

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

Cuernavaca, Morelos, a diez de marzo de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **757/2021-15**, relativo al recurso de **APELACIÓN** interpuesto por la parte actora \*\*\*\*\* en contra del auto de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, que decreta la suspensión del procedimiento, dictada en los autos del expediente número **110/2021** deducido del Juicio \*\*\*\*\* promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; y,

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

**1.** Con fecha veinticinco de agosto del año 2021 dos mil veintiuno, el Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado; dictó el siguiente auto:

“Jiutepec, Morelos; a veinticinco de agosto del dos mil veintiuno.  
VISTOS los autos del expediente número 110/2021-1, relativo al juicio \*\*\*\*\* , promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado, y tomando en consideración que de las constancias procesales se desprende

que por auto de esta misma fecha, al que recayó escrito de cuenta 3652, la parte demandada exhibió copias certificadas del expediente 107/2021 radicado en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18, dando así cumplimiento a lo ordenado por auto de catorce de julio del año en curso; 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 del Procedimiento solicitada por la parte demandada.

Del análisis realizado a los autos en que se actúa se advierte que la demanda interpuesta y por la parte actora sustenta su acción en el incumplimiento del pago de rentas derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial (identificado como \*\*\*\*\*), ubicado en \*\*\*\*\*, de fecha uno de enero del dos mil veinte, suscrito entre \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendador, y \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria, con duración del 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, la demandada señala que respecto a las mensualidades que se reclaman corresponden 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 arrendataria, con duración de las cero horas del siete de enero del dos mil veintiuno al siete de enero del dos mil veintidós, 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 Ramírez (sic).

Es importante señalar, que con fecha veintitrés de abril de la presente anualidad, el TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO 18 admitió la demanda interpuesta por \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*, en su carácter de albacea a bienes de \*\*\*\*\*, demandando de la

\*\*\*\*\*, así como de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, diversa 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  
\*\*\*\*\*, Morelos, a favor del Sr. \*\*\*\*\*  
ubicado en la \*\*\*\*\* (el “inmueble”) de  
fecha 7 de diciembre de 2004 emitida por el  
Sr. \*\*\*\*\* representante propietario de  
bienes de bienes comunales de \*\*\*\*\*,  
Morelos (la "Constancia Nula") es nula y/o  
inexistente.

B. La declaración judicial consistente en que  
la cesión de derechos de fecha 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 tácticas 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 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  
Fraudulenta), restableciendo el estado de  
las cosas y situación jurídica anterior a la  
expedición de dichos documentos, como si  
nunca hubieran existido.”

En ese orden de ideas, de los anteriores  
antecedentes se pone de manifiesto que ante  
el tribunal unitario Agrario del Distrito 18,  
actualmente se encuentra tramitándose un

juicio bajo el expediente 107/2021, en el que \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* en su carácter de albacea a 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 objeto 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 la demandada tuvo una duración del uno de enero del dos mil veinte al treinta y uno de diciembre del mismo año; por su parte, esta último (demandada) celebra un nuevo contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendadora, representada por su apoderado \*\*\*\*\* con una duración de las cero horas del siete de enero del dos mil veintiuno al siete de enero del dos mil veintidós, 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 107/2021, incidirá en este procedimiento al 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.”

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: "ARTICULO 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 audiencia de pruebas y alegatos, y hasta en tanto el TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO 18, emita resolución definitiva en el expediente 107/2021 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 transcrito se advierte que el legislador utilizó únicamente el vocablo controversia civil; sin

embargo, tal situación no es obstáculo para ordenar suspensión del procedimiento, porque de conformidad con el artículo 16 de la Ley en contenido, en la hipótesis de imprevisión, de oscuridad o de insuficiencia de la Ley Procesal, el juzgador debe de cubrirlas mediante la aplicación de los principios generales del 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 Semanario 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, pristina, 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 \*\*\*\*\* , signado por el Encargado del Registro Agrario Nacional en Morelos, que fue exhibido por el actor en el escrito registrado en este juzgado con el número 3140, 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 107/2021, 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 II del Código Procesal Civil vigente en el Estado. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-"

**2.** Inconforme con la anterior determinación \*\*\*\*\* , interpuso recurso de apelación formulando los agravios correspondientes, recurso que se admitió por la

Juez del conocimiento, por lo que, esta Sala procede a resolver el medio de impugnación referido en base a los siguientes:

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

**I. Competencia:** Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos; 518, 519, 530, 531, 532, 535 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; y, 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

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

El artículo 532 fracción II del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, señala que



el recurso de apelación procede en los siguientes términos:

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

Atendiendo a lo anterior, se estima que el medio de impugnación motivo de este análisis, es el idóneo para combatir la determinación emitida con fecha **veinticinco de agosto dos mil veintiuno**, por el Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, toda vez que, se trata de una determinación que resolvió procedente la suspensión del procedimiento promovido por la parte demandada, por ende, se trata de autos apelables expresamente previstos por la ley, lo anterior en términos de lo previsto por el numeral **172** del Código Procesal Civil que establece:

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

De igual manera, conforme a lo dispuesto por el artículo **534** fracción **II** del Código en consulta, el recurso de apelación debe interponerse dentro de los tres días siguientes a su notificación, y de las constancias que fueron

remitidas a esta Alzada se desprende que la actora fue notificada el día veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, por lo que el término de tres días transcurrió del veintinueve de octubre de dos mil veintiuno y concluyó el cuatro de noviembre del mismo año. Luego entonces, si el recurso correspondiente se hizo valer el día veintiuno de octubre del año en comento, se desprende que dicho medio de impugnación es oportuno.

**III. Análisis de los agravios.-** La parte recurrente formuló los agravios que consideró necesarios, los cuales se encuentran glosados de la foja 9 nueve a la 20 veinte del presente toca, motivos de disenso que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; y, sin que la falta de transcripción produzca perjuicios a la parte apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo, máxime que las partes en el juicio natural tienen pleno conocimiento de su contenido; la apelante por ser autora de los mismos; y, la contraparte por haberse dado vista con su contenido.

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

**1.-** Con fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, compareció ante el Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado, \*\*\*\*\*, demandando en la vía \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, bajo las prestaciones y hechos que consideró pertinentes.

**2.-** Por auto de cinco de abril de dos mil veintiuno, previo a subsanar la prevención realizada, se admitió la demanda de mérito, ordenándose requerir y emplazar a la demandada \*\*\*\*\*.

**3.-** Mediante auto de catorce de julio de dos mil veintiuno, se tuvo presentada a la demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que a su parte correspondían, ofertando las pruebas de las cuales se reservó su admisión o desechamiento para la etapa procesal correspondiente; asimismo solicitó en su escrito de cuenta la suspensión del procedimiento con fundamento en el artículo 154 fracción IX inciso b, 170 fracción II y 171 del Código Procesal Civil en vigor, para el efecto de que se suspendiera el procedimiento hasta en

tanto no se resuelva la controversia de materia agraria bajo el número de expediente 107/2021.

**4.-** Por auto de veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, se determinó la suspensión del procedimiento por el Juez de origen, auto del cual se duele el ahora apelante.

**V.** En esta parte considerativa, se analizan los agravios que esgrime el recurrente **\*\*\*\*\***, agravios que se encuentran consultables a fojas 9 a 21 del toca civil que se examina, consistentes en los numerales, primero, segundo, tercero y cuarto, los cuales se califican de **FUNDADOS** y los mismos se estudiarán de manera conjunta por su interrelación que converge entre ellos.

En efecto, le asiste la razón al recurrente al exponer esencialmente que, le causa agravio el acuerdo de veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, donde se decreta la suspensión del procedimiento, toda vez que, en el juicio **\*\*\*\*\*** que se atiende su objetivo son el pago de rentas vencidas no pagadas, radicado en materia civil en juez menor por cuantía, el A quo de origen excediéndose de sus facultades dicto el acuerdo recurrido decretando la suspensión del procedimiento, dejando de observar que el juicio que se encuentra

dirimiéndose es únicamente por el cumplimiento de un contrato de arrendamiento, y no así de la titularidad real y material en propiedad o posesión del bien en donde se encuentra el local número \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*.

Lo anterior es así, toda vez que, este Cuerpo Colegiado advierte que el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil veinte, suscrito por \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendador y \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria, respecto del local comercial marcado con el \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*; del cual deviene el incumplimiento y que se ventila en un procedimiento de juicio de desahucio, *se trata de una obligación personal*, conceptualizando a la misma como la facultad que tiene una persona, llamada sujeto activo o acreedor, de exigir a otra persona determinada, llamada sujeto pasivo o deudor, determinada prestación consistente en actividades de hacer o no hacer.

Ahora bien, para mejor comprensión de la importancia de determinar ante el tipo de obligación que nos encontramos, se señala que la Legislación Civil en vigor, establece en su artículo **1259** y **1260**, la noción de obligación

personal y real, fundamentos de derecho que a la letra establecen:

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

**ARTÍCULO 1260.-** NOCION DE **OBLIGACIÓN REAL.** Obligación real es la que **afecta a un sujeto en su calidad de propietario o poseedor de una cosa** en tanto tenga tal carácter y **se constituye en favor de aquel que tenga un derecho real sobre el mismo bien a efecto de que pueda ejercer su facultad en toda la extensión y grado que la Ley establezca.** Esta obligación pasa al nuevo adquirente o poseedor del bien, siguiendo a éste y obrando en consecuencia, en contra de aquel que lo tenga a título de poseedor originario. Las obligaciones reales se extinguen por el abandono de la cosa en poder del sujeto que sobre ella tenga un derecho real.

De lo que se advierte, que el A quo, soslayó respetar la naturaleza del contrato que genera la acción procesal, advirtiendo este Cuerpo Colegiado que el contrato de arrendamiento deviene de una obligación personal y no de carácter real; por lo que, al momento de otorgar la suspensión en un juicio de desahucio, contraponiéndolo a una determinación que radica en la posesión del inmueble materia del mismo, le da la calidad al contrato de arrendamiento de derecho real, y al

equiparar su naturaleza a un derecho de esa índole, conculca el derecho de la tutela judicial efectiva, contenida en los artículos, **14**, **16** y **17** de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Ya que se advierte que el derecho real como el derecho a la propia conducta cuando recae sobre las cosas y la obligación personal como el derecho de exigir la conducta ajena, lo que de suyo, desvirtuaría la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.

Ahora, procede enfocar nuestra atención en que las obligaciones personales, no consisten esencial o únicamente en la facultad de exigir la conducta ajena (hacer o no hacer). El arrendamiento lo define el artículo **1875** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, de la siguiente manera: *“hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un **derecho personal**, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, **sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.**”*

Sin embargo, cuando ambas partes cumplen con sus respectivas obligaciones no desaparece la obligación personal por el cumplimiento, como pasa cuando se paga una deuda. Sigue existiendo la obligación personal a pesar de que el arrendatario no puede exigir ni la entrega ni el uso o goce porque la cosa ya fue entregada y a está usando o gozando.

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

Entonces el arrendamiento es por un lado una *facultas exigendi* recíproca y por otro lado una *facultas agendi* a favor del arrendatario, la facultad temporal de usar y disfrutar de una cosa ajena, facultad que la ley considera como obligación personal y no como un derecho real.

Por lo que, el Juez de origen se encontraba obligado a incluir al contrato de arrendamiento sometido a su jurisdicción por



medio del juicio \*\*\*\*\*), entre los contratos que devienen de las obligaciones personales, siendo los derechos que se refieren a la propia conducta, es la norma individual de derecho que rige una relación jurídica concreta.

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

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

La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, si bien se colige que el artículo **1879** del Código Civil en vigor, también lo es, que cuando el arrendamiento es celebrado por el que no es dueño de la cosa, ello no constituye un impedimento para la celebración del mismo, disponiendo hipótesis especiales al caso, sin que sea limitativa de los mismos, ya que la segunda de las hipótesis se basa en la disposición de la Ley; por lo que, el Juez de origen de manera errónea aplica el dispositivo legal invocado, argumentando que al advertirse dos contratos de arrendamiento suscritos en ambos como arrendataria **\*\*\*\*\***, debe resolverse previamente quien tiene la titularidad de los derechos posesorios del inmueble y cual de los dos contratos de arrendamiento deberá subsistir. Sin embargo, el A quo, desvirtúa la naturaleza del contrato de arrendamiento, oponiéndolo a un derecho real respecto de la titularidad de la propiedad o posesión del inmueble, cuestión que no le fue puesta a su jurisdicción ni consideración, ya que se advierte de la noción del contrato de arrendamiento, que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes **se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un**

**precio cierto.** El contrato de arrendamiento **sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa.**

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

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

*será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales."*

Como se desprende del precepto antes referido, el derecho de acceso a la jurisdicción no sólo conlleva la posibilidad de que los gobernados puedan acudir ante tribunales imparciales e independientes, previamente, establecidos, solicitando impartición de justicia, sino que además, conlleva la obligación que tiene el Estado de asegurar el buen funcionamiento de los mismos, a efecto de que en los plazos y términos que marcan las leyes y cumpliendo con las formalidades esenciales del procedimiento, diriman sin costo alguno las controversias sometidas a su consideración.

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

Así, bajo los principios de certeza y seguridad jurídica que conforme a los preceptos

constitucionales antes referidos deben brindar las leyes, se puede afirmar que si bien cualquier persona que tenga "interés" en una determinada pretensión, puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional, ello no implica que necesariamente vaya a obtener una sentencia favorable a sus pretensiones, sobre todo si sus pretensiones son de índole civil, pues el artículo **14** constitucional, ordena que las sentencias que se dicten en esa materia sean conforme a la letra o interpretación jurídica de la ley, o en su defecto acorde a los principios generales del derecho, por tanto, para poder obtener una sentencia favorable a sus intereses, el que accede a la jurisdicción debe ajustar su actuar a ciertos requisitos o condiciones tanto de índole sustantivo como adjetivo.

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

Ese interés, es lo que da legitimación a las partes en el juicio; por tanto, la legitimación puede ser activa o pasiva (activa es la que

corresponde a la parte actora y la pasiva a la parte demandada). En el caso nos enfocaremos en la legitimación activa por ser la que al caso interesa.

Así, debe decirse que la legitimación activa, a su vez, puede ser de dos tipos, "*ad procesum*" y "*ad causam*". La legitimación "*ad procesum*", la puede tener cualquier persona que comparezca a juicio al amparo de una pretensión, ya sea por sí o por interpósita persona, pero el que una persona cuente con esa legitimación, la cual surge al amparo del simple ejercicio del derecho a la jurisdicción, no implica que en automático, tenga legitimación "*ad causam*", pues ésta sólo la tiene aquel que tiene una pretensión legítima al amparo de la ley, es decir aquella que conforme a la ley, tiene la posibilidad de obtener una pretensión favorable a sus pretensiones.

Advirtiéndose, que en el caso concreto, se encuentra el juicio de desahucio sometido a la Jurisdicción del A quo, estamos ante la legitimación *Ad procesum*, la cual surge al amparo del simple ejercicio del derecho a la jurisdicción. En efecto, se habla de una posibilidad, pues aun y cuando al amparo de la ley, al actor le asista el derecho que reclama le

sea respetado o reconocido, puede acontecer que no ofrezca oportunamente sus pruebas o tenga alguna falla que le impida el dictado de una sentencia favorable a sus intereses.

Como se ve, la legitimación "*ad procesum*" y la legitimación "*ad causam*" son diversas, pues si bien, la persona que comparece a juicio al amparo de una pretensión puede tener la primera y no necesariamente implica que cuente con la segunda. Esto es así, pues la legitimación "*ad procesum*", únicamente se refiere a la capacidad que se tiene para actuar; es decir, la legitimación "*ad procesum*" se identifica con un presupuesto procesal de personalidad, que se refiere a la capacidad que tienen las partes para obrar válidamente actos procesales ya sea por si o a través de sus legítimos representantes; en cambio, la legitimación "*ad causam*", se identifica con la vinculación que existe entre un derecho reconocido en la ley y aquel que lo invoca a su favor.

Es decir, la legitimación "*ad causam*" no es su presupuesto procesal, sino una cuestión substancial, que equivale al presupuesto mínimo de la pretensión de aquel

que desea obtener una sentencia de fondo favorable a sus intereses.

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

Y como lo establece el Código Civil en vigor, que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Se advierte que el contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

Así, la principal obligación del arrendatario consiste en pagar la renta en el



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

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

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

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

Estas acciones, por regla general son propias del arrendador; sin embargo, el arrendatario también puede acceder a ellas, cuando es el arrendador el que incumple con alguna de sus obligaciones, además resultan procedentes sin importar que el bien arrendado sea un bien mueble o inmueble.

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

**ARTÍCULO 644-A.-** De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código.

De la intelección del numeral precitado, tenemos que el desahucio es **una acción personal** de carácter ecléctico, ya que da origen a un juicio que, si bien puede gozar de ejecutividad en beneficio del arrendador, cuya pretensión consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar de la misma manera el inmueble dado en arrendamiento a través de su desocupación; lo cierto es que esta acción no sólo brinda beneficios al arrendador, sino que también los otorga al arrendatario.

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

En efecto, el juicio de desahucio tiene origen en una **acción de carácter personal**, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se establecen las

obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas las relativas al pago de la renta. Por ese motivo, al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse de manera diversa cuando éste no consta por escrito.

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

Si en esa diligencia o en el plazo fijado para el desahucio, se realiza el pago de las rentas adeudadas, el juzgador dará por

terminado el juicio, por eso se dice que éste también es benéfico para el arrendatario, pues a pesar del incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno de las rentas, se permite que siga en uso del inmueble arrendado si realiza el pago de las rentas adeudadas.

En esa misma diligencia se le emplazará a juicio al arrendatario para que en el plazo de **cinco días conteste la demanda y oponga las excepciones que tenga a su favor**, con las cuales **se dará vista al actor**, a efecto de que pueda ofrecer las pruebas que considere oportunas. Para lo cual se citará a las partes a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia que deberá tener lugar antes de la fecha señalada para el desahucio.

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

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

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

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

**arrendamiento** del cual se extrae la obligación en el pago de la renta a cargo del arrendatario.

Bajo esa lógica, si se tiene en consideración que, en el contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a pagar una determinada renta en favor del arrendador por permitirle el uso o goce temporal del inmueble arrendado, es evidente que la única persona legitimada para demandar cualquier acción -entre ellas el desahucio-, que se derive del incumplimiento en el pago de la renta por parte del arrendatario, es el arrendador, pues es la persona a favor de la cual se estipuló dicha obligación.

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



juicio se sustenta precisamente en la falta de dos o más mensualidades en el pago de la renta.

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

Sin embargo, no es dable que el A quo al momento de determinar la suspensión solicitada por la parte demandada, en primer lugar equipare el derecho real de posesión, al derecho personal que contrajeron los pactantes en el contrato de arrendamiento, advirtiéndose su diversa naturaleza que existe entre ellos; y, por otra parte, al señalar en el auto recurrido, que 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, determine prejuzgando la legitimación "*ad procesum*", del actor, con base en el artículo **1879** del Código Civil en vigor, una cuestión que no se sometió a su jurisdicción y que deberá ser motivo de estudio al resolver el presente juicio en definitiva

Asimismo, advirtiéndose que el A quo, tiene determinadas facultades expresamente conferidas en el artículo **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece:

**ARTÍCULO 75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:**

I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, **con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios**, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;

II.- De los interdictos;

III.- De los delitos sancionados con pena hasta de cuatro años de prisión, cuando éstos sean tramitados conforme a lo previsto en el Código de Procedimientos Penales del 9 de octubre de 1996 y sus reformas; y

IV.- Los demás asuntos que se les encomiende, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Razón por la cual, al advertir la fracción **I**, del ordenamiento legal invocado que a los Jueces Menores, se les excluye de conocer de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, es incongruente la determinación del Juez de origen, el cual equipara el Juicio de Desahucio, sometido a su jurisdicción al juicio radicado

ante el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18, bajo el número de expediente 107/2021, que pretende la titularidad de un derecho de posesión, el cual cabe decir, se encuentra en proceso, y aún no se ha dictado sentencia.

Y bajo los anteriores argumentos, le confirió la figura de conexidad con el juicio de desahucio, aplicando incorrectamente el numeral **170** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual refiere: “*ARTÍCULO 170.- Causas de suspensión del procedimiento. El procedimiento se suspende:... II.- **Cuando el mismo u otro Juez deban resolver una controversia civil** cuya definición sea previa o conexas a la decisión del juicio. Este podrá suspenderse total o parcialmente, según afecte la controversia todo o parte del fondo del negocio;*” Por lo anterior le asiste la razón al apelante, toda vez que, el A quo, no solamente excedió las facultades con las que cuenta y le fueron concedidas por la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, sino también, desvirtúa la naturaleza del juicio agrario, confiriéndole la calidad de controversia civil, omitiendo observar lo dispuesto por los artículos **2** y **3** fracción **IV** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, numerales que establecen:

**ARTÍCULO 2.-** **Corresponde al Poder Judicial del Estado, en los términos de la Constitución General de la República y la Constitución Política Local,** la facultad de **aplicar las leyes en asuntos civiles, familiares, mercantiles, laborales y penales del fuero común**, lo mismo que en los asuntos de orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción, así como el de regular su administración.

**ARTÍCULO 3.-** La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce por:

- I.- El Tribunal Superior de Justicia;
- II.- La Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina;
- III.- Los Juzgados o Tribunales de Primera Instancia en materia civil, familiar, mercantil, laboral y penal;
- IV.- Los Juzgados Menores;**
- V.- Los Juzgados de Paz;
- VI.- El Jurado Popular;
- VII.- Los Arbitros;
- VIII.- Los demás servidores públicos en los términos que establezcan esta Ley, los Códigos de Procedimientos y demás leyes relativas.

De dichos numerales, no se advierte que el Poder Judicial del Estado de Morelos, tenga facultad alguna para conocer de los asuntos agrarios, o como en el caso concreto, advertir una controversia de naturaleza civil es conexas a una en materia agraria, toda vez que, es estrictamente limitativo al establecer que solo tendrá facultades respecto de los asuntos **civiles, familiares, mercantiles, laborales y penales del fuero común**, razón por la cual, el Juez de origen al haber suspendido el asunto que nos ocupa, por existir una conexidad del

juicio civil sometido a su jurisdicción, a una controversia agraria, tal determinación resulta contraria a las consideraciones de derecho precisadas con anterioridad.

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

Con base a lo anterior, el motivo de disenso respecto de la claridad, precisión, congruencia y exhaustividad en la resolución que determinó, mediante auto de **veinticinco de agosto de dos mil veintiuno**, el Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, es de declararse fundado, ya que se advierte que infringió el principio de congruencia a que se refiere el artículo **105** del Código Procesal Civil en vigor, al tenor siguiente:

“Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos..”

Es decir, cada determinación que el A quo establezca, deben ser claras, precisas, congruentes y exhaustivas, fundando y motivando sus resoluciones, por lo que si la acción en estudio se funda en obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento y la demandada opone sus excepciones basada en hechos referidos a un derecho real, el Juez de origen previo a determinar la suspensión del procedimiento, bajo el argumento de que existe una cuestión previa que debe resolverse esto es

el litigio del juicio 107/2021 donde se cuestiona los derechos de posesión respecto del inmueble arrendado, debió advertir los dispositivos legales sobre los cuales se pronunció este cuerpo colegiado.

**VI.-** En tales consideraciones al resultar los agravios hechos valer por el apelante **\*\*\*\*\***, **FUNDADOS**, es procedente **revocar** el auto de fecha **veinticinco de agosto de dos mil veintiuno**, dictado por el **Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado**, para quedar en los siguientes términos:

**“Jiutepec, Morelos; a veinticinco de agosto del dos mil veintiuno.**

VISTOS los autos del expediente número 110/2021-1, relativo al Juicio **\*\*\*\*\***, promovido por **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, señalando que mediante auto de catorce de julio de dos mil veintiuno, por cuanto a la suspensión del procedimiento solicitado por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda registrado bajo el número de cuenta 2874, se advirtió la existencia de un procedimiento diverso en el **Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18 con residencia en Cuernavaca, Morelos**, radicado por auto de veintitrés de abril de dos mil veintiuno, bajo el número de expediente 107/2021, se le requirió a la ocursoante que una vez que exhibiera copia certificada de las actuaciones del procedimiento señalado, esta Autoridad estaría en condiciones de acordar lo conducente.

Ahora bien y tomando en consideración que de las constancias procesales se desprende que por auto de esta misma fecha, que recayó

al escrito de cuenta **3652**, la parte demandada exhibió copias certificadas del expediente **107/2021**, radicado en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18, en consecuencia, se le tiene por presentada dando cumplimiento al requerimiento ordenado en autos; por lo tanto, con las facultades conferidas por los artículos **4** y **6** de la Ley Adjetiva en la Materia, esta Autoridad procede a pronunciarse sobre la Suspensión del Procedimiento solicitada por la parte demandada.

Ahora bien, del análisis del juicio \*\*\*\*\* que se somete a la jurisdicción de este Juzgado, así como de las copias certificadas del expediente **107/2021**, radicado en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18, exhibidas por la parte demandada \*\*\*\*\* , se advierte que del juicio diverso se ventilan cuestiones de posesión en materia **agraria**, siendo que este Juzgado, solamente tiene sometido a su competencia el juicio \*\*\*\*\* hecho valer por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , que deviene de un contrato de arrendamiento, con fundamento en el derecho **civil**.

A este respecto, resulta importante señalar, que con fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno, el TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEL DISTRITO 18 admitió la demanda interpuesta por \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* , en su carácter de albacea a bienes de \*\*\*\*\* , demandando de la \*\*\*\*\* , así como de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , 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, entre las que se encuentran las siguientes:

*“A La declaración judicial consistente en que la constancia de posesión del inmueble expedida por el Sr. \*\*\*\*\* como representante de bienes comunales de Jiutepec, Morelos, a favor del Sr. \*\*\*\*\* ubicado en la \*\*\*\*\* (el “inmueble”) de fecha 7 de diciembre de 2004 emitida por el Sr. \*\*\*\*\* representante propietario de bienes de bienes comunales de*



*Jiutepec, Morelos (la "Constancia Nula") es nula y/o inexistente.*

*B. La declaración judicial consistente en que la cesión de derechos de fecha 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 tácticas 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 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 Fraudulenta), restableciendo el estado de las cosas y situación jurídica anterior a la expedición de dichos documentos, como si nunca hubieran existido.”*

Atendiendo a que el artículo **154** fracción **IX**, inciso **b** del Código Procesal Civil en vigor, advierte que la suspensión del procedimiento tiene lugar, en los casos en que es necesario esperar la resolución de un proceso previo o conexo por el mismo Juez o por otras autoridades; sin embargo, la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, no faculta a los Jueces Menores a resolver sobre cuestiones de posesión o propiedad, con excepción a lo relativo a los interdictos de retener y recuperar la posesión, como lo establece en los numerales **2**, **3** fracción **IV** y **75** de la Ley en mención, por lo que de hacerlo así, se estaría contraviniendo la disposición expresa contenida en dichos artículos. Asimismo, el artículo **170** fracción **II** del Código Adjetivo Civil, expresa que las causas de suspensión cuando el mismo u otro Juez deban resolver una **controversia civil** cuya definición sea previa o conexa a la decisión del juicio; sin ser el caso, ya que se advierte de las copias certificadas que exhibe la demandada, devienen de un juicio agrario.

Advirtiéndose que, lo relativo a la titularidad del predio arrendado a favor del actor y arrendador, es un aspecto ajeno a la acción de

desahucio, toda vez que, el juicio \*\*\*\*\* se promueve con la finalidad de lograr el pago de las rentas que se obligó a pagar a su favor, el arrendatario. Sin que verse pretensión alguna respecto de la titularidad del derecho real de posesión o propiedad, por lo que, es incompatible con la causa de pedir de la demandada \*\*\*\*\* , respecto de la suspensión solicitada, en primer lugar, porque el presente juicio deviene de una relación contractual la cual se encuentra dentro de la esfera normativa de los derechos personales, tal como lo norma el artículo **1875** del Código Civil en vigor que establece:

**ARTÍCULO 1875.-** DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El contrato de arrendamiento **sólo otorga al arrendatario un derecho personal**, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

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

Caso contrario, se estaría estudiando desde este momento, la legitimación en la causa, al prejuzgar la calidad del pedir de la parte actora, pues como ya se vio, debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, en donde el arrendatario se obliga a pagar al arrendador una determinada renta por el uso y disfrute temporal de un bien inmueble, la ley reconoce al arrendador, la legitimación necesaria para ejercitar cualquier acción que se derive del

incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta que el arrendatario suscribió a su favor; por tanto, no se puede considerar que la interposición de un juicio agrario, tenga la fuerza jurídica de suspender el presente procedimiento.

Sin soslayar, la manifestación de la demandada, respecto de la celebración de un segundo contrato posterior a la vigencia del primero, con quien dijo tener los derechos de titularidad de la posesión del inmueble arrendado; sin embargo, como se advierte del acuerdo de voluntades que se plasmó en el contrato de arrendamiento entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no cesa sus efectos por la simple celebración de un segundo contrato de arrendamiento, con quien dijo tener la titularidad de la posesión del predio ubicado en \*\*\*\*\*; caso contrario tiene su derecho expedito para solicitar ante el órgano jurisdiccional, la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito primariamente, dado que manifiesta que el actor no es el titular de los derechos posesorios del bien inmueble descrito en líneas que preceden.

Lo cierto es, que, atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador si estaba facultado para celebrar el contrato de arrendamiento, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el bien inmueble objeto del arrendamiento, no puede desconocer una presunción de la que se benefició en el juicio de desahucio argumentando que el arrendador no es el propietario de ese inmueble, pues aunque no hubiera estado facultado para celebrar dicho contrato, lo cierto es, que lo celebró, y mientras él mismo no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, máxime cuando la demandada si reconoce que la persona que la puso en posesión fue el actor.

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

TOCA CIVIL: 757/2021-15  
EXPEDIENTE: 110/2021-1  
JUICIO: \*\*\*\*\*  
RECURSO DE APELACIÓN  
MAGISTRADA PONENTE: GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFIN

Lo anterior, tiene sustento en el artículo 1875 del Código Civil en vigor y los artículos 4, 6, 154 fracción IX, 170 fracción II del Código Procesal Civil en vigor y los artículos 2, 3 fracción IV y 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.-  
**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-...**”

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 518, 519, 530, 531, 532, 534, 535, 537 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

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

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

**SEGUNDO.-** Se **REVOCA** el auto de fecha **veinticinco de agosto del dos mil veintiuno**, dictado por el **Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado**, por los razonamientos expuestos, para quedar en los términos vertidos en el considerando **V** de la presente resolución.

**TERCERO.-** **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de esta resolución devuélvase los autos al juzgado de

origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

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