



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

se substanció el recurso de mérito en los términos de ley, mismo que ahora se resuelve; y,

## CONSIDERANDOS

**I. Competencia.** Esta Sala Auxiliar del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el recurso de apelación interpuesto, con fundamento en lo dispuesto por los numerales 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y 644-H del Código Procesal civil en vigor.

**II. Procedencia y oportunidad del recurso.** 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 644-H del Código Procesal Civil vigente, señala:

*“ARTICULO 644-H.- De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento.*

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

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

Atendiendo a lo anterior, se estima que el medio de impugnación hecho valer por la parte demandada y que motiva este análisis, es el idóneo para combatir la determinación de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós, emitida por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado.

De igual manera, conforme a lo dispuesto por el artículo 534 fracción I del Código Procesal Civil en vigor, el recurso en cuestión debe interponerse dentro de los cinco días siguientes a su notificación; y, de las constancias que fueron remitidas a esta Alzada se desprende que la parte demandada fue notificada de la sentencia definitiva el día veintidós de febrero de dos mil veintidós, por lo que, el término de cinco días a que alude el precepto invocado, inició el día veintitrés de febrero del año en curso y concluyó el uno de marzo de dos mil veintidós; y, del sello fechador que aparece en el escrito de fecha uno de marzo de dos mil veintidós visible a foja 458 del expediente primigenio, se desprende que el recurso fue presentado oportunamente.

**III. Análisis de los agravios.** Corresponde a este apartado el análisis de los motivos de inconformidad esgrimidos, considerando innecesaria la transcripción íntegra de los agravios expuestos por la parte recurrente al no exigirlo el artículo 550 del Código Procesal Civil en vigor, que prevé los requisitos que deben contener las sentencias dictadas en Segunda Instancia, ni al existir precepto legal que establezca dicha obligación; pero para mayor



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

comprensión del estudio de fondo se hará síntesis de los mismos, sin que ello implique afectación alguna al apelante pues no obstante omitir su transcripción el estudio será total. Aunado a ello, el contenido del libelo que contiene los agravios relativos, son del conocimiento pleno de las partes en contienda, la parte apelante por ser autora de los mismos, y a la parte contraria se le corrió traslado para que alegara lo conducente. De ahí, que el omitir su completa redacción no transgrede los principios de congruencia y exhaustividad.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis que enseguida se transcribe:

*“Novena Época.  
Registro: 164618.  
Instancia: Segunda Sala.  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia.  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XXXI, Mayo de 2010.  
Materia(s): Común.  
Tesis: 2a. /J. 58/2010. Página: 830. Contradicción de tesis 50/2010.  
Tesis de Jurisprudencia 58/2010*

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

*para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.*

La parte demandada y apelante formuló sus motivos de inconformidad, como se aprecia de la foja 5 a la 10 del presente toca, en ese tenor esencialmente se duele que:

- *La Juez primaria estudio de manera conjunta las excepciones planteadas en la contestación de demanda marcadas con los incisos 1, 2 y 4 al determinar que eran similares, pues a criterio de la hoy apelante debieron haberse estudiado de manera individual, máxime que no dio contestación a todas de manera íntegra.*

De un análisis de los motivos de inconformidad expuestos, esta Sala determina que efectivamente como lo argumenta la apelante la juez primaria no dio contestación íntegra a las excepciones planteadas, sin embargo no se advierte que alguna de las excepciones sean suficientes para revocar o modificar la sentencia reclamada, en atención a los aspectos que enseguida se redactan.

Por cuanto al primer agravio argumenta que la A Quo no dio contestación a la excepción 1) consistente en que ayuntamiento no puede conceder empleos en la administración y proveedores a cualesquiera de sus miembros parientes consanguíneos en líneas rectas y colaterales, se determina inoperante, pues del estudio del contrato base de la acción, es decir el contrato de



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciocho, se desprende que fue celebrado \*\*\*\*\* en su carácter de Presidente de Jiutepec, Morelos y \*\*\*\*\*), de los cuales esta autoridad no observa o se percata que entre los mismo hubiera una relación de parentesco para que el Ayuntamiento hubiere estado imposibilitado para celebrar el acto jurídico, pues es importante resaltar que el contrato de arrendamiento es el acto jurídico por medio del cual las 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, no se menciona como elemento primordial que la persona que reúne el carácter de arrendador deba acreditar ser el propietario del bien dado en arrendamiento, sino únicamente que sea capaz de transmitir al arrendatario el uso y goce del bien motivo del contrato.

Así, no existe duda de que si en el juicio de origen se ejercita la acción derivada del incumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes ahora contendientes, es dicho acto el que es motivo de la litis y no la propiedad del inmueble dado en arrendamiento, porque el estudio de la acción debe limitarse a decidir sobre derechos y obligaciones derivadas del contrato precitado, sin analizar y resolver acerca de los derechos de propiedad que alega la parte demandada como no demostrados, pues la acción debe circunscribirse a lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado por los contendientes.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis que señala:

*“Época: Octava*

Registro: 215824

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo XII, Julio de 1993

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 156

**ARRENDAMIENTO. ACCIONES RELATIVAS AL, NO INCLUYE DECIDIR RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LA COSA.**

*Si se demanda la rescisión de un contrato escrito de arrendamiento y el demandado invoca como defensas haberse convertido en propietario con base en unas diligencias de rectificación de medidas de un inmueble contiguo, el estudio de la acción debe limitarse a decidir sobre derechos y obligaciones derivadas del contrato de alquiler, con base en lo dispuesto por el artículo 2250 del Código Civil del Estado de Michoacán, sin analizar y resolver acerca de los derechos de propiedad aducidos como defensa que se hicieron derivar de las citadas diligencias, pues la acción debe circunscribirse a lo pactado en el convenio de locación base de la demanda.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

*Amparo directo 19/93. Ezequiel Zavala López. 12 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Valdés García. Secretaria: Rita Armida Reyes Herrera.”*

Respecto al segundo y tercer agravio consistente en que no se dio contestación a las excepciones 2) y 3) estas se estudiaran de manera conjunta por tener similitudes entre ellas, al pretender declarar la nulidad del contrato base de la acción por no cumplir con los requisitos previstos en la ley consistentes en que el ayuntamiento para la suscripción de cualquier contrato de adquisición, arrendamiento de todo tipo de bienes debe de realizarse mediante un procedimiento de licitación o adjudicación directa, asimismo señala que los contratos otorgados por el ayuntamiento deben contar como requisito por escrito la transcripción del acuerdo del cabildo, en donde el ayuntamiento plasme su voluntad para celebrar el contrato aludido, manifestaciones que se determinan





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

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

INSUFICIENTES, para revocar la resolución reclamada pues en primer lugar para la existencia de un contrato válido, se necesita que este hubiere sido perfeccionado por el consentimiento de las partes y que por lo anterior obliga no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a todas las consecuencias de su naturaleza, en ese contexto, la voluntad de las partes es la máxima ley de los contratos, a la que se sujetan y obligan, no sólo lo que se expresa en ellos, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Ahora bien conforme a la interpretación de la jurisprudencia 1a./J. 18/2016 (10a.) y a la ejecutoria que le dio origen, el concepto de parte firmante en un contrato no debe entenderse en sentido restrictivo, sino en uno amplio, porque la parte firmante de un acto jurídico no se limita solamente a quienes con su firma manifestaron su voluntad para el sentido en que hayan decidido obligarse, sino que se refiere al emisor de la voluntad, lo cual informa al otorgante del acto y en ello se subsume la intervención indirecta del materialmente obligado, esto es, de las partes que específicamente concertaron, que en la especie consiste en el contrato de arrendamiento celebrado \*\*\*\*\* en su carácter de \*\*\*\*\*; así, el firmante del acto, subsume a toda la unidad involucrada desde origen, sea arrendatario o arrendador, incluso, cuando éstos hayan actuado como representantes pues, de otra manera, carecería de sentido, contenido y operatividad jurídica la figura de la representación, cuya teoría que explica la funcionabilidad de ésta es, precisamente, la sustitución real de personalidades, que es donde orbita la mecánica funcional del impacto

patrimonial y jurídico de lo realizado por el representante en favor del representado; consecuentemente, el concepto "parte firmante del acto", corresponde a quienes participan en la celebración de un acto jurídico y éstas son, por ende, quienes emitieron o expresaron su voluntad para obligarse.

Sirve de apoyo los siguientes criterios:

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2004314*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.5o.C.54 C (10a.)*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 3, página 1721*

*Tipo: Aislada*

#### RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL. SU CONCEPTO.

*El incumplimiento de una obligación nacida de un contrato se denomina responsabilidad contractual. Para que se configure es necesaria la previa existencia de un contrato válido, que haya sido perfeccionado por el consentimiento de las partes, revistiendo la forma que la ley señala para cada caso, y que por lo anterior obliga no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a todas las consecuencias de su naturaleza, sea éste unilateral, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual, instantáneo o de tracto sucesivo, encontrándose en la falta a su puntual cumplimiento, salvo las excepciones consignadas en la ley, por las personas que los otorgan y sus causahabientes, la causa de su rescisión y/o la correspondiente responsabilidad del pago de daños y perjuicios, si los hubiere. En ese contexto, la voluntad de las partes es la máxima ley de los contratos, a la que se sujetan y obligan, no sólo lo que se expresa en ellos, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. En estos casos, el factor de atribución de responsabilidad es objetivo, por lo que para eximirse de responsabilidad es necesaria la introducción de una causa ajena al hecho dañoso. Concretamente, quien fue víctima de un daño, derivado del incumplimiento de la norma jurídica individualizada, sólo debe probar la existencia de la obligación, en tanto que quien debe probar su falta de responsabilidad es el supuesto responsable.*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

### QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

*Amparo directo 740/2010. Spectrasite Communications, Inc. 15 de diciembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Ricardo Mercado Oaxaca.*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2004183*

*Instancia: Primera Sala*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: 1a. CCXXXII/2013 (10a.)*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 1, página 740*

*Tipo: Aislada*

CONTRATOS. PARA SU PERFECCIONAMIENTO ES NECESARIO QUE EL DESTINATARIO DE LA OFERTA MANIFIESTE SU VOLUNTAD DE ACEPTARLA, SALVO QUE LA LEY QUE LO REGULA PREVEA LA AFIRMATIVA FICTA.

*El consentimiento es un elemento de existencia de los contratos, que requiere de dos emisiones de voluntad sucesivas para perfeccionarse: una "oferta" dirigida a una persona determinada, con los elementos esenciales del contrato que se propone celebrar y una "aceptación" expresa o tácita, que será lisa y llana, ya que en caso de existir alguna modificación de la oferta, la aceptación hace las veces de una contraoferta. Sin embargo, salvo que la ley que regule el contrato de que se trate prevea la afirmativa ficta, para su perfeccionamiento es necesario que el destinatario de la oferta manifieste su voluntad de aceptarla dentro del plazo durante el cual el proponente está vinculado, ya que el silencio u omisión de dar una respuesta no puede considerarse como una aceptación de la oferta.*

*Contradicción de tesis 90/2013. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 8 de mayo de 2013. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos en cuanto a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.*

*Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia, ya que no*

*resuelve el tema de la contradicción planteada.*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2014159*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.12o.C.2 C (10a.)*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.*

*Libro 41, Abril de 2017, Tomo II, página 1699*

*Tipo: Aislada*

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.  
EL CONCEPTO DE PARTE FIRMANTE  
CORRESPONDE A QUIENES PARTICIPAN  
EN LA CELEBRACIÓN DE UN ACTO  
JURÍDICO Y ÉSTAS SON QUIENES  
EMITIERON O EXPRESARON SU  
VOLUNTAD PARA OBLIGARSE.

*Conforme a la interpretación de la jurisprudencia 1a./J. 18/2016 (10a.) y a la ejecutoria que le dio origen, el concepto de parte firmante en un contrato no debe entenderse en sentido restrictivo, sino en uno amplio, porque la parte firmante de un acto jurídico no se limita solamente a quienes con su firma manifestaron su voluntad para el sentido en que hayan decidido obligarse, sino que se refiere al emisor de la voluntad, lo cual informa al otorgante del acto y en ello se subsume la intervención indirecta del materialmente obligado, esto es, de las partes que específicamente concertaron, de origen, el acto que, en la especie, consiste en la compraventa celebrada presuntamente a través de apoderado de la parte vendedora; así, el firmante del acto, subsume a toda la unidad involucrada desde origen, sea vendedor o comprador, incluso, cuando éstos hayan actuado a través de representantes pues, de otra manera, carecería de sentido, contenido y operatividad jurídica la figura de la representación, cuya teoría que explica la funcionabilidad de ésta es, precisamente, la sustitución real de personalidades, que es donde orbita la mecánica funcional del impacto patrimonial y jurídico de lo realizado por el representante en favor del representado; consecuentemente, el concepto "parte firmante del acto", corresponde a quienes participan en la celebración de un acto jurídico y éstas son, por ende, quienes emitieron o expresaron su voluntad para obligarse.*

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO  
EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER  
CIRCUITO.

*Amparo en revisión 152/2016. 14 de noviembre de 2016.*

*Unanimidad de votos; mayoría en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: Roberto Rodríguez*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

*Maldonado. Ponente: Adalberto Eduardo Herrera  
González. Secretario: César Escamilla Vásquez.*

Ahora bien, es importante hacerle del conocimiento a la hoy apelante que dentro del juicio de desahucio no se puede entrar al estudio de la nulidad del contrato de arrendamiento pues esta no encuadra dentro de la hipótesis prevista para el juicio de desahucio, sino diverso juicio; de ahí que no pueda ser materia de estudio en el presente juicio, toda vez que el juicio de desahucio procede para la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de tres mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar el contrato de arrendamiento, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales.

Sentado todo lo anterior, al no haber sido fundado alguno de los agravios expuestos por la apelante lo procedente es **confirmar** la sentencia de primera instancia motivo de esta instancia.

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

**IV.- Condena en Costas.** De lo aquí resuelto, atendiendo a que se satisface la hipótesis contemplada en el artículo 159 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, al obtenerse dos sentencias conformes de toda conformidad en contra de la apelante, ha lugar a condenarle en costas en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, con apoyo en los artículos 530, 531 y 550 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se,

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

**PRIMERO.** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva dictada con fecha catorce de febrero de dos mil veintidós, por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, en autos del expediente **798/2019-1.**

**SEGUNDO.** Se condena en costas en esta instancia a la parte apelante, conforme al considerando último de esta resolución.

**TERCERO.** Remítanse los autos originales con testimonio de este fallo a la Juez de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.**



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 250/2022-19  
EXPEDIENTE: 798/2019-1  
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: BERTHA LETICIA  
RENDÓN MONTEALEGRE

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

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; M. en D. **ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, Presidente de la Sala, **LICENCIADO NORBERTO CALDERON OCAMPO**, Integrante y **LICENCIADA BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Integrante y ponente en el presente asunto, quienes actúan ante el Secretario de acuerdos Licenciado **MARCO POLO SALAZAR SALGADO**, con quien actúan y da fe.

Las firmas que aparecen al final de esta resolución corresponden al toca civil 250/2022-19, expediente 798/2019-1.