

Cuarta Sala en Materia Civil
del Tribunal Superior de
Justicia del Estado de
Puebla.

TOCA NÚMERO: 186/2025

JUICIO: Nulidad de contrato de
arrendamiento

RESOLUCIÓN APELADA: de
veintiuno de marzo de dos mil
veinticinco

APELANTES: **María del
Rosario Munive Parra**

PONENTE: Ricardo Adrián
Rodríguez Perdomo

En Ciudad Judicial, Puebla, a diecisiete de julio
de dos mil veintiséis.

V I S T O los autos del toca número **186/2025**,
relativo al recurso de apelación interpuesto por **María
del Rosario Munive Parra**, en contra de la sentencia
definitiva de veintiuno de marzo de dos mil veinticinco,
dictada por el **Juez Tercero Especializado en Materia
Civil del Distrito Judicial de Puebla**, en el expediente
número **407/2023**, relativo al juicio de nulidad de
contrato de arrendamiento promovido por **María del
Rosario Munive Parra**, en contra de la persona jurídica
denominada “**Operadora de Site Mexicanos**” S.A. de
**C.V., Rosario Arredondo Núñez y María del Rosario
Valdivieso Arredondo**; y

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

1. *I.* De conformidad con lo dispuesto por el artículo
396 de Código de Procedimientos Civiles para el Estado



El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde
al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.

Libre y Soberano de Puebla¹, la sentencia que se pronuncia sólo debe tomar en consideración los agravios formulados por la apelante.

2. **II.** A fin de analizar el presente asunto, la Sala se pronuncia en los términos siguientes:

3. **a. ¿Cuál es el sentido de la resolución apelada?**

“PRIMERO. Esta autoridad fue competente para conocer y fallar dentro del presente JUICIO ORDINARIO CIVIL DE NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por MARIA DEL ROSARIO MUNIVE PARRA. --- SEGUNDO. Se declara IMPROCEDENTE la acción de NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en contra de ROSARIO ARREDONDO NUÑEZ, en su carácter de usufructuaria vitalicia, MARIA DEL ROSARIO VALDIVIESO ARREDONDO, en su carácter de cesionaria y, OPERADORA DE SITES MEXICANOS S.A.B. de CV., a través de sus apoderados legales, dejando a salvo sus derechos de la parte actora, para que los ejercite en la vía y forma que estime procedente.”.

4. **b. Opinión de la Sala**

5. No se entrará al estudio de los agravios expresados en el recurso propuesto por la apelante, atento a que de las actuaciones del juicio de origen se advierte que éstas no guardaban estado para fallar, en definitiva, aspecto que en términos del artículo 400 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, se analizará de forma oficiosa.

6. Para comenzar, resulta conveniente señalar que del estudio integral de las actuaciones del expediente de origen que fueron enviadas para la substanciación del recurso de apelación que nos ocupa, mismas tienen valor

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



¹ En subsecuentes pronunciamientos, se podrá entender como Código de Procedimientos Civiles, Código Adjetivo Civil y/o Código Procesal Civil para el Estado.

probatorio pleno en términos del artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se observa en lo conducente que:

7. **María del Rosario Munive Parra**, promovió juicio de nulidad de contrato de arrendamiento, en contra de la persona jurídica denominada **“Operadora de Site Mexicanos” Sociedad Anónima de Capital Variable.**, **Rosario Arredondo Núñez y María del Rosario Valdivieso Arredondo**, a quienes les reclamó la nulidad del contrato celebrado el uno de diciembre de dos mil veinte.
8. Del escrito inicial de demanda, se observa que la accionante narró que el *treinta de agosto de dos mil once*, en su carácter de arrendataria celebró con **Raúl Adolfo Valdivieso Arredondo**, por su representación, en carácter de arrendador, contrato de arrendamiento, respecto de la propiedad ubicada en Calle diecinueve Sur, número mil ciento uno, Colonia Santiago, de la Ciudad de Puebla, por un periodo de diez años.
9. Asimismo, la apelante adujo que el *uno de diciembre de dos mil once*, celebró contrato de subarrendamiento con la persona jurídica **“Radiomovil Dipsa” Sociedad Anónima de Capital Variable**, actualmente conocida como **“Operadora de Sites Mexicanos”**, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto de una fracción ubicada dentro del inmueble mencionado en el párrafo precedente, por un tiempo de diez años.
10. Luego, mencionó que el quince de julio de dos mil diecinueve, conjuntamente con **Raúl Adolfo Valdivieso Arredondo**, prorrogaron la vigencia del contrato de

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



arrendamiento que celebraron el treinta de agosto de dos mil once, por cinco años más, a partir de la fecha pactada para su terminación, es decir, del treinta de agosto de dos mil veintiuno al treinta de agosto de dos mil veintiséis.

Refirió que el veintitrés de noviembre de dos mil veinte, le hizo saber a sus sub-arrendatarios que no era su deseo prorrogar el contrato de subarrendamiento de uno de diciembre de dos mil once, requiriéndoles la entrega del inmueble, motivo por el que promovió interpelación judicial, radicándose en el expediente número **433/2022**, del índice del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, en el cual la parte demandada **“Operadora de Site Mexicanos” Sociedad Anónima. de Capital Variable**, a través de sus apoderados legales, mencionaron continuar en posesión del bien en cuestión, en virtud de haber celebrado contrato de arrendamiento con **Rosario Arredondo Núñez**, en su calidad de usufructuaria vitalicia y **María del Rosario Valdivieso Arredondo**, en su carácter de cesionaria, respecto del citado inmueble, el uno de diciembre de dos mil veinte.

Finalizó, mencionando que la apelante era la única facultada para disponer el bien al que se ha hecho alusión, en virtud de encontrarse vigente su contrato de arrendamiento de treinta de agosto de dos mil once; motivos por los que reclamó la nulidad del diverso de uno de diciembre de dos mil veinte.

Por su parte, **María del Rosario Valdivieso Arredondo**, por su propio derecho y en representación de **Rosario Arredondo Núñez**, también conocida como

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



Rosario Arredondo Núñez del Valdivieso, dio contestación a la demanda instaurada en su contra aludiendo, entre diversas cuestiones, que promovió juicio de nulidad respecto del contrato de arrendamiento de treinta de agosto de dos mil once fundatorio de la acción, radicado en el expediente número 4/2019 del Juzgado Quinto de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla y que fue acumulado al expediente 426/2019 tramitado ante el Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, motivo por el que opuso la *excepción de litispendencia* y solicitó se girara oficio al último mencionado órgano jurisdiccional a efecto de acreditar su dicho.

14. El uno de marzo de dos mil veinticuatro, se admitieron las pruebas ofrecidas por los contendientes, entre las que obra el informe solicitado al Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla.
15. Mediante oficio número 2709 del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, informó que mediante resolución de veinte de febrero de dos mil veinticuatro, se ordenó turnar los autos del expediente 426/2019 para dictar sentencia definitiva.
16. Luego, por resolución de veinte de agosto de dos mil veinticuatro, la juez determinó que los autos del juicio de origen *no guardaban estado para fallar* en definitiva, en virtud de encontrarse subjudice la tramitación del juicio de nulidad tramitado en el expediente número 4/2019, acumulado al procedimiento 426/2019, del Juzgado

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, en el que se encontraba dilucidándose la nulidad del contrato de arrendamiento de treinta de agosto de dos mil once, con el que la actora pretendió justificar su carácter de arrendadora.

Posteriormente, mediante oficios números 4110 y 4633, ambos signados por la juez de instancia, informó que aún no se dictaba sentencia definitiva en las actuaciones de los procedimientos referidos.

El diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, el abogado patrono de la parte demandada **María del Rosario Valdivieso Arredondo**, exhibió impresión electrónica de la sentencia de veintiocho de enero de dos mil veinticinco, pronunciada en el expediente número **426/2019**, del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, de cuyo contenido se observa, entre diversas cuestiones, que *se declaró probada la nulidad del contrato de arrendamiento de treinta de enero de dos mil once*, celebrado entre **Raúl Adolfo Valdivieso Arredondo y María del Rosario Munive Parra**.

Por tanto, en el expediente de origen **407/2023**, tramitado en el Juzgado Tercero Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, mismo que fue remitido para la sustanciación del presente recurso de apelación, se observa que en veintiuno de marzo de dos mil veinticinco, el juez en comento dictó sentencia definitiva, en la que declaró improcedente la acción instaurada, por las consideraciones de índole legal siguientes:

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



“--- [...] --- Del instrumento notarial número veinticuatro mil ochocientos trece, volumen doscientos cincuenta y cuatro, de la Notaría Pública número Quince de la Ciudad de Puebla, que contiene la REVOCACIÓN DEL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, otorgado en favor de RAUL ADOLFO VALDIVIESO ARREDONDO, al cual, al ser expedido por fedatario público en ejercicio de sus funciones, tiene pleno valor probatorio en términos de los artículo (sic) 267 fracción II y 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. Mismo del que se advierte que, cuando RAUL ADOLFO VALDIVIESO ARREDONDO, celebró en fecha quince de julio de dos mil diecinueve, la prórroga del contrato de arrendamiento, con MARIA DEL ROSARIO MUNIVA PARRA, este carecía de facultades para ello, aunado a que con fecha doce de febrero de dos mil dieciocho, la hoy actora, no tenía en posesión el bien inmueble materia del arrendamiento inicial, hecho que se justifica con la presentación de la DENUNCIA DE DESPOJO, tal y como se despende (sic) de las copias cotejadas exhibidas por la promovente, las cuales, al tratarse de actuaciones judiciales, se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. --- Luego entonces, al existir una presunción legal y de hecho jurídico se advierte que, la prórroga del contrato de arrendamiento de fecha quince de julio de dos mil diecinueve, no tiene efectos jurídicos latentes para que exista una prórroga de arrendamiento, en virtud de que, no se entregó la posesión del bien inmueble y que, la personalidad de RAUL VALDIVIESOS ARREDONDO, se encontraba finalizada, es por lo que esta autoridad llega a la conclusión de no concederle ningún efecto probatorio a dicha prórroga, pues este no se perfeccionó, situación de la cual, el arrendatario RAUL ADOLFO VALDIVIESOS ARREDONDO, actúo (sic) en contravención a la revocación del poder, careciendo así de facultades para realizar actos jurídicos posteriores. --- Ahora bien, no pasa inadvertido para esta autoridad, que el contrato de arrendamiento primigenio de fecha treinta de agosto de dos mil once, tenía una vigencia al treinta de agosto de dos mil veintiuno, contrato al que esta autoridad debe concederle valor probatorio en las presentes actuaciones, pues no obstante de que, en el expediente 0426/2019 del índice del JUZGADO PRIMERO ESPECIALIZADO EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE PUEBLA, se demandó su nulidad, esta autoridad desconoce el resultado oficial de dicho fallo, pues únicamente existen presunciones legales de ello, sin embargo, al dilucidar que no existe CONEXIDAD o LITISPENDENCIA entre el procedimiento antes citado y este, es por lo que aquí se reconoce (en este momento procesal) dicho derecho de arrendamiento; sin embargo, no debe pasar en inobservancia, bajo el estricto sentido de derecho que, dicho contrato feneció el treinta de agosto de dos mil veintiuno, por lo cual, la actora MARIA DEL ROSARIO MUNIVA PARRA, al presentar la demanda del presente juicio, lo hizo con fecha once de mayo de dos mil veintitrés, trayendo como consecuencia, que a la presentación de dicha demanda ya no tenía interés jurídico para demandar la presente nulidad, pues los efectos de la nulidad son restitutorios, lo que no podría darse en el presente juicio, lo que resulta en la declaración de improcedencia de la acción. --- [...] ---.”

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



20. Argumentaciones las antes transcritas que esta Sala no considera acertadas, en atención a lo siguiente:

21. Por principio, es de retomarse que la enjuiciada **María del Rosario Valdivieso Arredondo**, por su propio derecho y en representación de **Rosario Arredondo Núñez**, también conocida como **Rosario Arredondo Núñez del Valdivieso**, al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, *opuso la excepción de litispendencia*.

22. En dicha defensa, la enjuiciada refirió que promovió juicio de nulidad respecto del contrato de arrendamiento de *treinta de agosto de dos mil once*, radicado en el expediente número **4/2019** del Juzgado Quinto de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla y que fue acumulado al expediente **426/2019** del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla.

23. Al respecto, es oportuno mencionar que de conformidad con los numerales 191, 192, 354 *inciso d)* y 355 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, la *litispendencia es una excepción procesal* cuyo estudio se encuentra reservado posterior a la existencia de reclamaciones interpuestas por las partes y previo al estudio de fondo de la acción propuesta.

24. Ello porque, por cuestión de orden y método, al existir un juicio diverso en el que se encuentra dilucidando determinada cuestión que tiene especial relevancia en el procedimiento en que opuso la defensa que se habla, su actualización impediría que se analice el fondo del

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



asunto, por lo que es indispensable su examinación en primer lugar.

25. Asimismo, para la configuración de la excepción en comento, basta que el excepcionante proporcione los datos mediante los cuales se permita justificar del diverso juicio, lo cual, desde luego, puede ser indagado de oficio por el juzgador del conocimiento.

26. Cobra aplicación la tesis de jurisprudencia del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Agosto de 1993, página 473, Octava Época, con número de registro digital: 215515, de contenido siguiente:

“LITISPENDENCIA. ESTUDIO PREFERENTE DE LA EXCEPCION DE. Cuando se opone la excepción dilatoria de litispendencia, tanto por cuestión de método como porque así lo exige la ley, debe examinarse en primer lugar la procedencia o improcedencia de la misma, pues de ello depende que pueda o no entrarse al estudio de fondo del asunto.”

27. Asimismo, la tesis de jurisprudencia del Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1990, página 568, Octava Época, con número de registro digital: 225122, de rubro y texto:

“LITISPENDENCIA. SU ACREDITACION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Basta con que el demandado precise los datos a que se refiere el artículo 223, fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, para que el juez constate lo aseverado por el demandado, a efecto de determinar si se probó o no la excepción, ya que la misma debe indagarse de oficio por el juzgador, cuando el que la opone señala los datos necesarios para identificar el primer juicio.”

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



28. En tales consideraciones, la parte enjuiciada cumplió con la mínima carga de proporcionar los datos de identificación del procedimiento que consideró actualiza la *excepción de litispendencia*, esto es, refirió que el diverso juicio se encuentra radicado en el expediente número 4/2019 del Juzgado Quinto de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla y que fue acumulado al expediente 426/2019 del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla.

29. De igual manera, refirió que el aludido asunto se estaba ventilando lo relativo a la nulidad del contrato de arrendamiento de *treinta de agosto de dos mil once, mismo que constituye la base de la acción de la promovente en el juicio de origen*.

30. Así, la juzgadora se encontraba obligada a investigar el estado procesal que guardaba dicho procedimiento para así evitar el dictado de sentencias contradictorias.

31. Lo anterior aconteció mediante resolución de veinte de agosto de dos mil veinticuatro, en el que la A quo determinó que los autos del juicio de primera instancia no guardaban estado para fallar, en definitiva, en virtud de encontrarse subjudice el procedimiento de nulidad de contrato de arrendamiento radicado en el expediente número 4/2019 del Juzgado Quinto de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla y que fue acumulado al expediente 426/2019 del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla.

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



32. Anterior procedimiento que fue resuelto el diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, declarándose la nulidad del contrato de arrendamiento de treinta de enero de dos mil once, tal como se observa la impresión electrónica de la correspondiente sentencia, exhibida por el abogado patrono de la demandada.

33. Sin embargo, su sola exhibición deviene insuficiente para así acreditar la defensa en comento, pues resultaba indispensable que dicha resolución haya causado ejecutoria.

34. Anterior situación que se agrava con lo señalado por la A quo en la sentencia apelada, toda vez que en ésta precisó que se desconocía el resultado oficial de dicho fallo, al existir únicamente presunciones sobre ello pero al tratarse de un procedimiento jurisdiccional, su existencia debe acreditarse mediante la exhibición de las constancias conducentes, por lo que deviene intrascendente que solo se tuvieran presunciones sobre el estado procesal del diverso procedimiento, pues como quedó expuesto, la persona juzgadora, *de oficio*, deberá realizar las gestiones necesarias para determinar la actualización de la excepción de litispendencia.

35. Máxime que, como se detalló, *el estudio de la excepción procesal de litispendencia* es preferente a la resolución de fondo del asunto.

36. Aunado a lo anterior, la situación en estudio, una vez que haya sido analizada en definitiva y cause ejecutoria constituirá cosa juzgada, la cual se actualizaría en forma refleja en el asunto de origen, lo cual debe ser analizado aún de oficio.

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



37. Ello porque a partir de la inmutabilidad y autoridad de las sentencias ejecutoriadas, se privilegia la certeza jurídica al proporcionar mayor fuerza y credibilidad a las resoluciones judiciales, evitando criterios diferentes o hasta contradictorios sobre un mismo hecho, sirviendo de sustento sentencias pronunciadas en diversos asuntos íntimamente unidos en lo sustancial.

38. Así, la existencia de un juicio anterior incluye en la resolución de uno futuro, circunstancia que el juzgador debe advertir de oficio su actualización, ya sea porque obren datos suficientes sobre ello o por alguna otra circunstancia; siendo que, en el juicio de origen, la demandada opuso la excepción de litispendencia en el que proporcionó y realizó las gestiones suficientes para demostrar la relación que se tiene con el diverso asunto pendiente por resolver.

39. Determinación que tiene sustento en la jurisprudencia I.6o.C. J/43, del Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Noviembre de 2003, página 803, Novena Época, con número de registro digital: 182862, de contenido:

“COSA JUZGADA REFLEJA. Se da la cosa juzgada refleja, cuando existen circunstancias extraordinarias que, aun cuando no sería posible oponer la excepción de cosa juzgada a pesar de existir identidad de objeto en un contrato, así como de las partes en dos juicios, no ocurre la identidad de acciones en los litigios; pero que no obstante esa situación, influye la cosa juzgada de un pleito anterior en otro futuro, es decir, el primero sirve de sustento al siguiente para resolver, con la finalidad de impedir sentencias contradictorias, creando efectos en esta última, ya sean de manera positiva o negativa, pero siempre reflejantes.”

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



40. Asimismo, en la jurisprudencia 1a./J. 30/2018 (10a.) de la Extinta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 59, Octubre de 2018, Tomo I, página 651, Décima Época, con número de registro digital: 2018057, de contenido siguiente:

“COSA JUZGADA REFLEJA. DEBE ANALIZARSE DE OFICIO CUANDO EL JUZGADOR ADVIERTE SU EXISTENCIA AUNQUE NO HAYA SIDO OPUESTA COMO EXCEPCIÓN POR ALGUNA DE LAS PARTES. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia 1a./J. 52/2011,(*) de rubro: "COSA JUZGADA. DEBE ANALIZARSE DE OFICIO CUANDO EL JUZGADOR ADVIERTE SU EXISTENCIA AUNQUE NO HAYA SIDO OPUESTA COMO EXCEPCIÓN POR ALGUNA DE LAS PARTES.", consideró que el deber del juzgador de analizar de oficio la cosa juzgada se justifica de manera central, a partir de la inmutabilidad y autoridad de las sentencias ejecutoriadas, ya que debe privilegiarse la certeza jurídica, frente al derecho de oposición de las partes; y porque la necesidad de la certeza es imperiosa en todo sistema jurídico, de tal suerte que lo decidido en la sentencia ejecutoriada es el derecho frente al caso resuelto, que no podrá volver a ser controvertido, evitándose con ello, la posibilidad de que se emitan sentencias contradictorias. Ahora bien, este criterio es aplicable, en lo conducente y de manera analógica, respecto de la institución de cosa juzgada refleja, en cuanto a que el análisis de oficio de ésta, debe realizarse cuando el juzgador advierta su existencia, ya sea porque se desprenda de autos o por cualquier otra circunstancia. Pues al margen de las diferencias de una y otra, lo relevante es que ambas obligan al tribunal que conoce del juicio posterior a no resolver lo que ya fue definido en un juicio previo, con la finalidad de evitar decisiones contradictorias sobre una misma cuestión, sobre la base de que debe privilegiarse la certeza jurídica frente al derecho de oposición de las partes.”

41. En suma, resulta notorio *que los autos no guardaban estado para fallar*, en definitiva, ante la ausencia de sentencia firme en el juicio de nulidad de contrato de arrendamiento radicado en el expediente número **4/2019** del Juzgado Quinto de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla y que fue acumulado al expediente

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



426/2019 del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla.

42. En relatadas condiciones, toda vez que se advierte que la A quo falló, en definitiva, sin que los autos de origen guardaran estado para ello, con fundamento en el artículo 400 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, lo procedente debe ser dejar insubsistente la sentencia impugnada, a efecto de que el juez del conocimiento efectúe lo siguiente:

43. a) Gire oficio al Juez Primero Especializado en Materia Civil y Especializado en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, a efecto de que informe el estado procesal del expediente número 426/2019 y su acumulado 4/2019 y si la sentencia pronunciada en éste ha causado ejecutoria, solicitándole remita las constancias conducentes;

44. b) Hecho lo anterior y de permitirlo el estado procesal del juicio de origen, deberá dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda.

45. Por lo expuesto y fundado, **FALLAMOS:**

46. **PRIMERO.** Se deja insubsistente la sentencia combatida.

47. **SEGUNDO.** Se ordena la devolución de los autos del expediente número 407/2023 del Juzgado Tercero Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, para los efectos precisados en la parte final del considerando único de esta resolución.

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



Notifíquese a las partes como corresponda.

Así, por unanimidad lo resolvieron la Magistrada **Claudette Hanan Zehenny**, así como los Magistrados **José Montiel Rodríguez y Ricardo Adrián Rodríguez Perdomo**, quienes integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, habiendo sido ponente el tercero de los nombrados y firman ante la Licenciada **Montserrat Núñez Cerrillo**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

T.186/2025/
M'RARP/L'MANM

Poder Judicial
del
Estado de Puebla

Esta hoja corresponde a la resolución de diecisiete de julio de dos mil veintiséis, pronunciada en el toca 186/2025. Conste.

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.

