

Puente de Ixtla, Morelos, siete de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **312/21-2**, relativo a los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovidos por *********, por su propio derecho, en contra de ********* y *********, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Menor Mixto de la Segunda Demarcación Territorial del Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado el **uno de septiembre de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común, con el número de folio 350, compareció *********, por su propio derecho, promoviendo **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, con la finalidad de acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento que dice, celebró en su calidad de arrendadora con ********* y *********, en su calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en *********, **CORRESPONDIENTE AL EJIDO DE *******.

2.- Por auto de **tres de dos mil veintiuno**, se dio admisión a las diligencias de medios preparatorios a Juicio Especial de Desahucio, ordenándose recibir la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de las atestes ******* y *******.

3.- En fecha veintinueve de octubre del año en curso, se notificó a *********, quien dijo llamarse *********, y a *********, quien a su vez dijo llamarse *********, de la admisión de los medios preparatorios a juicio especial de desahucio, así como la fecha para el desahogo de las testimoniales ofertadas por la parte actora.

4.- En diligencia de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte promovente por desistida a su más enterero respecto del demandado *********.

5.- Con fecha **dos de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de las atestes ******* y *******; y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la resolución correspondiente, la cual se dicta al tenor del siguiente:

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la valoración de los medios preparatorios, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 268 y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, los cuales respectivamente disponen:

“Artículo 18. *Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.*

Artículo 30. *Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*

La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.

Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

ARTICULO 268.- *Competencia para conocer de los medios preparatorios. La petición de medios preparatorios debe hacerse ante el juzgado que sea competente para conocer de la demanda subsecuente, si deben llevarse al cabo en el mismo lugar del juicio. En caso de urgencia podrá solicitarse ante el juzgado del lugar en que deba realizarse la medida; una vez efectuada, se remitirán las actuaciones al competente.*

Artículo 1034. *Competencia por razón de territorio, cuantía y materia. Para determinar la competencia de los juzgados menores del Estado de Morelos se atenderá a estas normas:*

I.- La competencia por territorio y por cuantía se determinará por lo que dispongan la Ley Orgánica del Poder Judicial y este Ordenamiento;

II.- Respecto a la competencia por razón de la materia se aplicarán las disposiciones de este Código;

III.- Para estimar la cuantía del negocio, se aplicará lo dispuesto por los artículos 31 a 33 de este Código;

IV.- Cuando el Juez, en cualquier estado del negocio, encuentre que éste no es de la competencia del juzgado por exceder los límites de cuantía, que fija la Ley, suspenderá de plano el procedimiento y remitirá lo actuado al órgano competente. Igual regla se seguirá cuando se declare procedente la defensa de declinatoria; y,

V.- Los conflictos de competencia por inhibitoria se tramitarán de acuerdo con las reglas generales respectivas.”

Asimismo, el acto prejudicial intentado es oportuno, considerando que acorde a lo dispuesto por el artículo 267 de la ley adjetiva civil en cita, “...El juicio podrá prepararse mediante: ... **XI.- El examen de testigos** si sus declaraciones se consideran necesarias para probar alguna pretensión o para justificar una excepción o defensa, siempre que la prueba sea indispensable y los testigos se hallen en alguno de los casos señalados en la fracción anterior...”.

Es de hacerse mención, que la presente resolución no constituye un acto de imposible reparación, toda vez que no priva a la persona en contra de quien se promueva, de algún derecho, posesión o propiedad, ya que únicamente es parte integrante de los medios preparatorios que nos ocupan, que a su vez forman parte de un

procedimiento contencioso que en su caso promoverá, y es dentro del litigio del mismo, en donde propiamente surtirán efectos de derecho.

II.- Se procede al análisis de la preparación del juicio Especial de Desahucio, planteada por *****, quien mediante los Medios Preparatorios a Juicio Especial de Desahucio, pretende acreditar la celebración de un contrato de arrendamiento con ***** **también conocida como** ***** y ***** **también conocido como** *****, en su carácter de arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en *****, **CORRESPONDIENTE AL EJIDO DE *****.**

Al respecto, el artículo 267, fracción XI del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: *“Casos en que puede prepararse un procedimiento. El juicio podrá prepararse mediante: XI. El examen de testigos si sus declaraciones se consideran necesarias para probar alguna pretensión o para justificar una excepción o defensa, siempre que la prueba sea indispensable y los testigos se hallen en alguno de los casos señalados en la fracción anterior...”*.

En la especie, a efecto de acreditar su

pretensión, *****, ofreció la prueba testimonial a cargo de ***** y *****.

En esa tesitura, se tiene que del análisis y estudio de las declaraciones que vertieron las atestes precitadas, son eficaces para acreditar la existencia del arrendamiento que aduce la parte actora, ya que por cuanto las atestes al dar respuesta a las preguntas número **3** y **6**, mismas que dicen: “**3.- que usted conoce la relación existente entre su presentante y los CC. ***** y *******, La ateste ***** respondió: “Si”; y la ateste ***** respondió: “Si”; “**6.- Que usted conoce en que calidad poseen los CC. ***** y ***** el bien inmueble ubicado en ***** correspondiente al ejido de *******”. La ateste ***** respondió: “Si, le están rentando el cuartito a la señora *****, solamente le han dado quinientos pesos de renta”; y la ateste ***** respondió: “Si”; como se advierte, las atestes tienen conocimiento que ***** **también conocida como ***** y ***** también conocido como *******, están en posesión del bien inmueble materia de los presente medios preparatorios.

De igual forma, al dar contestación a la pregunta número **siete**, la cual establece: “**7.- Que usted conoce la fecha en que entraron a poseer los CC. ***** y ***** el bien**

*inmueble ubicado en *****; correspondiente al ejido de *****”; dando respuesta a dicha pregunta ***** de la siguiente manera: “Si, si la conozco es el veintiséis de agosto del dos mil veinte”; mientras que ***** dijo: “Si”. Dichas atestes son coincidentes con la parte actora, ya que del escrito inicial de demanda se advierte que la fecha en que se celebró el contrato verbal de arrendamiento lo fue el veintiséis de agosto de dos mil veinte.*

Por otro lado, tenemos que al dar respuesta a la pregunta número **nueve**, misma que establece: “**9.-** *Que usted conoce que el precio que se pactó de arrendamiento entre su presentante y los CC. ***** y ***** del bien inmueble ubicado en *****; correspondiente al ejido de *****”; y la ateste ***** respondió: “Si, el precio es de mil quinientos”; mientras que ***** respondió: “Si”; siendo coincidente con la parte actora, específicamente en su hecho marcado con el número uno de su escrito inicial de demanda.*

En consecuencia de lo anterior, dichas testimoniales merecen eficacia demostrativa, por corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial presentado por la parte actora, ya que aportan elementos de prueba que este Juzgador considera

indispensables para la acreditación de un contrato de arrendamiento, pues se tiene que las atestes saben y conocen todas y cada una de las circunstancias de su celebración, pues las atestes fueron coincidentes con las manifestaciones realizadas por la parte actora.

Sirviendo de apoyo a lo anterior el siguiente criterio:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 182421
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: XXI.1o.76 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Enero de 2004, página 1515
Tipo: Aislada

DESAHUCIO. LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE NO CONSTA POR ESCRITO DEBE JUSTIFICARSE POR MEDIO DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL, LA QUE DEBE PRACTICARSE CON CITACIÓN DE LA PARTE CONTRARIA PARA ACREDITAR LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).

Si se promueve un juicio de desahucio y no existe contrato de arrendamiento por escrito, en términos de lo previsto por el artículo 612 del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero, éste se justificará por medio de información testimonial, que se practicará como un medio preparatorio a juicio; por otra parte, el artículo 181, en su fracción II, del código referido, señala que en la tramitación de aquella vía, éste se practicará con citación de la parte contraria; por lo que si no se cumple con lo anterior, los medios preparatorios a juicio carecen de valor probatorio, lo que trae como consecuencia que la actora no acredite la existencia del contrato verbal de arrendamiento y, por consecuencia, la inexistencia de uno de los elementos básicos de la acción de

desahucio.

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO
PRIMER CIRCUITO.*

Por tal motivo, éste resolutor estima que las pruebas desahogadas como medios preparatorios a juicio acreditan la existencia del contrato de arrendamiento referido por la accionante de los medios preparatorios, pues las atestes declararon de manera uniforme y coincidente con las manifestaciones vertidas por la parte actora, además de que, de sus declaraciones se desprenden elementos que permiten ubicar circunstancias fácticas de modo, tiempo, lugar y ocasión de la celebración del contrato de arrendamiento, consecuentemente, las pruebas desahogadas en autos, son suficientes para acreditar la existencia de la celebración del contrato de arrendamiento y preparar el juicio especial de desahucio.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96, 106, 267 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la valoración de los medios preparatorios.

SEGUNDO.- Son **procedentes** los Medios Preparatorios a Juicio Especial de Desahucio, promovidos por *********, en contra de ******* también conocida como *******, por las razones expuestas en el segundo considerando de este fallo, dejando a salvo los derechos del promovente, para que los haga valer en la vía y forma que estime pertinente.

TERCERO.- **NOTIFÍQUESE**
PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma **GUILLERMO GUTIERREZ PEÑA**, Juez Menor Mixto de la Segunda Demarcación Territorial del Estado de Morelos, ante su Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **PEDRO RODRÍGUEZ ALVARADO**, con quien legalmente actúa y da fe.-