



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

Cuernavaca, Morelos a ocho de junio de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **758/2021-16**, formado con motivo del **RECURSO DE APELACIÓN**, interpuesto por la parte actora *********, en contra del auto del **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, que ordenó la suspensión del procedimiento en el Juicio de origen, dictado por el Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, en el Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por el referido actor en contra de la parte demandada *********, en el Expediente número **112/2021-1**, y;

R E S U L T A N D O:

1. El **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, el *A quo* dictó un auto que a la letra dice:

“(...) ***; a veintitrés a agosto del dos mil veintiuno.**

VISTOS los autos del expediente número **122/2021-1** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ********* contra *********, radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado, y tomando en consideración que las constancias procesales se desprenden que con fecha diecisiete de agosto del año en curso se resolvió el Recurso de Revocación interpuesto por la parte demandada, y los autos fueron turnados a esta Secretaria; 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.

Del análisis realizado a los autos en que se actúa se advierte que la demanda interpuesta por la parte actora sustenta su acción en el incumplimiento del pago de rentas derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial (identificado como **Local Número *******, de fecha uno de enero del dos mil veinte, suscrito entre *****; en su carácter de arrendador, y *****; en su carácter de arrendatario, **con duración de uno de enero del dos mil veinte al treinta y uno de diciembre del mismo año**; por otra parte, del escrito de contestación de demanda, el demandado señala que respecto a las mensualidades que se reclaman corresponde a un nuevo contrato de arrendamiento que realizo en fecha treinta de diciembre del dos mil veinte, suscrito entre *****; en su carácter de arrendadora, representada por su apoderado *****; Y *****; en su carácter de arrendatario, **con duración de las cero horas del treinta y uno de diciembre del dos mil veinte al treinta y uno de diciembre del dos mil veintiuno**, en razón de habersele notificado el día veintisiete de noviembre del año a través de notario público que la titular de los derechos sobre el inmueble era la señora *****; quien era la heredera universal y albacea del señor *****(sic).

Es importante señalar, que con fecha de veintitrés de abril de la presente anualidad, el **TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO ******* admitió la demanda interpuesta por *****; también conocida como *****; en su carácter de albacea a bienes de *****; demandado de la *****; sí como de *****; diversas prestaciones respecto del predio comunal, que señala en su escrito de demanda, ubicado en *****; el cual se advierte es el inmueble donde se localiza el Local base de la litis en el presente asunto.

Ahora bien, de la lectura de la demanda agraria en comento, se advierte que se reclaman diversas prestaciones, interesando en el tema que nos ocupa las marcadas con las letras A), B), C) y D), que son del tenor literal siguiente:

“A. La declaración judicial consistente en que la constancia de posesión del inmueble expedida por el Sr. ***** como representante de bienes comunales de *****; a favor del Sr. ***** ubicado en *****; Municipio de ***** (el "inmueble") de fecha 7 de diciembre de 2004 emitida por el Sr.



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

***** como representante propietario de bienes de bienes comunales del ***** (la "Constancia Nula") es nula y/o Inexistente

B) La declaración judicial consistente en que la cesión de derechos 10 de agosto de 2019 (la "Cesión Fraudulenta") suscrita entre el Sr. *****, el Sr. ***** y el Sr. ***** es nula y/o inexistente.

C) La declaración judicial consistente en que resultan nulas todas las consecuencias jurídicas y fácticas derivadas de la constancia de posesión de fecha 7 de diciembre de 2004 (la Constancia Nula) y de la cesión de derechos de fecha 10 de agosto de 2019 (la Cesión Fraudulenta).

D) La destrucción retroactiva por causa de nulidad absoluta de todos los actos, tramites, gestiones o cualesquiera consecuencias derivadas de la constancia de posesión de fecha 7 de diciembre de 2004 (la Constancia Nula) y/o de la Cesión de derechos de fecha 10 de agosto del 2019 (la Cesión Fráudenla), restableciendo el estado de cosas y situación jurídica anterior a la expedición de dichos documentos, como si nunca hubiera existido.”

En ese orden de ideas, de los anteriores antecedentes se pone de manifiesto, que ante el **Tribunal unitario Agrario del Distrito *******, actualmente se encuentra tramitándose un juicio bajo el expediente ***** en el que ***** también conocida como ***** en su carácter de albacea de bienes de ***** demanda entre otros del actor en este procedimiento ***** y de ***** progenitor del antes citado de acuerdo con su réplica a la contestación, **la nulidad de las cesiones otorgadas a este último, que le amparan la titularidad de los derechos posesorios del inmueble objetivo de esta Contienda Judicial, la nulidad de todas las consecuencias jurídicas y fácticas derivadas de las referidas cesiones, y la destrucción retroactiva por causa de nulidad absoluta de todos los actos, tramites, gestiones o cualesquiera consecuencias derivadas de ellas.**

Entonces, lo anterior pone de relieve que lo que se resuelva en esa contienda agraria tiene conexión (conexidad) a la decisión de este juicio. Lo que se estima así, porque como se observa de actuaciones, el contrato de arrendamiento celebrado por el actor ***** con el demandado tuvo una duración del uno de enero del dos mil veinte al treinta y uno de diciembre del mismo año; por su parte, este último (demandado) celebra un nuevo contrato de arrendamiento con *****, en su carácter de arrendadora, representada por su apoderado ***** con una duración de las cero horas del treinta y uno de diciembre del dos mil veintiuno, al habersele notificado el día veintisiete de noviembre del año a través de notario público que la titular de los derechos sobre el inmueble era la persona antes indicada, como heredera universal y albacea del señor ***** (sic); **por lo tanto, es incuestionable que al haberse celebrado un segundo contrato posterior a la vigencia del primero, con quien dijo tener los derechos de titularidad de los derechos posesorios del inmueble arrendado, resulta evidente que la nulidad que se resuelva en el juicio agrario radicado bajo el expediente ***** , incidirá en este procedimiento al cual reclamarse en el mismo la destrucción retroactiva por causa de nulidad de todos los actos, tramites, gestiones o cualesquiera consecuencias derivadas de las constancias de las que se reclama su nulidad, en razón de que con la resolución que se emita se decidirá cuál de los dos contratos de arrendamiento tendrá que subsistir, porque en la misma se decidirá quién tiene la titularidad de los derechos posesorios del inmueble vinculado con este asunto y por ende quien estaba facultado para celebrarlo, de conformidad con el artículo 1879 del Código Sustantivo de la Materia en vigor, que literalmente dispone:**

"ARTICULO 1879.- ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR EL QUE NO ES DUEÑO DE LA COSA. El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley. En el primer caso del párrafo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y, en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos."



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

En consecuencia, como lo solicita el demandado y con fundamento en la **fracción II del artículo 170** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, que textualmente reza;

“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 conexas a la decisión del juicio. Este podrá suspenderse total o parcialmente, según afecte la controversia todo o parte del fondo del negocio;”

Este Órgano Jurisdiccional decreta la **SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO** en el expediente en que se actúa, en la **inteligencia que iniciará una vez concluida la fase de alegatos y hasta en tanto el TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO *******, emita resolución definitiva en el expediente ***** de su índice; una vez acontecido lo anterior, se estará en condiciones de reanudar el procedimiento.

No pasa inadvertido para este resolutor, que del texto del precepto legal antes transcurrido se advierte que el legislador utilizó únicamente el vocablo *controversia civil*; sin embargo, tal situación no es obstáculo para ordenar la suspensión del procedimiento, porque de conformidad con el artículo 16 de la Ley Procesal, el juzgador debe de cubrirlas mediante la aplicación de los principios generales de derecho, los especiales del proceso, y las reglas de la lógica y de la experiencia; por ende, este resolutor en este caso aplico el principio general del derecho que dice: **“Donde hay la misma razón, se aplica la misma disposición”**. Puesto que es necesario que se resuelva una controversia agraria que tiene conexidad con este juicio para estar en condiciones de decidir el mismo, por las razones antes expuestas. Lo anterior encuentra sustento en la siguiente tesis:

Época: Octava Época.
Registro:228881. Instancia: Tribunales

Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Seminario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989. Materia(s): Administrativa, Tesis: Común. Página: 573

PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO. SU FUNCIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO.

Tradicionalmente se ha considerado en el Sistema Jurídico Mexicano que los jueces para la decisión de los asuntos sometidos a su conocimiento están sujetos a la observancia no sólo del derecho positivo-legal, sino también de los dogmas generales que conforman y dan coherencia a todo el ordenamiento jurídico, que se conocen como principios generales del derecho según la expresión recogida por el constituyente en el artículo 14 de la Carta Fundamental.- La operancia de estos principios en toda su extensión -para algunos como fuente de la cual abrevia todas las prescripciones legales, para otros como su orientación a fin- no se ha entendido restringida a los asuntos de orden civil tal y como podría desprenderse de una interpretación estricta del artículo constitucional invocado, sino que aun sin positivización para otros órdenes de negocios, es frecuentemente admitida en la medida en que se les estima como la formulación más general de los valores ínsitos en la concepción actual del derecho.- Su función desde luego no se agota en la tarea de integración de los vacíos legales; alcanza sobre todo a la labor de interpretación de la ley y aplicación del derecho, de allí que los tribunales estén facultados y, en muchos casos, obligados a dictar sus determinaciones teniendo presente, además de la expresión de la ley siempre limitada por su propia generalidad y abstracción, los postulados de los principios generales del derecho, pues éstos son la manifestación auténtica, prístina, de las aspiraciones de la justicia de una comunidad. Queja 93/89. Federico López Pacheco 27 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Adriana Leticia Campuzano Gallegos.”

Finalmente, no pasa desapercibida la copia certificada del informe de fecha veintinueve de octubre del dos mil veinte, bajo el oficio ST.IP.F2002307.20, signado por el Encargado



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

*del Registro Agrario Nacional en Morelos, que fue exhibido por el actor en el escrito registrado en este juzgado con el número 3585, que tiene valor probatorio al tratarse de una documental pública de conformidad con el artículo 491 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor; empero, no tiene el alcance para negar la suspensión antes decretada, en virtud de que con las copias certificadas exhibidas por el demandado del juicio agrario *****, que tienen idéntica valía probatoria a ese informe, se acredita que existe pendiente de resolver ese juicio que tiene conexidad con el presente procedimiento y que influirá en su decisión.*

Lo anterior además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 90, 125, 126, 129 y 170 fracción 11 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. (...)

2. Inconforme con lo anterior, mediante escrito de fecha **veintiuno de octubre dos mil veintiuno**, la parte actora *****, interpuso recurso de **apelación**, mismo que fue admitido en el efecto devolutivo, mediante auto del veinticinco de octubre de dos mil veintiuno.

3. El **seis de diciembre de dos mil veintiuno**, se radicó en esta Alzada el referido recurso, teniéndose por presentados los agravios hechos valer por el recurrente, con los que se corrió traslado a la parte contraria por el término de seis días para que contestara lo que a su derecho conviniera.

4. Por auto del **diez de enero de dos mil veintidós**, previa certificación, se tuvo a la parte demandada *****, dando contestación a los agravios

esgrimidos por su contraparte, asimismo, se turnaron los autos para resolver; lo que hoy se hace conforme a los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

PRIMERO. Competencia.- Esta Sala Auxiliar, es competente para resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 27, 28, 31 y 32 de su reglamento, publicado en el Periódico Oficial **“Tierra y Libertad”** de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759.

SEGUNDO.- Mediante escrito presentado el **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno**, el recurrente *********, expresó los agravios que adujo le causa el auto **del veintitrés de agosto de dos mil veintiuno** (visibles a fojas 10 a la 21 del presente toca); mismos que se dan por íntegramente reproducidos, en obvio de repeticiones, sin que con ello se incumpla con los principios de congruencia y exhaustividad de las resoluciones, en atención a que basta precisar los puntos sujetos a debate, estudiándolos y dándoles respuesta, lo anterior es acorde a las siguientes jurisprudencias:

“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. El hecho de que la SALAS



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la SALAS a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.

“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.

TERCERO. Oportunidad y Procedencia del Recurso.- El artículo 534 fracción II de la Ley

Adjetiva Civil¹ señala, que el plazo para interponer el recurso de apelación en contra de autos, lo será dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto recurrido; en ese tenor, el recurrente fue notificado del auto impugnado el **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno** y su recurso fue presentado el **veintiuno del mismo mes y año**, luego entonces, realizando el simple computo de los días transcurridos, inició el diecinueve y feneció el veintiuno del mismo mes y año; por lo tanto, el referido recurso de apelación resulta **oportuno**.

Asimismo, el recurso de Apelación hecho valer por la parte actora *********, es **procedente**, por tratarse de un auto que ordena la suspensión del procedimiento; lo anterior en términos del artículo 532 fracción II del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que establece lo siguiente:

“(...) ARTÍCULO 532. Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I. Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

II. Los autos, cuando expresamente lo disponga este Código. (...)”

Por su parte el numeral 172 del citado ordenamiento legal, establece:

¹ **ARTÍCULO 534. Plazo para interponer la apelación.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I. Cinco días si se trata de sentencia definitiva; **II. Tres días para sentencias interlocutorias y autos.** III. Dentro de los sesenta días siguientes a aquél en que legalmente haya quedado notificada la sentencia, cuando el emplazamiento se hubiere hecho por medio de edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique por edictos.



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

*“(...) **ARTICULO 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. (...)**”*

CUARTO.- Previo a entrar al estudio del Recurso materia de esta Alzada, se estima necesario señalar los **antecedentes** más relevantes en el presente asunto.

Mediante escrito presentado el **dieciocho de marzo de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, compareció la parte actora *********, demandando el Juicio Especial de Desahucio, en contra de *********; demanda que fue prevenida mediante auto del **veintidós de marzo de dos mil veintiuno**; para el efecto de que el referido actor, aclarara lo siguiente:

*“(...) Aclare la **pretensión II en relación al Hecho 6**, respecto de la cantidad que reclama por concepto de pensión rentística de los meses de enero a marzo de dos mil veintiuno.*

*Las **pretensiones III, IV, V y VI** de su demanda, en razón de que de conformidad con el artículo 644-A del Código de Procedimientos Civiles vigente, por la naturaleza especial de este juicio no pueden reclamarse en el mismo. (...)*”

En consecuencia de lo anterior, mediante escrito presentado el **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora de referencia,

aclarando las pretensiones hechas valer en su escrito inicial de demanda; quedando de la siguiente manera:

*“(...) a) **La entrega y desocupación del bien inmueble** arrendado en términos del artículo 644-A así como demás relativos y aplicables al Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; toda vez que el arrendatario ha incumplido en exceso con el pago de las rentas por un término superior a los tres meses.*

*b) **El pago por la cantidad de *****) por concepto de tres rentas vencidas y no pagadas, sin contar los meses que se lleguen a generar durante la tramitación del presente juicio. (...)**”*

Por auto del **cinco de abril de dos mil veintiuno**, previa certificación, se tuvo por admitida a trámite la demanda hecha valer por el recurrente, por lo que se ordenó emplazar a la parte demandada *********, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda instaurada en su contra.

El **diez de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo al referido demandado, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo defensas y excepciones, ofreciendo las pruebas que a su derecho corresponden y **solicitando la suspensión del procedimiento**, bajo el argumento toral consistente en que el juicio de origen tiene relación directa con la Controversia Agraria número *********, radicada en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito *********, en el cual, **se encuentra pendiente por resolver sobre la titularidad de los derechos respecto del bien inmueble motivo del arrendamiento celebrado entre ambas partes**; lo cual, a consideración del demandado, afectaría el resultado del juicio **Especial de Desahucio**



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

promovido por el recurrente en contra del referido demandado.

Sostiene lo anterior, argumentando que el Contrato de Arrendamiento motivo del juicio de origen, carece de validez, puesto que la parte arrendadora ***** , no se encuentra facultado para celebrar el referido contrato, toda vez que, no es titular de los derechos del bien arrendado; asimismo, no tiene autorización del titular de dichos derechos.

Ahora bien, en relación a la suspensión del procedimiento solicitado por la parte demandada, el *A quo*, se reservó el derecho de proveer lo conducente hasta entonces fueran exhibidas copias certificadas de la Controversia Agraria aludida por el demandado de referencia, en su escrito de contestación de demanda.

Seguida la secuela procesal del juicio principal, mediante auto del **diez de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo al Abogado Patrono de la parte demandada, exhibiendo un juego de copias certificadas de las actuaciones del expediente agrario ***** , radicado en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito ***** ; sin embargo, el *A quo*, nuevamente se reservó el derecho a acordar en relación a la suspensión del procedimiento solicitada por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda; toda vez que, los autos del juicio de origen estaban turnados para resolver el **Recurso de Revocación** hecho valer el demandado

de referencia *****, por conducto de su Abogado Patrono.

Mediante sentencia interlocutoria del **diecisiete de agosto de dos mil veintiuno**, se resolvió el Recurso de Revocación, hecho valer por el Abogado Patrono de la parte demandada; por lo que, se turnaron los autos a Secretaría, ordenándose mediante auto del **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno** la **suspensión del procedimiento**, lo cual hoy es materia de esta Alzada.

QUINTO.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación² ha determinado que es suficiente la expresión clara de la causa de pedir, lo cual redundará en beneficio del apelante, pues facilita al Tribunal el mejor entendimiento de sus pretensiones; y, en cuanto al estudio de los agravios en la sentencia, los principios rectores de la actividad jurisdiccional, como los de congruencia y exhaustividad de las sentencias, así como el deber de fundamentación y motivación previsto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conducen a establecer la necesidad de que la sentencia, como cualquier documento que busca demostrar su razonabilidad, sea clara sobre los temas tratados, así como demostrativa de los motivos y fundamentos del tribunal para confirmar, revocar o modificar la sentencia de primer grado.

² Época: Décima Época, Registro: 2007671, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a. CCCXXXVI/2014, (10a.), Página: 584. “(...) **AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU CORRECTA IDENTIFICACIÓN POR EL TRIBUNAL DE ALZADA ES FUNDAMENTAL COMO PASO PREVIO PARA SU ESTUDIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO (...))**”



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

En ese sentido, este Órgano Jurisdiccional, es cuidadoso en identificar o entender correctamente en qué consisten los agravios del apelante, como paso previo para cumplir el deber de resolver en forma congruente y exhaustiva, esto es, sobre lo que efectivamente se pide y respecto a todo lo que se pide, por lo que, debe identificarse correctamente la causa de pedir para estar en condiciones de atenderla.

Una vez sentado lo anterior, se procederá al **estudio de los agravios** formulados por el recurrente *********, lo que se realizará en forma conjunta, dada la vinculación existente entre ellos, sin que dejen de ser atendidos todos los puntos expuestos en ellos, en donde esencialmente se plantea lo siguiente:

a) Una falta de valoración de los elementos de prueba aportados en el juicio de origen, al no haberse tomado en consideración que la acción que pretende el recurrente es de carácter personal, puesto que reclama el pago de una cantidad líquida de dinero por el incumplimiento del demandado al pago de tres pensiones rentísticas; y, por otra parte la acción agraria, motivo de la suspensión del procedimiento, decide sobre cuestiones de derechos reales, por lo que, a consideración del recurrente, al no existir conexidad entre ambas acciones no debió ordenarse la suspensión del procedimiento.

b) Se duele el apelante que el auto combatido contraviene lo dispuesto por el artículo 260 fracciones I y IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos³, transgrediendo con ello los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir los autos y resoluciones; puesto que, insiste, la acción agraria motivo de la suspensión del procedimiento, es diversa a la que intenta el actor, dado que, en la primera de ellas se ventilan derechos reales, mientras que en la segunda de ellas derechos personales, derivados del incumplimiento de un Contrato de Arrendamiento; además, las instancias en las que se encuentran las referidas acciones se encuentran en distintas instancias.

c) Aduce el apelante, le causa agravio el referido auto combatido, puesto que, a su consideración, carece de fundamentación y motivación, transgrediendo con ello las garantías del debido proceso, seguridad jurídica y exacta aplicación de la ley, previstas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sostiene lo anterior, en virtud de que, el juicio de origen y el que motivó la suspensión del procedimiento ordenada por el *A quo*, se encuentran en diversas instancias, esto es, Juzgado Menor y Tribunal Unitario Agrario; y por otra parte, ambos juicios tienen trámites incompatibles.

d) Señala una inexacta aplicación e interpretación de la ley, en relación a las causas de

³ **ARTICULO 260.- Casos de improcedencia de la conexidad.** No procede ni se admitirá la defensa de conexidad; cuando: **I.- Los litigios estén en diversas instancias;** **II.-** Los juzgados que conozcan respectivamente de los juicios pertenezcan a tribunales de alzada diferente; **III.-** El órgano ante quien se sigue el juicio sobre el cual deba hacerse la acumulación, sea incompetente por razón de la materia o de la cuantía, para conocer del que se pretende acumular; **IV.- Ambos juicios tengan trámites incompatibles;** y **V.-** Se trate de un juicio que se ventile en el extranjero.



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

suspensión del procedimiento y a los casos de improcedencia de conexidad, previstos en el Código Procesal Civil del Estado de Morelos, causando con ello, una afectación al Principio Pro Persona, que todo juzgador debe tomar en consideración al momento de resolver.

Una vez analizados en forma conjunta los agravios antes señalados, este Órgano Colegiado, estima que son **fundados**, en atención a las siguientes consideraciones:

En primer término, resulta necesario atender lo establecido en el artículo 170 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos⁴, que prevé los casos en los que debe suspenderse el procedimiento, y en particular la fracción II del precepto legal en cita, señala como una causa para suspender el procedimiento los casos en que el mismo u otro juez tengan que resolver una controversia civil cuya definición sea previa o conexa a la decisión del juicio.

Esto es, en el precepto legal referido anteriormente, se establece 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

⁴ **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; (...)”

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 la legislación adjetiva civil, otorga, además de la excepción de conexidad, la posibilidad de que aun y cuando no se oponga tal excepción, se pueda suspender el procedimiento para que se resuelva una causa previa que se tramita ante la misma autoridad o ante alguna otra, porque de esa manera se evitaría que se dictaran sentencias contradictorias.

Bajo tales consideraciones, el *A quo*, ordenó la suspensión del procedimiento de origen mediante auto del **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, fundando y motivando dicha determinación en el argumento toral consistente que el juicio **Especial de Desahucio** promovido por el recurrente tiene conexidad con la Controversia Agraria promovida por la Ciudadana ***** contra la parte actora en el juicio de origen ***** y contra el Ciudadano ***** , radicado en el **Tribunal Unitario Agrario del Distrito ******* , con número de expediente ***** .



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

Ahora bien, la facultad de decretar procedente la conexidad de la causa está a sujeta a satisfacer ciertos presupuestos, a saber, los cuales consisten en contar con identidad subjetiva, es decir, coincidencia jurídica entre las partes y el carácter o calidad con que se ostentan en el juicio, asimismo, la competencia del órgano jurisdiccional; por otra parte, las acciones sean substanciadas a través de juicios de la misma naturaleza y que las pretensiones no se contradigan o se excluyan mutuamente.

De lo anterior se desprende que el sistema de conexidad de la causa en el derecho procesal civil exige compatibilidad procesal y material de las acciones entre sí, de manera que, cuando el trámite de una y otra sean irreconciliables, no será válido decretar la conexidad, circunstancias que serán analizadas y estudiadas en el presente fallo, a efecto de determinar si en el juicio de origen existe causa conexa con la referida controversia agraria; y a su vez, determinar si la determinación del Juez de los autos fue correcta, al decretar la suspensión del procedimiento en los autos del juicio natural.

A su vez, el artículo 260 de la Ley adjetiva de la materia⁵, establece los casos en los que no es

⁵ **ARTICULO 260.** Casos de improcedencia de la conexidad. No procede ni se admitirá la defensa de conexidad; cuando: **I. Los litigios estén en diversas instancias;** **II.** Los juzgados que conozcan respectivamente de los juicios pertenezcan a tribunales de alzada diferente; **III.** El órgano ante quien se sigue el juicio sobre el cual deba hacerse la acumulación, sea incompetente por razón de la materia o de la cuantía, para conocer del que se pretende acumular; **IV.**

procedente la conexidad, en particular la fracción I señala como caso de improcedencia de la conexidad aquellos juicios que se encuentren en diversas instancias, mientras que la fracción IV puntualiza que es improcedente la conexidad en aquellos juicios que tengan trámite incompatible.

Ahora bien, una vez analizado lo anterior así como las constancias que integran el Juicio de Origen, resulta necesario para esta Alzada, entrar al estudio de la naturaleza de las dos acciones que fueron determinadas conexas y que motivaron al Juez de los autos a suspender el procedimiento mediante el auto del **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, mismo que fue recurrido por el alzadista y que hoy es motivo de estudio por este Cuerpo Colegiado.

En esa guisa, se advierte que el juicio **Especial de Desahucio** consiste en obtener el pago correspondiente a las rentas mensuales, y en caso extraordinario recuperar el inmueble dado en arrendamiento a través de una orden de lanzamiento, en el que el demandado se encuentra obligado a realizar el referido pago o demostrar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas.

Por lo que, resulta incuestionable que la acción principal hecha valer por la parte actora *********, es de **carácter personal**, la cual tiene sustento en **el contrato de arrendamiento del que se extrae la obligación en el pago de la renta a cargo del arrendatario.**

Ambos juicios tengan trámites incompatibles; y V.-Se trate de un juicio que se ventile en el extranjero.



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

Por su parte, la Controversia Agraria radicada en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18, que **aduce el A quo**, tiene conexidad con el juicio motivo de la presente apelación; versa sobre **derechos reales**, pues en ella se discute la titularidad del derecho a poseer el bien inmueble base de la Litis del juicio **Especial de Desahucio** promovido por el recurrente *********, contra el demandado *********.

Sentado lo anterior, resulta inconcuso que las acciones de referencia son diferentes y carecen de compatibilidad, teniendo cada una de ellas un motivo o razón diversa, pues en tanto el desahucio se promueve por la falta de pago de rentas; por otra parte, *la controversia agraria versa sobre el reconocimiento de la titularidad de derechos posesorios, motivando vías diversas que impiden la conexidad de la causa; y por ende, resulta indebido la suspensión del procedimiento.*

Asimismo, en el caso particular se actualiza la hipótesis prevista en la fracción I del artículo 260 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, al encontrarse por una parte, el juicio de origen, ante una instancia menor, mientras que la Controversia Agraria radicada en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito Dieciocho, constituye la primera instancia en materia agraria; **por lo que resulta incuestionable que los**

litigios de referencia se encuentran en diversas instancias.

Por otra parte, en atención a las consideraciones vertidas en el auto recurrido, resulta inconcuso determinar que en el contrato de arrendamiento motivo del juicio de origen, el arrendatario se obligó a pagar una determinada renta en favor del arrendador por permitirle el uso y goce temporal del bien inmueble arrendado, por lo que, ante el incumplimiento de dicha obligación el arrendador se encuentra facultado para demandar cualquier acción contra el arrendatario.

Sin embargo, la parte demandada adujo que el referido contrato de arrendamiento materia del juicio de origen, carece de validez, puesto que, refiere que el bien inmueble arrendado no es propiedad del recurrente *****, motivo por el cual considera que dichas pretensiones que se le reclaman no son procedentes al carecer, la parte actora, de facultades para celebrar el Contrato de Arrendamiento materia del juicio natural.

Tocante a lo anterior, esta Sala Auxiliar determina que la acción de desahucio puede ser intentada por quien figura como arrendador en el contrato que sirve como documento base de la acción, sin que necesariamente acredite ser el dueño del bien inmueble alquilado; es decir, quien intenta la acción de desahucio, justificará su legitimación activa por el simple hecho de exhibir el contrato de arrendamiento en el que aparezca como arrendador.



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

De ahí que resulte inexacto que sólo el dueño del bien arrendado puede ejercer la acción de desahucio, máxime que, en el artículo 644-A de la ley adjetiva de la materia⁶, referente a la procedencia del Juicio Especial de Desahucio, no se advierte tal supuesto.

Al respecto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determinó lo siguiente:

“(...) ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR. *La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real. (...)*”⁷

Bajo esa lógica, se advierte que el arrendatario celebró el Contrato de Arrendamiento con el arrendador, mismo que no fue declarado nulo o inválido, surtiendo todos sus efectos entre los contratantes, por lo que, el arrendador se encuentra legitimado para reclamar el pago de las rentas vencidas al arrendatario.

⁶ **ARTICULO 644-A. De la procedencia del juicio.** El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la 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 otra bastante como medio preparatorio de juicio.

⁷ Apéndice del Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Sexta Época, Tomo IV, Parte SCJN, Materia Civil, página 66

Asimismo, se colige que el hecho de que el arrendador no sea el propietario del bien inmueble arrendado, no le resta legitimación en el juicio de origen, pues su legitimación deriva de la celebración del referido contrato, mismo que no ha sido declarado nulo o inválido, y en el que el arrendatario se obligó a cumplir una serie de obligaciones, entre ellas, el pago de la renta a favor del arrendador.

Ahora bien, atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los Contratos y en términos de lo que establece el artículo 1875 del Código Civil del Estado de Morelos⁸, 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 en el juicio una presunción de la que se benefició.

Tales consideraciones dieron origen a la Jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a) de la Décima Época , aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital 2015696, publicada en la Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, en diciembre de 2017, libro 49, Tomo I, página 293, cuyo rubro y contenido establecen lo siguiente:

⁸ **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.



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

“(…) 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. (…)"

Además, en relación a las manifestaciones hechas valer por la parte demandada *****, en el supuesto de que el arrendador no es el dueño del inmueble dado en arrendamiento, el arrendatario no

puede usar o disponer libremente de una parte o la totalidad del bien inmueble arrendado, puesto que, la legislación reconoce el derecho de pedir la reducción en el pago de las rentas, incluso la rescisión del contrato; y si demuestra que el arrendador actuó de mala fe, éste además deberá responder de los daños y perjuicios que haya causado al arrendatario.

Sin que pase desapercibido para esta Alzada, que el Juicio **Especial de Desahucio** cuenta con reglas especiales que tienen como fin contar con mayor agilidad para obtener el pago de las rentas vencidas y la desocupación del bien inmueble arrendado, lo que implica la improcedencia de acciones innecesarias tendientes a retrasar el procedimiento, en ese sentido, y dada la naturaleza del caso concreto y de las controversias en donde se ventilan derechos reales, la conexidad de la causa no es procedente, por lo que resulta inconcuso que le asiste la razón al recurrente en relación a que no es dable ordenar la suspensión del procedimiento de origen.

Sirve como criterio orientador, la siguiente tesis de la Octava Época emitida por el Tercer Tribunal Colegiado de Circuito publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, página 858, registro digital 214036, cuyo rubro y contenido dice:

“(…) DESAHUCIO. JUICIO ESPECIAL DE, IMPROCEDENCIA DE LA EXCEPCIÓN DE CONEXIDAD DE LA CAUSA. En el juicio especial de desahucio no procede la excepción de conexidad de la causa, de acuerdo a la naturaleza de este juicio, el que implica un conocimiento limitado y de mayor rapidez para obtener la desocupación del bien arrendado, conforme al artículo 489 y demás



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

relativos del Código de Procedimientos Civiles; sin que sea obstáculo la reforma al Código adjetivo civil mediante la cual se suprimió y modificó la fracción II anterior, del artículo 40, que estatuyó la improcedencia de la excepción de conexidad cuando se trataba de juicios especiales, pero tal reforma no se hizo en concepto de este órgano jurisdiccional federal, para hacer procedente una excepción de tal naturaleza en estos juicios, sino sólo para hacerla acorde a la diversa reforma del artículo 494 del mismo ordenamiento que establece, que el juez debe desechar las excepciones diversas a las que consigna el Código Civil en los artículos 2431 a 2434 y 2445. (...)”

Sentado lo anterior, resulta evidente que la **suspensión del procedimiento de origen es incorrecta**, dado que no existen causas conexas entre los juicios de referencia, en ese sentido, el presente fallo no implica una violación al procedimiento pues debe tomarse en cuenta, que quien opone la conexidad de dos procesos diferentes entre sí, que se relacionan por la identidad de las partes o porque provenga de una misma causa, para que los juicios conexos se resuelvan en una sola sentencia y evitar que se dicten fallos que pudieran resultar contradictorios, cuenta con la facultad de aportar las pruebas que estime necesarias para probar dicha acción.

De tal forma que su falta de acogimiento no vulnera las defensas de la parte demandada, ni implica una violación procesal, máxime que aun en ese caso, ésta puede ofrecer cuantas pruebas considere convenientes para demostrar sus excepciones o la improcedencia de la acción, por lo que, es claro que la

improcedencia de la de conexidad no puede trascender al resultado del fallo.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto, la tesis jurisprudencial I.5o.C. J/21, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital 219510, Octava Época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y contenido establecen lo siguiente:

“(...) EXCEPCIÓN DE CONEXIDAD AMPARO DIRECTO. NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL RECLAMABLE EN. La interlocutoria que confirma la improcedencia de la excepción de conexidad no constituye una violación procesal reclamable en amparo directo en términos del artículo 158 de la Ley de Amparo, ya que de conformidad con dicho numeral, para que una violación procesal pueda reclamarse en el amparo directo deben reunirse los siguientes requisitos: a). Que se cometa en el curso del procedimiento; b). Afecte las defensas del quejoso; y, c). Trascienda al resultado del fallo. En tal virtud, tomando en cuenta que con la excepción de conexidad, quien la opone, pretende la acumulación de dos procesos diferentes entre sí, que se relacionan con la identidad de las partes o porque provengan de una misma causa, para que los juicios conexos se resuelvan en una sola sentencia y evitar que se dicten sentencias que pudieran ser contradictorias; es inconcuso que su no acogimiento no vulnera en forma alguna las defensas de la demandada, puesto que aun en ese caso, ésta puede oponer cuantas excepciones fuesen pertinentes contra la pretensión de su contraparte, y ofrecer cuantas pruebas considere convenientes para demostrar sus excepciones o la improcedencia de la acción; por lo que es claro que la improcedencia de la excepción de conexidad no puede trascender al resultado del fallo. El criterio anterior se robustece, si se toma en consideración que, en el supuesto de que se concediera el amparo para el efecto de que se ordenara la pretendida acumulación, pudiera suceder que los juicios que la demandada dice son conexos, se encontraran en diferente



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

instancia o hubieren concluido por sentencia definitiva o mediante alguno de los actos procesales por los que puede ponerse fin a un juicio, por lo que sería imposible cumplir con la sentencia de amparo que ordenara la acumulación, pues ese fallo constitucional no podría afectar la situación procesal que guardaran los juicios que se dice son conexos. (...)”

Asimismo, en atención al principio de seguridad jurídica previsto en el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a las partes la certeza, de que la situación jurídica que guardan en el Juicio de origen, no podrá verse afectada ni modificada, sino a través de procedimientos previamente establecidos, en los que se cumplan las formalidades que para tal efecto establecen las leyes respectivas; por lo que, dicha garantía se encuentra esencialmente vinculada al debido proceso, pues si éste no cumple con sus debidas formalidades, ello implicaría una violación a la garantía mencionada anteriormente.

Tocante a lo anterior, éste Cuerpo Colegiado, en términos de lo que establece el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relativo al debido proceso legal al cual tienen derecho las partes, debe atender que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, para lo cual se han previsto las leyes que advierten los mecanismos legales para ser impartidos dentro del marco legal que les corresponde.

Tales consideraciones, dan lugar a citar la Jurisprudencia P./J.47/95, en materia Constitucional, Común, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, publicada en el Semanario Oficial de la Federación y su Gaceta, en Diciembre de 1995, Tomo II, página 133, Registro Digital 200234, de título, subtítulo y contenido:

***“(...) FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO. La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado. (...)*”**

En consecuencia de lo anterior, y con la finalidad de garantizar que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

resolución que dirima las cuestiones debatidas, este Cuerpo Colegiado, estima **fundados** los agravios motivo de disenso.

En virtud de lo considerado en el cuerpo total de la presente resolución y al resultar **FUNDADOS** los agravios expresados por el recurrente en el presente recurso de **Apelación**, es que este Tribunal de Alzada determina **REVOCAR** el auto de fecha **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, dictado por el Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, por lo que, con las facultades con las que cuenta este Tribunal de Alzada, para quedar en los siguientes términos:

“(...) ***; a veintitrés a agosto del dos mil veintiuno.**

VISTOS los autos del expediente número **122/2021-1** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y tomando en consideración que las constancias procesales se desprenden que con fecha diecisiete de agosto del año en curso se resolvió el Recurso de Revocación interpuesto por la parte demandada, y los autos fueron turnados a esta Secretaría; 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.

En el particular, de un análisis minucioso de las constancias que integran el expediente en que se actúa, se advierte que, la parte demandada al dar contestación a la demanda instaurada en su contra solicitó la suspensión del presente procedimiento bajo el argumento total, consistente en que el presente juicio tiene relación directa con la Controversia Agraria número ***** radicada en el

Tribunal Unitario Agrario del Distrito Dieciocho; sin embargo, una vez analizadas la naturaleza ambos juicios; **se determina que es improcedente la suspensión del procedimiento**, toda vez que, el presente procedimiento se encuentra en una instancia menor, mientras que la Controversia Agraria que aduce el demandado tiene conexidad con el juicio en que se actúa, se encuentra radicado en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito Dieciocho, lo que constituye la primera instancia en materia agraria, por lo que resulta inconcuso que **los litigios de referencia se encuentran en diversas instancias.**

Además, si bien es cierto que la Controversia Agraria de referencia se encuentra instaurada contra la parte actora en el presente juicio, cierto también lo es, que el presente procedimiento es de **carácter personal**, puesto que deriva del incumplimiento de una obligación a la que se encuentra sujeta la parte demandada en el Contrato de Arrendamiento celebrado con la parte actora en el presente juicio; y, por otra parte la Controversia Agraria de mérito, versa sobre **derechos reales**, pues en ella se discute la titularidad del derecho a poseer el bien inmueble base de la Litis del presente procedimiento; por lo que, resulta incuestionable que ambos juicios tienen trámites incompatibles.

Bajo tales consideraciones, se advierte que en el caso particular, se actualizan las **causales de improcedencia de la conexidad** previstas en las fracciones I y IV del artículo 260 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; que establece lo siguiente:

ARTICULO 260.- Casos de improcedencia de la conexidad. No procede ni se admitirá la defensa de conexidad; cuando:

I.- Los litigios estén en diversas instancias;

II.- Los juzgados que conozcan respectivamente de los juicios pertenezcan a tribunales de alzada diferente;

III.- El órgano ante quien se sigue el juicio sobre el cual deba hacerse la acumulación, sea incompetente por razón de la materia o de la cuantía, para conocer del que se pretende acumular;

IV.- Ambos juicios tengan trámites incompatibles;

V.- Se trate de un juicio que se ventile en el extranjero.

En resumidas cuentas, la suspensión del procedimiento del caso concreto es **IMPROCEDENTE.**

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 4, 10, 80, 96, 98, 126, 129, 260 fracciones I y V del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-



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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”.

TOCA CIVIL: 758/2021-16.

EXP. CIVIL: 112/2021-1.

RECURSO: APELACIÓN.

JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

*Así, lo acordó y firma el Licenciado **ÓSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS** Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **MOISÉS HERNÁNDEZ LÓPEZ**, con quien actúa y da fe.- (...)*”

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Son **fundados** los agravios expuestos en el recurso de **APELACIÓN**, hecho valer por el recurrente *****.

SEGUNDO.- Se **revoca** el auto del **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, dictado por el Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, mismo que deberá quedar en los términos señalados en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO.- **Notifíquese Personalmente;** y con el testimonio de la presente resolución, envíese el expediente al Juzgado de Origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Sala Auxiliar del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **Licenciada BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE**, Integrante de la Sala, **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, Integrante y Presidente de la Sala; y **Licenciado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos, **Licenciado, MARCO POLO SALAZAR SALGADO**, quien da fe.

NCO/fpc/ljcm.*

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.