



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Jojutla, Morelos, a ocho de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver los autos del Toca Civil **213/2021-13**, relativo al **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la parte actora, contra la **sentencia definitiva** de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, dictada por el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con sede en Puente de Ixtla, Morelos, en el expediente número **131/2021-2**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por la persona moral *******.**, representada por su Apoderada Legal, contra *********,y;

R E S U L T A N D O

1. Con fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, el A quo emitió sentencia definitiva, cuyos puntos resolutiveos son del tenor siguiente:

PRIMERO: Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO: La parte actora *******.**, no acreditó su acción que

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

hizo valer en contra de *****, en consecuencia,

TERCERO: Se declara *improcedente* la **Declaración Judicial del Derecho de Preferencia de Prórroga por un periodo de hasta un año más**, solicitado por la actora “****”, respecto del Contrato de Subarrendamiento de fecha uno de julio del año dos mil nueve y el Adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis.

CUARTO: Por lo que respecta al pago de DAÑOS Y PERJUICIOS, **no ha lugar a condenar** a la parte demandada a su cumplimiento toda vez que la presente resolución es improcedente, en términos del considerando cuarto.

QUINTO: **No se hace especial condena** de gastos y costas, debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

2. Inconforme con la anterior determinación, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que substanciado en términos de ley, ahora se resuelve al tenor siguiente:

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

I. COMPETENCIA.- Esta Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior



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

de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil para nuestra entidad federativa.

II. DE LA IDONEIDAD Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO.-

El presente recurso de apelación, es el medio de impugnación idóneo para controvertir la resolución de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, de conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo 532 y **644** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que, la misma se trata de una sentencia definitiva dictada en un juicio especial de arrendamiento.

El citado medio de impugnación, es oportuno al haberse presentado dentro del plazo de cinco días a que se refiere el artículo 534 fracción I del ordenamiento legal en cita, toda vez que, se notificó a la recurrente con fecha veintiséis de noviembre del año dos mil veintiuno y, el libelo por el que se tramitó el recurso fue exhibido el día dos

del mencionado mes y año, dentro del plazo antes señalado.

III.- ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS.

En principio, es de puntualizarse que el presente recurso de apelación no implica una renovación de la instancia, esto es, que en la especie este tribunal de alzada se encuentra impedido a realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, así como de las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, ello, porque atendiendo al contenido del Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos en sus artículos 530 y 547 que establecen que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior; corresponderá al recurrente exponer con claridad los agravios en los que funda el recurso interpuesto, de tal manera que el examen que efectúe este Ad quem sólo se limitará a la sentencia apelada a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios, pues en caso de que los motivos de inconformidad resulten deficientes, esta autoridad revisora se encuentra impedida a suplir la deficiencia de la queja, en razón al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Al respecto, sirve de sustento por analogía, el criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

Registro digital: 181793, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/17, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Abril de 2004, página 1242 Tipo: Jurisprudencia.

APELACIÓN. NO ES UNA RENOVACIÓN DE LA INSTANCIA. El recurso de apelación no es una renovación de la instancia, de tal manera que el tribunal de alzada no puede realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, ni puede examinar las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, sino que conforme a lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior, de tal manera que el examen del ad quem sólo se limita a la sentencia apelada, a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios y, si los motivos de inconformidad son expuestos en forma deficiente, la autoridad revisora no puede suplir su deficiencia, atento al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

Ahora bien, el escrito de agravios de la parte actora, obra a fojas cinco a la treinta y cuatro, del toca en que se actúa, quien formuló diez agravios que se reproducen como si a la letra se hubiesen insertado, sin que sea necesaria su transcripción, máxime que no existe dispositivo legal que así lo imponga, mismos que, por razón de método se estudiarán en conjunto, en virtud de encontrarse íntimamente relacionados, ya que resultan similares en cuanto a su estructura y contenido, por lo que el estudio, análisis y respuesta que se dé a los mismos, se hará de manera conjunta, por contener identidad de citas, argumentaciones, exposiciones y pretensiones, a excepción del agravio décimo, por contener una fuente distinta; situación que no implica violación al derecho de justicia contenido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 17, porque mediante la resolución de los motivos de disenso, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales.

Sirve de sustento a lo anterior, los siguientes criterios emitidos, los cuales resultan aplicables por identidad jurídica, y que son de la literalidad siguiente:

Novena Época, Registro: 164618,
Instancia: Segunda Sala,
Jurisprudencia Fuente: Semanario
Judicial de la Federación y su Gaceta
XXXI, Mayo de 2010, Materia(s):



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

Común, Tesis: 2a. /J. 58/2010,
 Página: 830.

“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”.

Tesis publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación,

Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Décima Época, con número de registro digital: 2007669, Tesis Aislada, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCCXXXIX/2014 (10a.), Página: 582.

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU ANÁLISIS CONJUNTO NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS AL DEBIDO PROCESO Y DE ACCESO A LA JUSTICIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. Por su parte, dentro del debido proceso puede considerarse el derecho a la sentencia, es decir, a que el tribunal atienda o resuelva todo lo pedido por las partes dentro de un juicio y, en el ámbito de la segunda instancia, a que el tribunal de alzada decida sobre los agravios formulados, sin omisiones. Tal derecho tiene correspondencia con el de justicia completa contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales. Ahora bien, no hay afectación al derecho a la jurisdicción ni a las garantías del debido proceso por la sola circunstancia de que puedan estudiarse dos o más agravios conjuntamente, si se toma en cuenta que no hay impedimento alguno para que ese estudio abarque todas las



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

cuestiones o aspectos de los agravios. Ante esa posibilidad, no hay razones para estimar que, inexorablemente, esa forma de estudio de los agravios conduzca a la afectación al derecho de obtener una sentencia donde se traten todos los puntos planteados por el justiciable. Consecuentemente, la forma de estudio, conjunta o separada, no es lo determinante para satisfacer los derechos al debido proceso o de acceso a la justicia, sino la circunstancia de que el estudio abarque todos los argumentos, sin omisión alguna.”

De igual modo, cobra aplicación por identidad jurídica, el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación siguiente:

Tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXIX, Segunda Parte, Sexta Época, con número de registro digital: 258771, Tesis Aislada, Materia(s): Penal, Común, Página: 11.

“AGRAVIOS, ESTUDIO EN CONJUNTO DE LOS, POR EL TRIBUNAL DE ALZADA (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN). No entraña violación de garantías el hecho de que el tribunal de alzada estudie en conjunto los agravios expuestos por el reo al sustanciarse el recurso de apelación, sin efectuar el estudio separado de cada uno de ellos, porque el artículo 575 del Código de Procedimientos Penales del Estado de Michoacán, impone la obligación al Supremo Tribunal de Justicia, de

declarar la procedencia o improcedencia de los agravios que se hagan valer, pero no que se estudien en forma separada.”

En esta tesitura, tenemos que los agravios expuestos por la apelante se encuentran íntimamente relacionados, de los que, en forma sintetizada se advierte lo siguiente:

1.- La apelante manifiesta que le causa agravio la resolución combatida, porque el juez dejó de observar las reglas para la emisión de una sentencia, conforme lo establecen los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, así como los principios de exhaustividad y congruencia, debida fundamentación y motivación, resolviendo de forma deficiente; porque, no es congruente con las constancias que obran en autos; toda vez que, el juzgador se equivoca en la litis planteada, siendo esta **la prórroga por un año más del contrato de subarrendamiento, de acuerdo con el artículo 1950 del Código Civil para el Estado de Morelos**, razón por la cual, el juez inferior debía analizar si era o no procedente la prórroga, siendo la única condicionante que estuvieran al corriente con el pago de las rentas, derecho de prórroga que **no está sujeto a la voluntad del arrendador sino que está impuesta por la Ley**, en beneficio del arrendatario que se encuentra al corriente en el pago. De lo que se deduce que confunde la prórroga del contrato y el derecho de preferencia que está contemplada en la cláusula



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

undécima del contrato de subarrendamiento.

2.- La indebida valoración de las pruebas confesional y la declaración de parte, siendo que con el desahogo de las mismas se acredita que la subarrendataria se encontraba al corriente de las rentas, además refiere que es incorrecta la valoración de las citadas pruebas, ya que no basta la negativa del absolvente a las interrogantes, sino que el resultado de éstas se debe confrontar con lo narrado en la demanda y contestación. Aduce que en la posición 18 de la prueba confesional a cargo de la parte demandada **se advierte que la parte demandada está interesada en ocupar el inmueble.** Además, menciona que, de la declaración de parte a cargo de la demandada, con las respuestas dadas a las preguntas 4 y 7 se acreditó que realizó mejoras al inmueble objeto del subarrendamiento.

3.- **Que en la sentencia se aducen circunstancias confusas y fuera de los hechos,** señalando que es improcedente la acción, derivado de que la actora notificó a la demandada, fuera del plazo pactado en la cláusula undécima, con cinco meses y nueve días, siendo que debieron haber notificado seis meses antes, **lo que es contrario a la litis al haberse planteado la prórroga de un año, porque precisamente fue el subarrendador quien se negó a otorgar el derecho de preferencia, oponiéndose y notificando su negativa.** Continúa manifestando que, **el cómputo realizado respecto de los seis meses, no debería ser de treinta**

días, sino que se acordó que debería ser dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del contrato, por tanto, si bien la sentencia señala no se cumplió con dicha condición, en razón de que se notificó cinco meses y nueve días antes del vencimiento del contrato, los referidos nueve días, se encuentran dentro del sexto mes, por lo que, la notificación fue practicada en tiempo.

4.- Que el juez de origen se equivoca al considerar que debía acreditarse la existencia de un tercero interesado en el subarrendamiento, cuando el artículo 1950 del Código Civil vigente no establece esa condicionante para que se les concediera el derecho de "preferencia" que se le reclama a la demandada, por lo que conforme al artículo citado se le debió conceder el derecho de prórroga a su representada, hasta por un año más; pues, si bien es cierto dicho derecho se relaciona con la cláusula UNDÉCIMA del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio del dos mil nueve y su adendum de veintinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, cierto es también que, el mismo se concedió desde la firma de dicho contrato, en caso de que el subarrendatario deseara seguir subarrendando, y que esto último se encuentra acreditado con el acta de hechos de fecha veinte de enero del dos mil veintiuno, en la que se hizo del conocimiento de la demandada el deseo de la actora de continuar con el contrato.



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

Para una mayor claridad en el estudio de los agravios, resulta oportuno citar los numerales 1915 y 1950 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, mismos que son del tenor siguiente:

“... **ARTICULO 1915.- DERECHOS PREFERENCIALES DEL ARRENDATARIO.** En los arrendamientos que han durado más de cinco años y **cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.** También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 1789 y 1790 de este Código.”

“...**ARTICULO 1950.- PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO. Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato.** Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el plazo de un año a partir del día siguiente al en que concluyan los que se refiere el artículo 1938 de este Código.”

De lo anterior se deduce que, la parte actora alega en forma toral, el A quo **confunde** la hipótesis que establece el artículo 1950 del Código Civil para el Estado de Morelos, con el derecho de preferencia que fue pactado por las partes en la cláusula **UNDÉCIMA**, puesto que aquella se actualiza cuándo, vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato; mientras que la segunda, se refiere al derecho de preferencia del subarrendatario para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, que la propia Ley Sustantiva regula en el numeral 1915 del referido Código, con independencia de las condiciones a las cuales la sujetaron las partes.

Bajo esta óptica, le asiste la razón a la recurrente al referir que el juzgador de primera instancia, en la sentencia reclamada, analiza en forma continuada y preponderante el derecho de preferencia que fue pactado por las partes en la cláusula **UNDÉCIMA** del contrato base de la acción, misma que encuentra sustento legal en el numeral 1915 del Código Civil para el Estado de Morelos,



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

además de estudiar como figuras jurídicas análogas en materia de arrendamiento inmobiliario el derecho de prórroga¹ y el derecho de preferencia² (foja 47 de la sentencia); sin embargo, del estudio pormenorizado de la redacción de la demanda principal, se deduce que el origen de dicha confusión deriva, no solo del planteamiento de la pretensión principal, sino de la propia redacción de los hechos, en los que la actora funda su acción.

Es decir, la persona moral *****., por conducto de su Apoderada legal solicitó como pretensión principal lo siguiente:

“a) LA DECLARACIÓN JUDICIAL DEL DERECHO DE PREFERENCIA DE PRÓRROGA POR PERÍODO (SIC) DE HASTA UN AÑO MÁS, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1950 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos en razón de que el demandado incumplió lo establecido en la cláusula **UNDÉCIMA, del contrato de subarrendamiento de fecha uno de**

¹ ARTICULO 1950.- PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO. Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. Lo dispuesto en este artículo se aplicará también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el plazo de un año a partir del día siguiente al en que concluyan los que se refiere el artículo 1938 de este Código.

² ARTICULO 1915.- DERECHOS PREFERENCIALES DEL ARRENDATARIO. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 1789 y 1790 de este Código.

julio del año dos mil nueve y adendum al mismo del mismo...”

En ese orden, de la redacción de los hechos de la demanda se deduce que *****., argumenta en forma reiterada haber realizado mejoras de importancia en el inmueble objeto del arrendamiento, además de notificar en tiempo, a la parte demandada, su deseo de continuar con el contrato de subarrendamiento y que en respuesta a ello ***** manifestó que no era su voluntad continuar con dicho contrato, ni celebrar uno nuevo o prorrogar el ya existente, y que de ahí surge el derecho de la actora a demandar el derecho de **“preferencia de prórroga”** (hecho 6, foja 6) y que la demandada no conforme con ello pretende negar el **“derecho de preferencia”** que tiene la actora hasta por un año más, violando lo establecido en los artículos **1915,**³ 1950, 1952 y 1953 del Código Civil.

En ese mismo sentido, continúa narrando en el hecho **7** (foja 7) que, es procedente su derecho de **“preferencia de prórroga”** ante la falta de cumplimiento de la cláusula **undécima;** además, en el hecho **8** refiere que, la demandada no **funda ni motiva la razón de su negativa a conceder el derecho de prórroga y se avoca a decir que no es**

³ ARTICULO 1915.- DERECHOS PREFERENCIALES DEL ARRENDATARIO. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 1789 y 1790 de este Código.



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

su deseo continuar la relación contractual, y que al encontrarse al corriente en el pago de las rentas es procedente la declaración del derecho “preferente” de prórroga hasta por un año más; pues, alega que, inclusive se realizaron mejoras de importancia a dicho bien, realizando grandes inversiones económicas para dichos locales comerciales, lo que hace procedente el derecho que se reclama en el juicio, argumentos que encuentran relación con la hipótesis del artículo 1915 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, misma que hace alusión al derecho de preferencia del subarrendatario a que se le considere de manera preferente para la celebración de un nuevo contrato.

Abunda, en el hecho 9 (foja 9) de la demanda, **tiene en todo momento “el derecho preferente de que se le tome en cuenta, para el caso de que el subarrendador, quiera subarrendar a una nueva empresa”, los locales comerciales objeto del contrato, lo que considera procedente en términos del artículo 1915 del Código Civil, al haber realizado mejoras de importancia a la finca arrendada y, con ello a que se le prefiera ante otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.**

Dicho lo anterior, se advierte la poca claridad en la causa de pedir de la actora, lo que se reitera en la exposición de sus agravios en esta

segunda instancia, pues no puede deducirse cuál es la hipótesis legal en la cual funda la existencia del derecho reclamado; por un lado, continúa afirmando que practicó en tiempo la notificación a la demandada, en términos de lo pactado en la cláusula **UNDÉCIMA del contrato de subarrendamiento** para que se le prefiriera en la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento frente a cualquier otro interesado, al haber realizado mejoras de importancia, lo que funda en el artículo 1915 del Código Civil para el Estado de Morelos, y que acreditó la misma con el desahogo de la prueba confesional y declaración de parte, en la cuales la demandada reconoce tener la intención de ocupar el inmueble y que la actora realizó mejoras de importancia en el mismo, cuestiones todas que solo pueden ser objeto del derecho de preferencia para celebrar un nuevo contrato con el subarrendador; en argumentos contrarios, manifiesta que, basta con que se encuentre al corriente en el pago para que se actualice su derecho a continuar ocupando el inmueble, por un año más (artículo 1950 del Código Civil).

De lo anterior, debe destacarse que la parte actora se encuentra impedida para corregir sus pretensiones, como resultado del recurso de apelación objeto de esta instancia, puesto que, al no exponer con claridad sus pretensiones desde el escrito inicial de demanda, generó que el



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

demandado haya basado sus excepciones y defensas, en forma primordial, en controvertir el derecho de preferencia que fue pactado en la cláusula **undécima y del cual la actora hace especial énfasis en su solicitud y procedencia en el hecho 9**, e incluso manifestó no saber cuál era el derecho que se le reclamaba, y con ello la imposibilidad para determinar si la acción ejercitada es el cumplimiento del contrato, del derecho de preferencia establecido en el artículo 1915 del Código Civil para el Estado de Morelos o el reclamo del derecho de prórroga, por un año más, a que se refiere el numeral 1950 del citado ordenamiento legal.

Luego entonces, la parte actora, al exponer con poca claridad su pretensión principal, así como la redacción de los hechos en los que funda la misma, trae como resultado la imposibilidad de este Tribunal de Alzada, para subsanar **oficiosamente**, completar o modificar los elementos de su pretensión, pues de hacerlo violaría el espíritu del artículo 224 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, que dispone que **una vez admitida la demanda y formulada la contestación, no podrán modificarse ni alterarse**, salvo los casos en que la ley lo permita.

Abunda a lo anterior, lo preceptuado por el numeral 220 del Código Procesal Civil para el

Estado de Morelos, mismo que dispone que las pretensiones tomarán su nombre del contrato, acto o hecho a que se refieran y, si bien es cierto la acción procede en juicio aun cuando no se exprese el nombre de la pretensión perseguida **o se exprese equivocadamente**, esto último tiene la condicionante de que se determine con **claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la misma**; lo que bajo la óptica antes acotada, en el caso, **no acontece**, toda vez que, la parte actora, **enuncia una pretensión que encierra dos hipótesis jurídicas diversas y, lejos de que los hechos den claridad a la misma, (hecho 6, 7, 8 y 9) son éstos los que fortalecen el desorden de lo demandado y la causa de su pretensión.**

Al ser análogo el artículo 1327 del Código Comercio al numeral 224 del Código Procesal Civil, resulta aplicable la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 195871
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: XVII.2o. J/10
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Julio de 1998, página 281
Tipo: Jurisprudencia

LITIS CERRADA EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. De conformidad con el artículo 1327 del

**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

Código de Comercio, en el juicio ejecutivo mercantil la litis es cerrada, pues esta disposición claramente establece que "la sentencia se ocupará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas respectivamente en la demanda y en la contestación", disposición de la que se advierte que la litis en el juicio ejecutivo mercantil queda establecida con los hechos en que la actora funda su acción, que expresó en su demanda inicial y aquellos en que la demandada funda sus excepciones y que expuso en el escrito de contestación a la demanda inicial; consecuentemente la litis en el juicio natural queda fijada con los hechos que las partes precisan en sus escritos de demanda inicial y contestación a ésta, y si en éstos la actora no manifestó cuál era el origen de los documentos fundatorios de la acción, y la demandada se concretó a oponer excepciones, sin que ninguna de ellas la haya fundado en que el origen de los pagarés fundatorios de la acción que ejercitó el actor, tuvieran su origen en aportaciones de los socios para un futuro aumento de capital de la ahora quejosa, atento al artículo 1327 del Código de Comercio, este hecho no formó parte de la litis establecida en el juicio natural, por lo que, independientemente de que se hayan ofrecido y aportado pruebas tendientes a demostrar tales hechos, el juzgador no estaba obligado ni a estudiar dicha cuestión ni las pruebas ofrecidas con tal objeto, dado que de los términos del citado precepto legal se evidencia que el juicio ejecutivo mercantil es de litis cerrada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO
DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 448/89. Forestal de Exportación Forex, S.A. de C.V. 22 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Gregorio Vázquez González. Secretaria: Blanca Estela Quezada Rojas.

Amparo directo 402/95. Promotora de Servicios de Camargo, A.C. 24 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Gregorio Vázquez González. Secretaria: Natalia López López.

Amparo directo 97/97. Mueblería Cervantes, S.A. de C.V. 17 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Gregorio Vázquez González. Secretario: Gabriel A. Galván Carrizalez.

Amparo directo 209/97. Promotora de Servicios de Camargo, A.C. 14 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Gregorio Vázquez González. Secretario:-Gabriel A. Galván Carrizalez.

Amparo directo 817/97. José Luis Morales Muñoz. 5 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Gregorio Vázquez González. Secretario: Gabriel A. Galván Carrizalez.

En ese mismo sentido, la imposibilidad de perfeccionar la pretensión principal ejercitada por la actora, encuentra sustento en el criterio siguiente:

Registro digital: 187909



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

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI.2o.C. J/218

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Enero de 2002, página 1238

Tipo: Jurisprudencia

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN. El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando **se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada)**, o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL SEXTO
CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Así, para que la pretensión (principal) pudiera ser analizada por el juzgador primigenio, la actora, necesariamente tendría que haber redactado los elementos que determinaran **con claridad la clase de prestación que se exigía del demandado,**



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

por tanto, a pesar de que el juez de origen realizó un estudio deficiente del caso, al equiparar dos hipótesis jurídicamente distintas, como son el derecho de preferencia en la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento (artículo 1915 del Código Civil) y el derecho de prórroga por una año más del arrendamiento (artículo 1950 del Código Civil), también lo es que, los agravios expuestos resultan **inoperantes** para revocar la sentencia, toda vez que, la pretensión principal, se encuentra viciada de origen, al no existir claridad y congruencia entre los derechos reclamados; esto, se deduce, no solo de la forma en que se redactó aquella, sino de la poca claridad en la causa de pedir de los hechos en que funda la misma, los que, lejos de aclarar cuál es derecho perseguido, enfatizan la falta de congruencia de lo reclamado a la demandada.

Lo anterior, imposibilita a esta autoridad revocar el fallo de primera instancia, toda vez que, aún ante su revocación existiría un obstáculo para reasumir jurisdicción y abordar el estudio de las pretensiones; pues, además de que no existe claridad en el derecho perseguido, el cual no puede ser variado, también se violentaría el derecho del demandado a una adecuada defensa y debido proceso, al no poder corregir su contestación de demanda y adecuarla al perfeccionamiento de las pretensiones, lo que sin lugar a duda generaría un desequilibrio procesal entre las partes; cuestión, que

encuentra fundamento en el principio de **invariabilidad de la litis**, que se determina con el escrito de demanda y su contestación, por así disponerlo el artículo 224 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.⁴

Enfatiza la necesidad de que las pretensiones sean claras con independencia de su denominación, la siguiente tesis:

Registro digital: 2020821
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.15o.C.46 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 71, Octubre de 2019, Tomo IV, página 3425
Tipo: Aislada

ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. CUANDO SE ADVIERTA UN ERROR EN SU DENOMINACIÓN, EL JUEZ DEBE PREVENIR AL ACTOR PARA QUE LA ACLARE, ATENTO AL PRINCIPIO DE IGUALDAD PROCESAL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que consagra el derecho humano de acceso a la justicia, impone la obligación a las autoridades jurisdiccionales para que siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o

⁴ ARTICULO 224.- Prohibición de modificar la pretensión ya introducida. Intentada una pretensión y contestada la demanda, no podrá modificarse ni alterarse, salvo en los casos en que la Ley expresamente lo permita.



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

procedimientos seguidos en forma de juicio, se privilegie la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales. Por su parte, en concordancia con el derecho de tutela judicial efectiva el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, establece que la acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción. De igual modo, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis aislada de rubro: "ACCIÓN. PROCEDENCIA DE LA, QUE SE DESIGNA CON NOMBRE EQUIVOCADO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE TAMAULIPAS)." estableció que la acción procede en juicio aunque se designe con el nombre equivocado, pues basta que de acuerdo con la naturaleza de las prestaciones reclamadas y a la causa de pedir, se expresen los hechos que dan origen a la prestación que se exige del demandado, para que el juzgador se encuentre obligado a aplicar el derecho. Criterio interpretativo que guarda concordancia con el principio general del derecho que dispone da mihi factum, dabo tibi ius, es decir, dame los hechos que yo te daré el derecho. Así, cuando en un juicio ordinario civil el actor manifieste que ejerce en contra del demandado una acción reivindicatoria, pero en realidad de la lectura de los hechos de la demanda y de las prestaciones que fueron reclamadas se desprende que la causa de pedir o relación jurídica que lo

vincula con la parte demandada corresponde a una acción personal, el Juez debe prevenir al actor para que aclare el tipo de acción que desea ejercer. Ello, porque la denominación de la acción es una cuestión de derecho que atañe a la naturaleza y función de los hechos narrados, los documentos base de la acción, en armonía con las pretensiones respectivas; sin que ello implique la facultad de alterar la litis y cambiar la clase de pretensión y los hechos narrados. Entonces, **para no dejar en estado de indefensión al demandado ni romper con el principio de igualdad procesal y las reglas de admisión y desahogo de las pruebas que deben ser idóneas y pertinentes en relación con la litis**, cuando se advierta un error en la denominación de la acción que se ejerce, el Juez del conocimiento debe prevenir al actor para que la aclare, a efecto de que, **una vez aclarada la demanda, las partes puedan ejercer su defensa acorde con los hechos materia de la litis, en la acción correcta.**

DÉCIMO QUINTO TRIBUNAL
COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 444/2019. René Guerrero García. 5 de junio de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Alejandra Loya Guerrero.

La siguiente, resulta aplicable por analogía si consideraciones que la litis se conforma



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

por las pretensiones del actor y excepciones del demandado, misma que es del tenor siguiente:

Registro digital: 175334
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Novena Época
 Materias(s): Civil
 Tesis: I.10o.C.54 C
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Abril de 2006, página 997
 Tipo: Aislada

EXCEPCIONES PERENTORIAS. SI NO SE EXPRESA CON CLARIDAD EL HECHO EN QUE SE HACEN CONSISTIR EL TRIBUNAL NO PUEDE, OFICIOSAMENTE, COMPLETAR O MODIFICAR SUS ELEMENTOS PUES, DE HACERLO, VIOLARÍA EL ESPÍRITU DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Para determinar cuándo una excepción puede ser introducida y analizada de oficio por el juzgador o el tribunal de apelación, es necesario aludir a la clasificación que de ellas se hace en la doctrina. Así, se suelen distinguir en procesales y sustanciales; excepciones propiamente dichas en oposición a las defensas, y en dilatorias y perentorias. La diferencia entre unas y otras, estriba en que las dilatorias tienen que ver con los requisitos formales necesarios para que el juzgador pueda, válidamente, entrar a examinar y resolver sobre las pretensiones de fondo del actor, como son la competencia, la personalidad y la vía elegida, entre otras; su objeto es dilatar la resolución de la controversia de fondo, y son conocidas en la

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

doctrina y en la legislación como presupuestos procesales, los cuales, pueden ser advertidos oficiosamente por el juzgador; mientras que las perentorias, no son defensas sobre el proceso, sino sobre el derecho, por ende, constituyen la defensa de fondo sobre el derecho cuestionado, pues tienden a destruir la acción, normalmente no aparecen enunciadas en los códigos y toman el nombre de los hechos extintivos de las obligaciones, como son el pago, la compensación, la novación y la prescripción, entre otras; o bien, pueden tomar el nombre de la circunstancia que obsta al nacimiento de la obligación, como el dolo, la fuerza, el error, etc. A diferencia de las dilatorias, su resolución se posterga para la sentencia definitiva; **por lo tanto, si al oponer una excepción perentoria, no se expresa con claridad el hecho en que se hace consistir, el tribunal no puede, oficiosamente, completar o modificar los elementos de la excepción, pues de hacerlo violaría el espíritu del artículo 34 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**, que dispone que una vez admitida la demanda y formulada la contestación, no podrán modificarse ni alterarse, salvo los casos en que la ley lo permita. Así, para que una excepción de tal naturaleza pueda ser analizada por el juzgador, no basta con sólo enunciarla al contestar la demanda, sino que, quien la opone, debe narrar y acreditar el hecho en que la funda, y en caso de no hacerlo así, debe ser desestimada, pues de modificarla oficiosamente el juzgador, estaría creando una defensa no hecha valer en esos términos por el



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

enjuiciado, en virtud de que si no existe obligación para declararla de oficio, aun cuando se encuentre probado el hecho que la estructura, tampoco es un deber declararla por hechos o circunstancias no propuestos por el excepcionante, toda vez que dejaría sin oportunidad a la contraparte de controvertirla.

DÉCIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 617/2005. Kapra Edificaciones, S.A. de C.V. 21 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Suárez Fragoso. Secretaria: María Guadalupe Bacilio Mendoza.

Séptima Época; Registro: 241596; Instancia: Tercera Sala; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Volumen 69, Cuarta Parte; Materia(s): Civil; Página: 17

APELACION. LA FALTA DE UN ELEMENTO PROCESAL CONSTITUTIVO DE LA ACCION, RELEVA AL TRIBUNAL DE ALZADA DE ESTUDIAR LOS AGRAVIOS RELATIVOS A LA APRECIACION DE PRUEBAS QUE TIENDEN A LA DEMOSTRACION DE LOS HECHOS.

Si el tribunal de alzada encontró que la acción ejercitada era improcedente por ausencia de uno de sus elementos constitutivos, no tuvo por que estudiar los agravios que impugnaban la apreciación del a quo de las pruebas respectivas, dado que tal análisis que mira hacia la demostración de los

hechos constitutivos de la acción, conforme al artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, tiene como presupuesto lógico la procedencia de la misma, lo que no se da si la demandante carecía por ejemplo de legitimación activa, que es requisito de procedencia previsto por el artículo 1o., fracción I, del mismo ordenamiento.

De lo anterior, deviene lo ineficaz de los agravios, toda vez que, si bien es cierto corresponde al juzgador estudiar en su conjunto el escrito inicial de demanda, para determinar si la misma cuenta con los elementos sustanciales para que cada etapa se pueda desarrollar en forma oportuna, es decir que se hayan expuesto con claridad los hechos y estos guarden relación con la acción, con la finalidad de que el demandado al dar contestación pueda ejercitar en forma oportuno su derecho de defensa, así como que, en la etapa probatoria se pueda determinar sobre la oportunidad de cada prueba, y, en su caso al momento de que se encuentren los autos para dictar sentencia, no exista impedimento alguno para resolver sobre la procedencia o improcedencia de la acción planteada, pudiendo el juez conforme a la máxima que dice “da mihi factum, dabo tibi jus” (dame los hechos y te daré el derecho), subsanar cuestiones de forma tales como la denominación de la pretensión o los artículos aplicables; sin embargo, en el caso concreto resulta ineficaz valorar el actuar del juzgador, puesto que es



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

la propia actora la que omite proporcionar los elementos sustanciales para determinar la procedencia o improcedencia de su acción, al no existir congruencia en la naturaleza y objeto de sus pretensiones, en función de los hechos narrados.

A lo anterior debe agregarse que, la pretensión accesoria, pago de daños y perjuicios, no guarda armonía en la pretensión de prórroga que, en esta instancia desea perfeccionar la apelante, toda vez que, el derecho de prórroga al que hace alusión y que se encuentra contemplado en el numeral 1950 del Código Civil para el Estado de Morelos, debería comenzar al día siguiente de la terminación ordinaria del contrato de arrendamiento, por tanto, si consideramos que en el momento que presentó su demanda (veintinueve de abril del dos mil veintiuno) aún no había fenecido el plazo pactado para la vigencia del contrato (treinta de junio de dos mil veintiuno), no habría lugar para reclamar el pago de los daños y perjuicios, a menos que lo que pretendiera fuera el cumplimiento del contrato o se declarara su derecho de preferencia a celebrar un nuevo contrato con la parte demandada, y, con ello, pudiera acreditar el menoscabo causado a su patrimonio a razón del incumplimiento de lo pactado en la cláusula undécima.

Toda vez que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 222 del ordenamiento legal

en cita, para que se actualice el pago de daños y perjuicios como pretensión accesoria **debe prosperar la principal**, de lo que se deduce que el pago de los daños y perjuicios, únicamente podría reclamarse **si la pretensión de la actora fuera el derecho de preferencia pactado en el básico de la acción** y normado por el numeral 1915 del Código Civil para el Estado de Morelos, lo que resulta incongruente con el derecho de prórroga que en forma **confusa** alega la apelante haber reclamado en primera instancia, pues a la fecha que lo reclamó no se le había generado perjuicio o daño alguno, toda vez que aún se encontraba vigente el contrato y la actora a la fecha se encuentra en ocupación del inmueble.

La posesión derivada, que actualmente continúa ejerciendo la actora, se encuentra corroborada con la documental pública exhibida por el demandado, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil, misma que resulta eficaz para acreditar que en el expediente 208/2021-2 del índice del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial, relativo al juicio especial de arrendamiento iniciado por *********, quien demanda de *********., la terminación del contrato de subarrendamiento, que la aquí actora pretende prorrogar.



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

En ese sentido los agravios expuestos por la parte actora, deben ser desestimados, ya que de tasar lo contrario y, modificar en forma oficiosa sus pretensiones, daría lugar a perfeccionar una acción que de origen fue planteada de forma incongruente, en virtud de que para que la acción prospere, la pretensión y los hechos en los que se funda deben ser claros aún que la denominación de la misma no lo sea.

De no seguir la directriz antes acotada, se violentaría lo dispuesto por los artículos 359 y 360 del Código Procesal Civil, y con ello las garantías de igual y debido proceso en perjuicio de la parte demandada, al dejarle sin oportunidad de controvertir la pretensión que ahora pretende perfeccionar la apelante, pues, el emplazamiento a juicio, entre otras cosas, tuvo por objeto determinar la pretensión legal de la demandante, notificando a ***** , como sujeto pasivo del litigio judicial; y con ello que al momento de dar contestación a la demanda se refiriera a la pretensión ejercitada y a los hechos aducidos por la actora en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriendo como considere que ocurrieron, teniendo la obligación de que los hechos o derecho invocados fueran compatibles con los señalados por la actora en la demanda, es decir, de considerar fundados los agravios de la actora, la parte demandada se encontraría imposibilitada para

pronunciarse respecto a la prórroga que establece el numeral 1950 del Código Civil, siendo que de su escrito de contestación se advierte que su defensa la plantea en primer lugar en la imprecisión de las pretensiones y en segundo lugar al derecho de preferencia de la actora para seguir arrendando el inmueble, es decir la forma en que la parte actora planteó su demanda trajo como consecuencia que la demandada planteara una defensa diversa a la hipótesis antes referida. Lo anterior determina lo **inoperante de los agravios**, hasta aquí analizados.

Por último, con relación **décimo agravio**, en el cual la apelante, inserta la imagen de un apartado de la sentencia y aduce que los razonamientos visibles son violatorios de su derecho de prorrogar el contrato, así como que, la oposición que manifestó la parte demandada, la debió hacer valer con posterioridad, es decir a partir del uno de julio del año dos mil veintiuno, pasando por alto una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, ya que hasta que venza el plazo se inicial el término de presunción en favor del inquilino para que opere **la tácita reconducción**, por lo que, a la fecha ha operado dicha figura en el presente asunto, al no existir oposición del demandado de que la actora continúe en el uso y goce del inmueble.



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

Del estudio del presente agravio, se deduce que el mismo deviene de **inoperante**, toda vez que la recurrente alega cuestiones que no fueron materia de litis principal, toda vez que, el objeto del juicio y la forma en que estructuró su pretensión principal es “la preferencia de prórroga por período de hasta un año más, con fundamento en el artículo 1950 del Código Civil para el Estado de Morelos”, **no así la tácita reconducción** a que hace referencia el numeral 1952 del citado ordenamiento legal, misma que opera con posterioridad a la prórroga de un año a que hace alusión el primero de los artículos citados. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 195762, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/11, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Agosto de 1998, página 700, Tipo: Jurisprudencia.

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES, CUANDO ATACAN CUESTIONES QUE NO FORMARON PARTE DE LA LITIS DE PRIMERA INSTANCIA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Aunque el tribunal de apelación indebidamente haya resuelto al contestar los agravios propuestos por el recurrente, sobre determinado aspecto que no fue materia de la litis de primera instancia, los conceptos de violación que en el amparo directo se enderecen en contra de tal pronunciamiento son inoperantes, tomando en consideración

que en términos de lo prescrito en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la sentencia sólo debe ocuparse de estudiar y dirimir sobre las acciones deducidas y las defensas y excepciones opuestas en el procedimiento de origen.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER
CIRCUITO.

Amparo directo 2746/97. Ernesto Sánchez Real. 6 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Nava Ortega, secretaria de tribunal autorizada por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrada. Secretario: Filemón Moreno Peñaloza.

Amparo directo 5060/97. Fernando Esquivel Durán. 3 de julio de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: José Guadalupe Sánchez González.

Amparo directo 10516/97. Gerardo Manuel Hernández Sánchez. 5 de marzo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: José Guadalupe Sánchez González.

Amparo en revisión 396/98. Jorge Ismael Alonso González. 28 de mayo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: José Guadalupe Sánchez González.



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

Amparo directo 3256/98.
Mantenimiento y Desarrollo
Arquitectónico, S.A. de C.V. 6 de agosto
de 1998. Unanimidad de votos.
Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez.
Secretario: José Guadalupe Sánchez
González.

En las relatadas consideraciones, al resultar **inoperantes los agravios** de la parte actora, hoy apelante, lo procedente es **CONFIRMAR** la resolución materia de esta Alzada por las consideraciones citadas en el cuerpo de este fallo.

IV. COSTAS EN SEGUNDA INSTANCIA.-

En consecuencia de lo anteriormente resuelto, y en términos de lo que dispone la Ley Adjetiva de la Materia en su ordinal 159 fracción IV del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, el cual prevé que será condenado al pago de costas de amabas instancias, el que fuere condenado por **dos sentencias conformes de toda conformidad** de su parte resolutive, **sin tomar en cuenta la declaración sobre costas**; en tal sentido, al haber sido confirmada en su totalidad la sentencia de primera instancia, **se condena a la parte actora al pago de costas de ambas instancias.**

Cobra vigencia la tesis que se cita a continuación:

Registro digital: 183873
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 28/2003
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta. Tomo XVIII,
Julio de 2003, página 52
Tipo: Jurisprudencia

COSTAS, CONDENA EN. PROCEDE
CUANDO EL DEMANDADO APELANTE
OBTIENE PARCIALMENTE EN
PRIMERA INSTANCIA Y SE CONFIRMA
EN LA SEGUNDA LA SENTENCIA
(LEGISLACIÓN DEL DISTRITO
FEDERAL).

El artículo 140, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que la condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando, a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe y que siempre será condenado el que lo fuere por dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas, caso en el que la condenación comprenderá las costas de ambas instancias. De lo anterior debe concluirse que siempre serán sancionados en costas abarcando la condena a ambas instancias los que fueren sentenciados por dos resoluciones conformes de toda conformidad, sin que para ello se requiera que exista parte vencida en el juicio. De esta suerte, si la parte demandada obtuvo en forma parcial, pues fue absuelta de algunas prestaciones, y es la única que apela,



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

confirmándose en la alzada dicha resolución, existe para ella la obligación de cubrir las costas de ambas instancias, dado que la hipótesis legal quedó colmada desde el momento en que la frase "el que fuera condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive", no puede sino ser entendida como "el que fuere sentenciado", pues sólo en esa acepción pueden quedar incluidas no sólo las sentencias en las que exista vencedor y vencido, sino cualquier otra, entre ellas, la consistente en que el demandado apelante haya sido absuelto de algunas de las prestaciones reclamadas.

Contradicción de tesis 122/2002-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 21 de mayo de 2003. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Francisco Javier Solís López.

Tesis de jurisprudencia 28/2003. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiuno de mayo de dos mil tres.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 530, 548, 550 y 552 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, dictada por el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con sede en Puente de Ixtla, Morelos, en el expediente número **131/2021-2**, relativo al juicio ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO, promovido por *****, por conducto de su Apoderada Legal, contra *****

SEGUNDO.- Se **condena** a la apelante al pago de costas de ambas instancias.

TERCERO.- **Notifíquese personalmente y cúmplase.** Remítanse los autos con testimonio de este fallo al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron los Magistrados que integran la Sala del Segundo Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con sede en Jojutla, Morelos: **ELDA FLORES LEÓN**, Integrante y Presidenta de la Sala; **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, Integrante; y, **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, Integrante y ponente, en el presente asunto; quienes



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

actúan ante el Secretario de Acuerdos, **DAVID VARGAS GONZÁLEZ**, quien da fe.

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

Las firmas plasmadas en la presente resolución corresponden al Toca Civil **213/2021-13-2**, que deriva del expediente número **131/2021-2. CONSTE.**

FHD/YAO