



**QUINTO.- Notifíquese personalmente. //**

**Así lo resolvió definitivamente y firmó electrónicamente el JUEZ PRIMERO CIVIL, LICENCIADO JORGE DUARTE MAGAÑA, ante el Secretario de Acuerdos LICENCIADO JESUS MATIAS SIGALA AGUIRRE, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. //**

**2°.-** Inconforme con la anterior resolución, la actora, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo, ordenándose la remisión del expediente original a este Tribunal, donde se mandó la formación del Toca y el trámite de la Alzada; se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hecha por el Juez natural, y por último, se citó a las partes para oír resolución; y - - - - -

**CONSIDERANDO:**

**I.-** Este órgano colegiado es competente para conocer el recurso que eleva la recurrente, toda vez que impugna una SENTENCIA DEFINITIVA dictada por el Juez Primero, de Primera Instancia Civil, del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, cuya naturaleza actualiza las facultades que al cuerpo revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 1, 2, 45 y 50 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, 674, 678, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad.- - - - -

**II.-** Que así como el interés es la medida de la acción, los agravios son la del recurso, esta Sentencia tendrá como efecto revisar la de primer grado, pero sólo en la medida en que aquéllos hayan sido expresados por la recurrente en el respectivo escrito que obra glosado en este Toca y al que esta Sala se remite por economía procesal, pues al transcribirlo íntegramente sólo engrosarían la Sentencia, lo que no lleva a nada práctico, por no existir obligación para ello, siendo aplicable al caso, por semejanza

de razón, la tesis de jurisprudencia número 2a./J. 58/2010, registro 164618, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Página 830, que dice: -----

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.

III.- Los motivos de inconformidad hechos valer por la parte recurrente, se analizan en su conjunto por la íntima relación que guardan entre sí, y estudiados que fueron, en armonía con las constancias de autos y la Legislación aplicable, esta Sala los considera infundados para revocar la resolución combatida, por las siguientes razones a saber. - - - -

En ellos se duele, de que en el fallo impugnado, el Juez de los autos declaró improcedente la Acción de Desahucio intentada en la Vía Sumaria por [REDACTED] con el carácter de Administrador Único y Representante Legal de [REDACTED], ello ante la procedencia de la Excepción de Falta de Legitimación Activa, hecha valer por la demandada, y con tal motivo absolviera a la [REDACTED], de las prestaciones reclamadas en el Juicio; sostiene, que por las

razones que expone, tal proceder no es ajustado a derecho.-

-----

Al respecto, en principio debe decirse, que efectivamente, la Falta de Legitimación en la Causa, no se trata de un presupuesto procesal, como se estableció en el fallo impugnado, sino de una condición de la acción, sin embargo, no menos cierto es, que tanto los presupuestos procesales como las condiciones de la acción, son cuestiones que de oficio debe de analizar el Juzgador, con la salvedad, de que, los primeros, son los supuestos sin los cuales no puede iniciarse ni desenvolverse válidamente un proceso como son, entre otros, la competencia, capacidad, personalidad, personería; y, las segundas, son necesarias para que el actor obtenga una Sentencia favorable; de acuerdo con lo anterior, la legitimación en la causa no constituye un presupuesto procesal, sino una condición de la acción, que para su ejercicio atañen al fondo de la cuestión planteada, misma que debe de ser estudiada, aun de oficio por el Juzgador en Sentencia Definitiva que en su caso se pronuncie, como se aprecia de la Jurisprudencia que a continuación se transcribe. -----

Registro digital: 191148

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/36

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000, página 593

Tipo: Jurisprudencia

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o

desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.**", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 214/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores.

Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo.

Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

De manera, que si en el caso que nos ocupa el Juez de los autos se avocó al estudio de la legitimación de la causa, ningún agravio se ocasiona a la parte recurrente, aún, cuando de manera errónea, la identificó como un *presupuesto procesal*, pues hecho el análisis de las consideraciones establecidas al respecto en el fallo impugnado, se obtiene que atañen a la cuestión de fondo, relativa a la falta del derecho para demandar, derivada de los Convenios de Terminación de Contrato de Arrendamiento exhibidos por la pasiva procesal.-----

Con motivo de esto, el agravio expresado bajo la óptica de que la falta de legitimación en la causa, no se trata de un presupuesto procesal, es insuficiente para

revocar la resolución combatida.-----

Siendo pertinente aclarar, el que la pasiva procesal haya admitido la previa existencia de los contratos de arrendamiento que invoca la actora, no la legitima para demandar, si como dijo y lo acreditó la parte pasiva procesal, existen los Convenios de Terminación de los actos Jurídicos en mención, que desvanece ese derecho, mismos Convenios que fueron demostrados en mérito de las probanzas analizadas en el fallo impugnado, lo que implica, que contrario a lo alegado por el recurrente, los Contratos de Arrendamiento que [REDACTED] invoca, carecían de la vigencia que pretende, para legitimarse en el Juicio de origen, pues aun cuando no es un hecho controvertido la celebración de los contratos de arrendamiento base del Juicio, la controversia se hace patente en cuanto a la vigencia que la parte actora pretende darles para argumentar el derecho a demandar, derecho que se desvanece ante la existencia de los Convenios de Terminación de Contrato antes citados, mismos que no fueron objetados por la parte actora dentro del término previsto en el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles.-----

Siendo pertinente destacar, que contrario a lo alegado por dicha parte, en el sentido de que el Juzgador se excedió, al otorgar valor probatorio a los Convenios de Terminación de Contrato de Arrendamiento, no logra desvanecer la legitimación con la que, [REDACTED] celebró dichos actos Jurídicos, pues si bien afirma que las facultades le fueron revocadas para representar a [REDACTED] como dice se puede constatar en la Escritura Pública que invoca, no precisa que esto haya acontecido con anterioridad a la celebración de los Convenios de mérito y que la demanda haya tenido conocimiento de tal hecho, por ende, tampoco lo acredita.-----

Del mismo modo, cabe señalar, que la parte

accionante carece de derecho para pretender por una parte, reconocer la existencia de los Contratos de Arrendamiento base del Juicio y por la otra, desconocer los Convenios de Terminación de los mismos, bajo la óptica, de que éstos últimos, únicamente fueron suscritos por [REDACTED] [REDACTED] en representación de [REDACTED] [REDACTED], cuando al efecto se requería de la firma mancomunada, pues los contratos base del Juicio, igualmente, sólo fueron suscritos por el antes nombrado en representación de la persona moral citada, sin que existiera firma mancomunada al efecto, por lo que no puede volverse contra sus propios actos, acorde con la máxima que pregona: "*nadie puede volverse contra sus propios actos*" o "*invocar en su favor la causa de nulidad a la que dio lugar*", pues ello sería ilegal; siendo pertinente destacar, que de manera expresa, dice la parte recurrente en su escrito de agravios, que el treinta de junio del dos mil veintiuno, le fueron revocadas las facultades a [REDACTED], sin embargo, los Convenios de Terminación de Contrato de Arrendamiento se celebraron el treinta y uno de agosto del dos mil veinte, lo que implica la irrelevancia de tal revocación, para en mérito de ella considerar, que a la fecha de dichos Convenios, el antes nombrado, no contara con facultades de representación de [REDACTED].- -

Siendo pertinente destacar, que si bien, alega la apelante en su escrito de agravios, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 818 del Código Civil vigente en el Estado, se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, no menos cierto es, que tal supuesto no opera en el caso en estudio, debido a que no se tiene duda, en que, *dicho cambio* se demostró, en el expediente de origen, bajo la óptica, de que, la Terminación del Contrato de Arrendamiento, fue demostrada en la forma establecida en

el fallo impugnado, y que se tiene por reproducida en este apartado, en apoyo al principio de economía procesal, y que esta resolutoria hace suyos, por estimarlos ajustados a derecho, de acuerdo con la Jurisprudencia sustentada por el TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL SEPTIMO CIRCUITO, correspondiente a la Novena Época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Enero de 1996, Tesis: VII.P. J/8 a página 92, bajo el rubro “APELACION. FACULTAD DEL TRIBUNAL DE ALZADA DE HACER SUYOS LOS RAZONAMIENTOS DEL A QUO”; en el entendido de que, en los Convenios de Terminación de los Contratos de Arrendamiento base del Juicio, quedó expresamente establecido, en el apartado relativo a las declaraciones de la arrendadora, lo siguiente “3. Que mientras llevaba a cabo las negociaciones, para obtener la autorización para poner en renta los inmuebles previamente descritos, le informo a **“LA ARRENDATARIA”**, que podía seguir poseyendo y utilizándolos, sin generar ningún tipo de adeudo, ya que se le comenzarían a cobrar las rentas respectivas rentas, hasta que obtuviese la referida autorización.”, de lo que se sigue el cambio de la causa de la posesión a que se refiere el citado numeral.- -----

Por último, en lo conducente a la fecha cierta que refiere de los aludidos Convenios, debe decirse que esta Sala no tiene duda, en su efectiva celebración, en base al reconocimiento que de los mismos hizo su suscriptor [REDACTED] quien con independencia de que ya no sea el representante de la persona moral actora, si es el mismo ente biológico quien plasmó su firma en dichos Instrumentos, por lo que no le es permisible ignorar tal actuación, además, de que declaró como Testigo en la audiencia de fecha treinta de enero del dos mil veinticuatro, celebrada en los autos del Expediente de origen, al igual que el dicho del diverso Testigo de nombre [REDACTED] [REDACTED], quienes refieren tanto la fecha como la celebración del acto, al manifestar que esto aconteció a finales de agosto del dos mil veinte, aunado a ello, que en la



sesión pública, los CC. Magistrados integrantes de la Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, Licenciados **KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO, JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO y OLIMPIA ÁNGELES CHACÓN**, siendo Magistrada Ponente la primera de los nombrados, quienes firman ante el Licenciado ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA, Secretario General de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

T.C. 808/2024 (KPAC/OOF\*)mcc.

**LIC. KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO.  
MAGISTRADA PONENTE.**

**LIC. JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO.  
MAGISTRADO.**

**LIC. OLIMPIA ÁNGELES CHACÓN.  
MAGISTRADA.**

**LIC. ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA.  
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS.**