

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO.

TOCA NÚMERO:*****

JUICIO: NULIDAD DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

APELANTE: *****.

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ

En Ciudad Judicial, Puebla, a seis de noviembre de
dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca ***** , a la apelación
interpuesta por ***** ***** ****, contra la sentencia
definitiva de fecha ***** de ***** de dos mil
diecinueve, dictada por el Juez ***** Especializado en
Materia Civil del distrito judicial de Puebla, en el
expediente número ***** , relativo al *juicio de nulidad
de contrato de arrendamiento* promovido por el expresado
apelante, en contra de ***** ***** ***** ; y

CONSIDERANDO

I. De conformidad con el artículo 396 del Código de
Procedimientos Civiles, *la sentencia de apelación sólo
debe tomar en consideración los agravios expresados.*

II. El apelante expresó agravios en los términos que
se desprenden del escrito a cuyo tenor interpuso el
recurso, que se tienen aquí por reproducidos, en obvio de
repeticiones inútiles.

III. Para mayor claridad en la exposición, la Sala se expide en los términos siguientes:

1. ¿Cuál es el sentido de la sentencia recurrida y qué lo determinó?

La sentencia declaró *improcedente* la acción de *nulidad de contrato de arrendamiento* y dejó a salvo los derechos del arrendatario para promover en la vía y forma correcta.

El Juez determinó que *el actor no tiene interés jurídico* para ejercer la acción, porque en ningún momento se *vulnera su esfera jurídica*, ya que en su calidad de *poseedor precario* sólo está facultado para ejercer las *acciones personales que dimanar del contrato y que tiendan a defender la (dicha) posesión precaria, pero no para cuestionar el derecho de propiedad sobre el bien*, pues tiene un *derecho personal, más no real*.

La nulidad relativa alegada sólo puede ser invocada por aquel al que perjudica, que en ese caso resulta ser el propietario del bien (o quien pudiera transmitir el uso o goce del mismo) pero no le asiste al arrendatario.

Además, si pagó el precio de las rentas (como lo dijo en la demanda), la (hipotética) nulidad se extinguió por confirmación tácita.

2. ¿Qué alega el recurrente? ¿Lo que alega es operante?

Para mejor comprensión, la Sala expone, antes que escribir otra cosa, en forma comparativa: *los hechos expresados en la demanda* y *los alegatos del escrito de interposición de la apelación*, ambos (*hechos y alegatos*), aducidos por el ahora apelante.

Según este cuadro:

DEMANDA	APELACIÓN
<p style="text-align: center;">“... HECHOS. (...)”</p> <p>5-. <i>Por lo que, el suscrito fui engañado con toda la intención de obtener en mi perjuicio un lucro indebido por el señor *****</i></p> <p><i>***** quien dijo ser el propietario del inmueble marcado con el número ***** y ***, de la calle ***** de la Junta Auxiliar *** ***** de esta ciudad de ***** sin que en ningún momento acreditara dicha personalidad, por lo que no puede existir una obligación sobre un acto que no tiene validez, siendo que el demandado no es el propietario del bien inmueble citado, y por lo tanto no puede ejercer los derechos de uso, goce y disposición del mismo, advirtiéndose en el contrato privado de arrendamiento de fecha veinte de febrero de dos mil trece, la existencia de vicios en el consentimiento al suscribirlo,</i></p>	<p>“...CONCEPTO DE VIOLACIÓN: ÚNICO.- Me causa agravio lo resuelto por el A Quo en su sentencia dictada, por cuanto hace a los razonamientos vertidos en los considerandos que la rigen, y que de forma consecutiva expreso agravios en contra de estos: (...)”</p> <p>Determinación antes transcrita que vulnera los derechos humanos del hoy apelante, puesto que, <u>señala que el suscrito no tiene interés jurídico para solicitar la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento que celebre con mi contraria</u>, y esto es así porque argumenta que ni aun cuando el contrato de arrendamiento se celebrara por quien no resultara ser el propietario el inquilino no estaría legitimado para impugnar la validez del acto traslativo de uso, <u>determinación que resulta ilegal y me deja en completo estado de indefensión</u>, veamos porque:</p> <p>La determinación del A Quo que se combate por este medio es ilegal, porque el A Quo paso por alto que el <u>suscrito fui engañado con toda la intención de obtener en mi perjuicio un lucro indebido por el señor *****</u></p> <p><u>***** quien dijo ser el propietario del inmueble marcado con el número ***** y ****, de la calle ***** de la Junta Auxiliar ** ***** de esta ciudad de ***** sin que en ningún momento acreditara dicha personalidad, por lo que no puede existir una obligación sobre un acto que no tiene validez, siendo que el demandado no es el propietario del bien inmueble citado, lo cual quedó acreditado con diversas documentales públicas en las cuales se desprende que (sic) señor ***** no es el propietario del inmueble arrendado y por lo tanto no puede</u></p>

<p><i>transgrediendo por parte del demandado lo estipulado en el artículo 984 del Código Sustantivo Civil que señala que "solo los propietario de un bien podrán usarlo, gozarlo y disponer de el (sic)":</i></p>	<p><i>ejercer los derechos de uso, goce y disposición del mismo, advirtiéndose en el contrato privado de arrendamiento de fecha ***** de ***** de dos mil *****, la existencia de vicios en el consentimiento al suscribirlo, transgrediendo por parte del demandado lo estipulado en el artículo 984 del Código Sustantivo Civil que señala que "solo los propietario de un bien podrán usarlo, gozarlo y disponer de el (sic)..."</i></p>
<p><i>6.-Asimismo el hoy demandado transgrede lo señalado en el artículo 2263 del Código Sustantivo Civil, el cual señala que "quien no fuere dueño de un bien, podrá arrendarlo si tiene la facultad de celebrar un contrato, por autorización expresa del dueño", siendo menester hacer mención que de una investigación realizada por el suscrito en los Libros del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla, no existen bienes inscritos a nombre del ahora demandado con la dirección del inmueble objeto de la presente controversia, ni mucho menos la existencia de algún propietario sobre el multicitado inmueble.</i></p>	<p><i>"...En segundo término, el Juez ***** Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, pasó por alto lo señalado en el artículo 2263 del Código Sustantivo Civil, el cual señala que "quien no fuere dueño de un bien, podrá arrendarlo si tiene la facultad de celebrar un contrato, por autorización expresa del dueño", siendo menester hacer mención que de una investigación realizada por el suscrito en los Libros del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla, no existen bienes inscritos a nombre del ahora demandado con la dirección del inmueble objeto de la presente controversia, ni mucho menos la existencia de algún propietario sobre el multicitado inmueble..."</i></p>
<p><i>7.- He de manifestar Señor Juez que el demandado al no ser el propietario del inmueble marcado con el número ***** y *****, de la calle ***** ***** de la Junta Auxiliar ** *****, de esta ciudad de Puebla, y al haber sido engañado el suscrito, con toda la intención de obtener un lucro indebido en mi perjuicio por el señor ***** ***** *****, el contrato privado de arrendamiento de fecha ***** de ***** de dos mil trece carece de validez, porque no se ajusta a lo ordenado por el artículo 1450 fracción II del Código Civil para el Estado Puebla que establece que un contrato será válido "si el consentimiento está libre de vicios", cuando en el presente caso, el suscrito, bajo el supuesto de que el señor ***** ***** ***** ***** era el propietario del multicitado inmueble, firmé un contrato privado de arrendamiento y que de haber sabido que no era el propietario, jamás hubiera celebrado dicho acto jurídico, y por ende, al existir vicios del consentimiento en la formación de dicho acto, el cual consiste en el error de no haber conocido que el ahora demandado no era el propietario del bien inmueble marcado con el número</i></p>	<p><i>"...Además el A Quo indebidamente omitió analizar que si el demandado al no ser el propietario del inmueble marcado con el número ***** y ***, de la calle ***** ***** ***** de la Junta Auxiliar ** *****, de esta ciudad de ***** y al haber sido engañado el suscrito, con toda la intención de obtener un lucro indebido en mi perjuicio por el señor ***** ***** ***** ***** el contrato privado de arrendamiento de fecha ***** de ***** de dos mil ***** carece de validez, porque no se ajusta a lo ordenado por el artículo 1450 fracción II del Código Civil para el Estado Puebla que establece que un contrato será válido "si el consentimiento está libre de vicios", cuando en el presente caso, el suscrito, bajo el supuesto de que el señor ***** ***** ***** ***** era el propietario del multicitado inmueble, firmé un contrato privado de arrendamiento y que de haber sabido que no era el propietario, jamás hubiera celebrado dicho acto jurídico, y por ende, al existir vicios del consentimiento en la formación de dicho acto, el cual consiste en el error de no haber conocido que el ahora demandado no era el propietario del</i></p>

<p>***** y ****, de la calle ***** ***** **** de la Junta Auxiliar ** ***** ***** ***** se configura el supuesto legal de invalidez del contrato de arrendamiento referido...”</p>	<p>bien inmueble marcado con el número ***** y ****, de la calle ***** ***** **** de la Junta Auxiliar ** ***** ***** de esta ciudad de Puebla, se configura el supuesto legal de invalidez del contrato de arrendamiento referido. Por lo que, con la sentencia dictada por el A Quo, me priva de mi acceso a la impartición de justicia, puesto que me veo impedido a solicitar se declare la nulidad de un acto jurídico contrario a la Ley, dejándome en completo estado de indefensión. Siendo aplicables los siguientes criterios...”</p>
--	--

De la comparación respectiva, resulta que el apelante *se limitó a reproducir*, al *expresar el agravio*, los hechos que expresó en la demanda. Y esos mismos hechos (los reproducidos) fueron *materia de pronunciamiento en la sentencia* aquí recurrida.

En este sentido, *el agravio es inoperante*.

Por *agravio*, en los procedimientos civiles, entendemos un *argumento, sobre circunstancia de hecho o de derecho, que tiende a demostrar que se violaron determinados preceptos jurídicos o se interpretó de manera inexacta una ley, al pronunciarse una resolución y que destruye los diversos que la sustentan*.

La simple reiteración de unos hechos narrados como fundamento de la demanda, fundamento que dio ocasión a la sentencia recurrida, realizada (la reiteración) en el pliego de agravios de la apelación, no entra dentro de la definición de la palabra agravio. Cuando no se subraya una omisión de pronunciamiento (y cumpliendo otros requisitos), es necesario que el apelante -en los asuntos como el actual, de estricto derecho- debata (todas) las razones que el Juez utilizó para sostener el sentido del

fallo, a modo de establecer -al menos- la causa de pedir. Esto es, identifique un hecho y la norma que lo determina, y realice el razonamiento que permita advertir la ilegalidad.

El Juez aquí (como se adelantó en otro lugar) declaró improcedente la acción de nulidad de contrato de arrendamiento deducida por el apelante, por la falta de concurrencia de un presupuesto procesal: el interés jurídico, dado que el arrendatario -según el Juez- únicamente está facultado para ejercer las acciones personales que dimanarían del contrato en defensa de la posesión precaria que tiene, en tanto que la relación que deriva del contrato de arrendamiento es personal y no real. Además, la nulidad relativa alegada sólo puede ser invocada por aquel al que perjudica, que en ese caso resulta ser el propietario del bien (o quien pudiera transmitir el uso o goce del mismo) pero no le asiste al arrendatario. Finalmente, si el inquilino pagó el precio de las rentas (como lo dijo en la demanda), la (hipotética) nulidad se extinguió por confirmación tácita.

Al recurrente le tocó demostrar que esa conclusión (la falta de interés jurídico o la extinción de la nulidad) es ilegal y que no tiene el alcance que le dio el Juez. Empero, no realizó tal demostración si, como se escribió, se limitó a reproducir lo que dijo en la demanda.

Es aplicable, por analogía de razón, la jurisprudencia 1a./J.6/2003, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página cuarenta y tres, Tomo XIV, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de febrero de dos mil

tres, Novena Época, bajo el rubro y con el texto siguientes:

“AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS QUE REPRODUCEN CONCEPTOS DE VIOLACIÓN, SIN COMBATIR LAS CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA RECURRIDA. Son inoperantes los agravios, para efectos de la revisión, *cuando el recurrente no hace sino reproducir, casi en términos literales, los conceptos de violación expuestos en su demanda, que ya fueron examinados y declarados sin fundamento por el Juez de Distrito*, si no expone argumentación alguna para impugnar las consideraciones de la sentencia de dicho Juez, puesto que de ser así no se reúnen los requisitos que la técnica jurídico-procesal señala para la expresión de agravios, debiendo, en consecuencia, confirmarse en todas sus partes la resolución que se hubiese recurrido.”

Huelga señalar que además de la *reproducción de los hechos de la demanda en el pliego de agravios*, el apelante apuntó lo siguiente (textual):

*“...Siendo menester hacer mención que el interés jurídico en el presente negocio lo acredito en términos de lo establecido por los artículos 6 y 8 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Puebla, puesto que suscrito al haber sido engañado con toda la intención de obtener en mi perjuicio un lucro indebido por el señor *****

*****, mediante un contrato que carece de validez, porque esta persona no es el propietario del inmueble que arrende, tengo la imperiosa necesidad de acudir ante esta autoridad judicial a solicitar la declaración de nulidad de dicho contrato, puesto que no puedo continuar pagando rentas a alguien que no es el propietario del bien inmueble arrendado, situación que deja en riesgo la posesión que detento del bien inmueble arrendado, por efectuar pagos rentísticos a persona diversa al propietario, inclusive estoy siendo víctima de un fraude, circunstancia que paso por alto el Juez Tercero Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla y me está privando mi acceso a la impartición de justicia...”*

“...Por lo que, el razonamiento del A Quo consistente en que, al extinguirse la acción de nulidad por la confirmación tácita (mediante el cumplimiento voluntario), aquella (la acción de nulidad) es improcedente, dicho argumento me deja en completo estado de indefensión puesto como lo señale en mi escrito inicial de demanda, el suscrito había pagado las rentas al creer (mediante una noción falsa de la realidad) que el demandado era el propietario del inmueble que arrende, empero, al enterarme de que este no era el propietario del inmueble que arrende, suspendí los

pagos, y por eso me vi en la necesidad de solicitar la nulidad del contrato celebrado, sin embargo el A Quo pasó por alto esta circunstancia...”

El recurrente -en lo apuntado- de ninguna manera controvierte las consideraciones medulares que sirvieron al Juez para considerar improcedente la acción (reiteramos): que el arrendatario (en su calidad de poseedor precario) no tiene interés jurídico para demandar la nulidad del contrato de arrendamiento, porque sólo puede intentar acciones o excepciones tendentes a defender su posesión precaria, pero no para cuestionar el derecho de propiedad sobre el bien y el interés -en todo caso- asiste al propietario del bien arrendado; así como que la nulidad desapareció por los pagos hechos, de la renta.

Por el contrario, el apelante sólo *se limitó a quejarse de cuestiones ajenas a dichas consideraciones medulares*, como: *que acreditó el interés jurídico en términos de los artículos 6 y 8 del Código Adjetivo Civil para el Estado; que al ser engañado por su contrario con toda la intención de obtener en su perjuicio un lucro indebido, tiene la necesidad de demandar porque no puede seguir pagando rentas a alguien que no es el propietario; y, que existe riesgo en la posesión que detenta del bien, por efectuar pagos a persona diversa del propietario.*

Por último, el mismo recurrente escribió:

“... se cometió una violación al procedimiento, dado que el suscrito solicitó se llamara a juicio al propietario del bien inmueble arrendado, sin embargo, el A Quo negó dicha petición, por lo que con dicha negativa trascendió al resultado del fallo que hoy se combate por este medio. En las relatadas condiciones, y al existir violación a los preceptos legales invocados, lo procedente es que se

*revoque o modifique la sentencia definitiva que se impugna a través de este recurso, debiéndose dictar otra en su lugar, en la que teniendo en cuenta lo aquí establecido, se dicte una nueva resolución, apegada a derecho. Por lo anteriormente expuesto y fundado a Usted Ciudadano Juez ***** en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, respetuosamente solicito...”*

Esto es *inoperante*.

Conviene apuntar el siguiente antecedente:

En escrito de fecha ***** de **** de dos mil ***** (ver página ciento cincuenta y nueve del expediente), el actor solicitó:

“TERCERO.-Solicito sea notificado en el domicilio ubicado en...., al señor... la existencia del presente Juicio toda vez que, es el propietario del bien inmueble ... a fin de que haga valer lo que a su derecho e interés convenga, por existir en el presente asunto Litisconsorcio Activo Necesario.”

*Respecto a esa petición la Juez de origen determinó en auto de fecha ***** de **** de dos mil *****: “...en cuanto a la ultima (sic) de sus peticiones no ha lugar a proveer de conformidad ya que el presente Juicio se trata de un Juicio de Nulidad de contrato de Arrendamiento y no sobre propiedad, aunado a que el hoy promovente únicamente promovió el Juicio en contra de...” Esta resolución fue consentida por el inconforme al no impugnarla por el medio establecido por la ley, en el momento procesal oportuno, con la consecuencia de quedar firme para todos los efectos legales procedentes.*

Por tanto, no puede controvertir -en la apelación que nos distrae- una resolución que ha quedado firme, pero ahora alegando que existe una *violación procesal* porque en la misma Juez negó su petición de llamar a juicio al

propietario del bien, pues para ello, era necesario que se hubiera reclamado de manera oportuna.

Véase la tesis jurisprudencial VI.3o.C. J/60, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página dos mil trescientos sesenta y cinco, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del Tomo XXII, correspondiente al mes de diciembre de dos mil cinco, Novena Época, del rubro y texto siguientes:

“ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO. Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.”

3. Sentido del fallo/costas.

Lo procedente es *confirmar* la sentencia sujeta a revisión y *condenar* al apelante al pago de las costas que se hubieren generado con la tramitación del recurso, por no haber obtenido sentencia favorable en el mismo, con fundamento en el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma la sentencia alzada;

Segundo. Se condena al apelante al pago de las costas originadas por la tramitación del recurso; y

Tercero. En su oportunidad, con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de origen y archívese el asunto como concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, **Jared Albino Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, siendo ponente el segundo de los nombrados y firman ante **Montserrat Núñez Cerrillo**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.