

## **S E N T E N C I A   D E F I N I T I V A**

**Puente de Ixtla, Morelos, a veintinueve de  
Noviembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **524/2019-2**, relativo al **JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, **también conocida como \*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría, y;

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

1. En fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* comparecieron ante la Oficialía de Partes de este juzgado, demandando en la vía **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, **también conocida como \*\*\*\*\***, las siguientes pretensiones:

*A).- En incumplimiento del contrato verbal de arrendamiento celebrado con las C.C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y/o también conocida como \*\*\*\*\**, en su carácter de Arrendadoras y los suscritos en nuestro carácter de arrendatarios; contrato verbal de arrendamiento de fecha tres de abril del año dos mil trece respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\* CP. \*\*\*\*\*, en virtud de que las demandadas desde el día once de septiembre del dos mil dieciocho nos han impedido el acceso y uso del local comercial referido para el objeto convenido en el contrato verbal de arrendamiento celebrado, estando al corriente con el paga de la renta convenida.

*b).- Como consecuencia del impedimento al acceso y uso del inmueble y al incumplimiento que han dado las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y/o TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\**, se decreta la rescisión del contrato verbal de arrendamiento de fecha tres de abril del año dos mil trece celebrado con éstas respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\* CP \*\*\*\*\*.

c) El reconocimiento del pago de las rentas erogadas desde el tres de abril de año dos mil trece hasta el quince de septiembre del año dos mil dieciocho (renta equivalente al mes de 15 de agosto-15 de septiembre) de conformidad con lo pactado en el contrato verbal de arrendamiento de fecha tres de abril del año dos mil trece, celebrado entre los suscritos y las CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y/o también conocida como \*\*\*\*\* , respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\* , CP. \*\*\*\*\*.

d) Se ordene la devolución de la cantidad de \$\*\*\*\*\* pesos (\*\*\*\*\* ) otorgada a las demandadas las CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y/o también conocida como \*\*\*\*\* , por concepto de depósito de renta, de conformidad con lo convenido en el contrato verbal de arrendamiento de fecha tres de abril del año dos mil trece, respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\* , CP. \*\*\*\*\* , en razón de que se nos ha impedido el acceso al local comercial objeto del contrato verbal celebrado, al incumplimiento contraído por parte de las demandas respecto a lo pactado en el contrato verbal celebrado y que hasta el día diez de septiembre del año dos mil dieciocho no existía ningún deterioro ni menoscabo en el local comercial objeto del contrato verbal referido.

e) Se absuelva a los suscritos al **(sic)** pago de las rentas subsecuentes al día 15 de septiembre del año dos mil dieciocho, en virtud de que se nos ha impedido el acceso, goce y uso del local comercial objeto del contrato verbal de arrendamiento celebrado con las demandadas; encontrándonos al corriente en el pago de las rentas pactadas, asimismo por el incumplimiento de éstas respecto a lo pactado para el requerimiento del local comercial, es decir, con la entrega del escrito correspondiente para el requerimiento del local comercial objeto del contrato verbal del arrendamiento y el no otorgamiento del tiempo pactado para la desocupación del mismo el cual se encuentra ubicado en \*\*\*\*\* , CP. \*\*\*\*\*.

f) El pago de DAÑOS Y PERJUICIOS, así como el DETRIMENTO PATRIMONIAL que los suscritos hemos sufrido en razón de que las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y/o también conocida como \*\*\*\*\* , con DOLO Y MALA FE nos han impedido el acceso al local comercial objeto del contrato verbal de arrendamiento desde el día once de septiembre del año dos mil dieciocho; ubicado en \*\*\*\*\* , CP. \*\*\*\*\*; local en el que dentro del mismo se encuentran nuestros bienes muebles, valores sujetos de apreciación pecuniaria y capital de trabajo de nuestra propiedad, mismos a los

*que se nos ha impedido el uso, goce y disfrute de éstos y de las ganancias que debieron generar desde día once de septiembre del año dos mil dieciocho y que son fuente de nuestros ingresos patrimoniales:*

*g) AL DAÑO MORAL causado a los suscritos por el incumplimiento incurrido por parte de las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* Y/O TAMBIÉN CONCIDA COMO \*\*\*\*\* , en base a los derechos lesionados por las hoy demandadas a los suscritos como arrendatarios del local comercial objeto del contrato verbal de arrendamiento de fecha tres de abril del año dos mil trece, el impedimento al acceso a nuestros bienes muebles, valores sujetos de apreciación pecuniaria y capital de trabajo de nuestra propiedad, así como el goce de las ganancia que estos debieron generar desde el día once de septiembre del año dos mil dieciocho y que son fuente de nuestros ingresos patrimoniales, respecto del contrato verbal de arrendamiento del local comercial ubicado en \*\*\*\*\* , CP. \*\*\*\*\*.*

*H) El pago de GASTOS Y COSTAS que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.*

Señalando los hechos con los que sustentaron el ejercicio de su acción, acompañando a su escrito de demanda los documentos que a su juicio consideraron como fundatorios de la misma, invocando el derecho que consideraron aplicable, así como los medios probatorios para acreditar la acción intentada.

**2.** Por auto de diecinueve de agosto dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a las demandadas para que dentro del plazo de cinco días compareciera ante este juzgado a dar contestación a la demanda entablada en su contra.

**3.-** Por auto de tres de diciembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , emitiendo

contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra y por opuestas sus defensas y excepciones.

**4.-** Mediante auto de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley; la cual se llevó a cabo el pasado dieciocho de febrero de dos mil veinte, concluyendo la etapa de alegatos el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno.

**5.-** Entonces, el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno se declaró concluido el periodo probatorio, pasando a la etapa de alegatos donde se tuvo por formulados los manifestados por las partes, en consecuencia al no existir pruebas pendientes por desahogar se ordenó turnar los autos para dictar la sentencia correspondiente, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

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

**PRIMERO**.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 30, 31 y 636** del Código Procesal Civil en vigor, **75**, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, ya que las pretensiones reclamadas no superan la cuantía señalada para este juzgado y el inmueble materia de la

controversia se encuentra dentro de la jurisdicción del suscrito.

**II.** Por cuestión de método, se procede al estudio oficioso de la **legitimación procesal de las partes.**

Para este index natural, convengo sin duda en que la **legitimación** debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento, relativo al reconocimiento que hace la norma jurídica de la posibilidad de realizar un determinado acto jurídico con eficacia; en otras palabras, es la competencia del sujeto del acto jurídico para alcanzar o soportar los efectos jurídicos de la reglamentación de intereses a que ha aspirado.

La **legitimación en el proceso** (*ad procesum*) es la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia y se produce cuando la acción es ejercitada por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará en el juicio, ya sea porque se ostente como titular de ese derecho, o bien, porque cuente con la representación legal de dicho titular.

Toda vez que la legitimación es un presupuesto procesal que debe analizarse de oficio en cualquier etapa procesal, inclusive durante el dictado de la

sentencia, este Juzgador procede a su análisis. Lo anterior se sustenta en la jurisprudencia registrada con el número 189294, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, con residencia en la ciudad de Puebla de los Ángeles, Puebla, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, julio de 2001, Novena Época, página 1000; que señala:

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

**III.-** Por cuestión de método en la elaboración de la presente sentencia, se analizan las defensas y excepciones de la parte demandada; las cuales en su escrito de contestación de la demanda, se hicieron consistir en las siguientes:

1.- FALTA DE LEGITIMACION AD CAUSAM, toda vez que la parte actora no exhibe como base de su acción documento alguno que acredite su derecho.

2.- LA GENERICA DE FALTA DE ACCIÓN, SINE ACTIONE AGIS, consistente en que las demandadas negaron conocer y haber tenido una relación contractual verbal o escrita.

3.- LA DE COSA JUZGADA relacionada con que en los medios preparatorios a juicio no se demostró relación contractual alguna.

4.- LA FALTA DE ACCIÓN, derivada de la falta de identidad e interés legítimo en el sentido de que la actora no acredita personalidad ni acta de asamblea, ni poder notarial con cláusulas especiales donde se demuestre la personalidad del \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto de la persona moral \*\*\*\*\*

5.- LA SINE ACTIONE AGIS, debido a las discrepancias, irregularidades y citación de hechos falsos invocados por la parte demandante.

Al respecto, la Falta de Acción, o Sine Actione Agis, como excepción opuesta por la parte demandada, es procedente, toda vez que la misma Sine Actione Agis no es otra cosa más que la reversión de la carga a la parte actora de comprobar los supuestos normativos de su acción.

Es aplicable al respecto el siguiente criterio de jurisprudencia:

Época: Octava Época  
 Registro: 219050  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
 Núm. 54, Junio de 1992  
 Materia(s): Común  
 Tesis: VI. 2o. J/203  
 Página: 62

**SINE ACTIONE AGIS.-** La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple

negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.- Segundo Tribunal Colegiado Del Sexto Circuito.- Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.- Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.- Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.- Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.- Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Pues es un hecho que trasciende al sentido de la presente resolución, el que la parte actora haya exhibido como título base de su acción los medios preparatorios a juicio especial de arrendamiento, cuyo resultado fue que no se demostró en dichos medios la relación contractual alegada por los actores.

Sobre el particular, es de hacerse notar como premisa fundamental, el contenido que aquí interesa del artículo 14 del Pacto de la Unión, que señala lo siguiente:

**Artículo 14.-** A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la libertad o 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.

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

**En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley,** y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

De inicio en esta parte considerativa del presente fallo, para este Iudex Natural, menester resulta acotar que es principio general de la hermenéutica jurídica, el que las normas integrantes del sistema legal mexicano, deben interpretarse en forma tal que, sin excluirse, se complementen unas con otras; y de esta forma tenemos que el precepto constitucional que se acaba de transcribir – específicamente en su último párrafo – es suficientemente claro en referir que la sentencia definitiva, en los juicios del orden civil, deberá apegarse a la letra de la ley, o a su interpretación jurídica; y de esta guisa, fácil es deducir que las leyes deben ser interpretadas con base en los principios constitucionales, entendidos éstos como las prescripciones esenciales que, de manera expresa o tácita, están contenidos en la Carta Magna.

Por tanto, el principio de supremacía constitucional no es sólo un parámetro de validez normativo, sino también un parámetro de

interpretación, lo que se materializa en la exigencia relativa a que las normas ordinarias deben ser interpretadas conforme a los preceptos del orden fundamental que es nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Así las cosas, con independencia de que el diverso artículo 17 Constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia haciendo efectivo el derecho a la jurisdicción; el numeral 14, en su último párrafo resulta contundente en que el quehacer de este Resolutor en primer término debe apegarse a la letra de la ley al dictar la sentencia definitiva que pone fin al juicio.

Sobre el tópico, convienen sin dificultad los distintos Tribunales Colegiados de Circuito, entre los que destaca el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, con residencia en la ciudad de **Guadalajara, Jalisco**, cuyo criterio de jurisprudencia es consultable en la página 1126, del Libro XI, Agosto de 2012, Tomo II, Décima Época, Jurisprudencia del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, **de cuyo contenido se llama la atención a lo resaltado con negrillas y subrayado.**

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE LIMITAN A EMITIR JUICIOS DE VALOR DE TIPO MORAL EN RELACIÓN CON LA LEY O ACTO RECLAMADO.-** Los juicios de valor moral no

pueden ser materia de estudio en el juicio constitucional, dado que en éste solamente se puede analizar si la autoridad señalada como responsable transgredió, en perjuicio del quejoso, alguno de los derechos sustantivos que a su favor se contemplan en la Constitución General de la República, sin que esté permitido a los tribunales federales emitir juicios de carácter axiológico, en relación con la conducta desplegada por la autoridad responsable o sobre alguna norma en especial, como en su caso sería si es buena, mala, justa o injusta, ya que ello contrariaría el mandato constitucional otorgado al Poder Judicial de la Federación, para que éste dirima, jurídicamente, a través de los distintos órganos que lo integran, las controversias que se susciten en términos de lo establecido en los artículos 103, 104, 105, 106 y 107 de la Constitución General de la República, el que además, como Poder Constituido, está obligado a acatar estrictamente lo preceptuado en el artículo 14 de la citada Ley Fundamental, en cuanto a que **en los asuntos del orden civil la sentencia que ahí se dicte será conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley**, y a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho, de donde se deduce que la facultad jurisdiccional con la que cuenta el Poder Judicial de la Federación para decir el derecho, encuentra su límite en la ley y su justificación, exclusivamente en el derecho. De ahí que cualquier cuestión ajena a ello, como en su caso sería emitir un juicio de valor de tipo moral, rebasaría los límites de las facultades que la propia Constitución le confiere.- Amparo directo 136/2002. María Zavala de Hernández. 12 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: Jair David Escobar Magaña.- Amparo directo 643/2006. Marcos Otero Hernández. 10 de noviembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: José Guadalupe Hernández Torres. Secretario: Ricardo Suro Esteves.- Amparo en revisión (improcedencia) 429/2011. Gustavo Pimienta Zurita, su sucesión. 4 de noviembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: José Rodrigo Jiménez Leal.- Amparo directo 659/2011. Enrique Sánchez Padilla. 16 de diciembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez.- Amparo directo 763/2011. 3 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: José Guadalupe Hernández Torres. Secretario: Ricardo Suro Esteves.

Destacando por igual el diverso criterio de jurisprudencia emitido por el Pleno en Materia Civil del Sexto Circuito, con residencia en la ciudad de **Puebla de los Ángeles, Puebla**, consultable en la página 1569, del Libro 58, Septiembre de 2018, Tomo II, Jurisprudencia, Materia Civil, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, **de cuyo contenido se llama la atención a lo resaltado con negrillas y subrayado.**

**ENDOSO. EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO FACULTA AL ENDOSANTE A REALIZARLO EN EL TÍTULO DE CRÉDITO O EN LA HOJA ADHERIDA A ÉSTE.-** El precepto referido al establecer que "el endoso debe constar en el título relativo o en hoja adherida al mismo", faculta al endosante de un título de crédito a elegir entre plasmar el endoso en el documento o en la hoja adherida a éste, ya que al utilizar la letra "o" como una conjunción disyuntiva le otorga la alternativa de elegir alguna de esas hipótesis, por lo que al ser claro y preciso, **debe estarse a la literalidad de ese precepto por imperativo del artículo 14, último párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, acorde con el cual, las sentencias en materia civil, dentro de las que se encuentran las de naturaleza mercantil, deben dictarse conforme a la letra de la ley cuando ésta sea clara y no deje lugar a dudas**, como sucede con el artículo 29 citado, pues al prever además los requisitos que éste debe contener, otorga seguridad jurídica a su suscriptor de conocer quién es el último tenedor, así como de verificar la continuidad en los endosos y obtener su devolución una vez que realice su pago, en términos de los artículos 39 y 17 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; sin que en ésta exista algún otro precepto que disponga lo contrario.- Contradicción de tesis 2/2018. Entre las sustentadas por el Primer y el Segundo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Sexto Circuito. 10 de julio de 2018. Unanimidad de tres votos de los Magistrados Norma Fiallega

Sánchez, Rosa María Temblador Vidrio y Raúl Armando Pallares Valdez. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Rosalba García Ramos.- Esta tesis se publicó el viernes 28 de septiembre de 2018 a las 10:37 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 01 de octubre de 2018, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Sin necesidad de mayor extensión, este juzgador reputa que lo hasta aquí anotado – Artículo Constitucional, Artículos del Código Adjetivo de la Materia, y Jurisprudencias –, es suficiente para arribar a una primera conclusión en el sentido de que en las sentencias del orden civil, como es el caso de la sentencia definitiva de arrendamiento que hoy se dicta, la misma debe ajustarse en principio conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica.

Continuando con la premisa que me viene ocupando, nuestro Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, previene en su artículo 636, CAPITULO VI, denominado DEL JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, LIBRO QUINTO, denominado DE LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES, TITULO PRIMERO denominado DE LOS JUICIOS SINGULARES, expone inicialmente lo siguiente:

**Artículo 636.** De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y

expedita lo que en derecho convenga.

Para formular de manera taxativa, en el diverso artículo 636, como requisito **sine qua non**, que el escrito inicial de demanda debe acompañarse con el contrato de arrendamiento correspondiente en caso de haberse celebrado por escrito.

Tal numeral adjetivo de la codificación de la materia en cita, señala que:

**Artículo 637.** Requisitos de la demanda. Para el ejercicio de cualesquiera de las pretensiones previstas en este Capítulo, el actor **deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento** correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

Establecido ya el principio de que la sentencia del orden civil debe emitirse conforme a la letra de la ley, por mandato constitucional; la simple lectura del precepto de derecho procesal transcrito, es suficiente para afirmar sin temor a equivocaciones, que de primera mano, los legisladores locales han estatuido, que en tratándose de los juicios de arrendamiento, la parte actora deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento, en caso de haberse celebrado por escrito; haciendo dicho contrato de arrendamiento las veces de documento base de la acción.

Puntualizado lo que antecede; es un hecho materialmente aceptado y que no da lugar a discusión, que existen contratos de arrendamiento

que no se celebran por escrito, sino de manera verbal, que son susceptibles de comprobación a través de la figura jurídica de **medios preparatorios** como un procedimiento previo o anterior al juicio principal.

Los diversos supuestos normativos que como elementos subsidiarios de los medios preparatorios que aquí se anotan, taxativamente se contienen en el artículo 267 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y son los siguientes:

**Artículo 267.-** Casos en que puede prepararse un procedimiento. El juicio podrá prepararse mediante:

- I. Declaración bajo protesta del que pretenda demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su legitimación o a la calidad de su posesión o tenencia;
- II. La exhibición de la cosa mueble que haya de ser objeto de la pretensión personal que se trata de entablar;
- III. El legatario o cualquier otro que tenga el derecho de elegir una o más cosas entre varias, la exhibición de ellas;
- IV. El que se crea heredero, coheredero o legatario, la exhibición de un testamento;
- V. El comprador al vendedor, o el vendedor al comprador, en casos de evicción, la exhibición de títulos u otros documentos que se refieran a la cosa vendida;
- VI. Un socio o comunero la presentación de los documentos y cuentas de la sociedad o comunidad, al consocio o condueño que los tenga en su poder;
- VII. Que se haga a la persona a quien se va a demandar alguna notificación o interpelación, que sea requisito previo a la demanda;

VIII. La exhibición o compulsión de un protocolo, o de cualquier otro documento archivado; o que esté en poder de aquel al que se va a demandar, o de un tercero; o que se extienda certificación o informe por alguna autoridad respecto de algún hecho relativo al asunto de que se trate en la demanda que se prepara, o cualquier diligencia análoga;

IX. La inspección judicial o comprobación técnica sobre el estado de lugares, o la condición de personas, o la calidad o condición de las cosas;

X. El examen de testigos, para constancia futura, cuando éstos sean de edad avanzada o se hallen en peligro inminente de perder la vida; o estén próximos a ausentarse a un lugar con el cual sean tardías o difíciles las comunicaciones; y, no pueda deducirse aún la pretensión por depender su ejercicio de un plazo o de una condición que no se haya cumplido todavía;

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; y,

XII. El dictamen de peritos, cuando se tema el cambio o la extinción de algún objeto sobre el que se vaya a entablar la demanda.

De las hipótesis antes referidas; por la naturaleza del asunto que nos ocupa, llama la atención la primera de ellas:

I. Declaración bajo protesta del que pretenda demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su legitimación o a la calidad de su posesión o tenencia.

Es un hecho jurídico aceptado, que los medios preparatorios se pueden preparar, solicitando a quien

se pretenda demandar, que comparezca ante la autoridad jurisdiccional que deba conocer del juicio principal, acerca de algún hecho relativo a su legitimación o a la calidad de su posesión o tenencia; es decir, los medios preparatorios pueden actualizarse a través de confesión judicial.

En concordancia con el contenido de la fracción I, del artículo 267 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil de la **Ciudad de México**, emitió la tesis aislada consultable en la página 242, del Tomo VIII, Noviembre de 1991, Materia Civil, Octava Epoca, del Semanario Judicial de la Federación; criterio que resulta ilustrativo en el tópico que me ocupa.

**MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO. LA PRUEBA CONFESIONAL RENDIDA EN ELLOS PUEDE SER VALORADA EN JUICIO CONTRADICTORIO.**

- Es legal la valoración del tribunal de alzada que realizó de la instrumental pública, consistente en las copias certificadas de los medios preparatorios de un juicio, seguido ante un juzgado mixto de paz; toda vez que es erróneo que conforme a las disposiciones de los artículos 308, 309 y 312 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo puedan articularse posiciones durante el curso de un juicio, ya que los preceptos mencionados no son limitativos a este respecto y, por el contrario, complementan lo dispuesto en el artículo 193, fracción I, del citado ordenamiento, el que permite formular posiciones con respecto de aquel a quien se propone dirigir una demanda, acerca de un hecho relativo a la calidad de su posesión o tenencia, lo que evidencia la admisibilidad de dicha probanza y, una vez iniciado el juicio, los medios preparatorios al mismo vienen a constituir parte integrante de sus actuaciones; de tal forma que, las

constancias que lo informan pueden ser motivo de valoración como prueba, con fundamento en los artículos 402 y 403 del código adjetivo en cita.- Amparo directo 4869/91. Alfonso Hernández López. 26 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Ahora bien, del estudio acucioso que el suscrito juez menor realiza de las constancias que corren integradas al dossier en que se actúa, y que – en la parte que aquí interesa –, conciernen a los medios preparatorios promovidos ante el Juez de Paz Municipal de Puente de Ixtla, Morelos por parte de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por su propio derecho, en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , se advierte lo siguiente:

1).- Mediante escrito presentado el tres de octubre de dos mil dieciocho, los promoventes de los medios preparatorios de mérito, hicieron del conocimiento del Juez de Paz del Municipio de Puente de Ixtla, que la pretensión principal de los referidos medios preparatorios, es la del **reconocimiento de la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre las partes** (foja 112).

2).- De manera subsidiaria, pero a todas luces equivocada, los promoventes de los medios preparatorios también señalaron como pretensiones **el pago** de la cantidad de cuatro mil pesos por concepto de depósito de arrendamiento, **el pago** de daños y perjuicios, **el resarcimiento** del daño moral y económico causado a los actores y **el pago** de gastos y costas procesales (foja 112); siendo que en la forma

expuesta, sus pretensiones no se actualizan en ninguno de los supuestos normativos contenidos en el artículo 267 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

3).- Con fecha cuatro de junio de dos mil diecinueve, se desahogó la diligencia relativa a la confesión de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* (foja 145), al tenor de los pliegos de posiciones consultables a fojas 140 a 144 del sumario, así como la ampliación a dichos pliegos de posiciones.

Todas las posiciones fueron contestadas en forma negativa por las absolventes (fojas 147 vuelta a 149).

4).- No existe resolución alguna que declare procedentes o improcedentes los medios preparatorios a los que se viene haciendo mérito.

Desde luego, en concepto de este Resolutor natural, en el procedimiento de medios preparatorios debió existir una resolución que les pusiera fin declarando su procedencia o improcedencia, de conformidad con las siguientes tesis de jurisprudencia:

**Registro digital:** 216677  
**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito  
**Octava Época**  
**Materia(s):** Civil  
**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.  
Tomo XI, Abril de 1993, página 275  
**Tipo:** Aislada

**MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO. LA RESOLUCION DICTADA EN LOS. TIENE LA NATURALEZA DE COSA JUZGADA EN EL JUICIO PRINCIPAL.-** Los medios preparatorios a juicio son los actos o requisitos jurídicos que puede o debe realizar una de las partes, generalmente el futuro actor, para iniciar con eficacia un proceso posterior, así pues, si en dichos medios preparatorios se ofreció la prueba testimonial y de la resolución del mismo se obtiene una declaración de existencia del contrato de arrendamiento, ésta tiene la autoridad de cosa juzgada, de conformidad con el artículo 414 último párrafo en relación con el 123, fracción IV, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. En efecto, la resolución que estableció dicha cuestión es irrevocable por prevención expresa de la ley, en consecuencia, si la autoridad responsable deja sin efecto el procedimiento preparatorio, incurre en infracción del artículo 949, fracción I del cuerpo de leyes en cita, pues al abordar un tema que dejó de ser materia del juicio sumario civil, no puede admitirse que el estudio de la acción conlleve la facultad del magistrado de alzada para dejar insubsistente una resolución firme dictada en los medios preparatorios a juicio.- **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO NOVENO CIRCUITO.-** Amparo directo 394/92. José Angel Castillo Ruiz. 11 de septiembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Pérez Troncoso. Secretario: Carlos A. Caballero Dorantes.

**Registro digital:** 2010653

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Décima Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** XXVII.3o.27 C (10a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 25, Diciembre de 2015, Tomo II , página 1290

**Tipo:** Aislada

**MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO. LA IMPROCEDENCIA DE RECURSOS CONTRA LA RESOLUCIÓN QUE LOS CONCEDE, NO EXCLUYE LAS FACULTADES DEL JUEZ DE DISPONER LO QUE CREA CONVENIENTE PARA CERCIORARSE DE LA PERSONALIDAD DEL QUE LOS SOLICITA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).-** El artículo 196 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y

Soberano de Quintana Roo establece, entre otras, dos reglas generales relacionadas con la sustanciación de los medios preparatorios a juicio, a saber: a) el Juez puede disponer lo que crea conveniente para cerciorarse de la personalidad del que solicita la diligencia preparatoria; y, b) contra la resolución que concede la diligencia preparatoria no habrá ningún recurso. Tratándose de la primera regla, ésta contiene una facultad especial del juzgador, de examinar la personalidad de quien solicita los medios preparatorios a juicio -aunque en la norma no se menciona expresamente el instante en el cual tal atribución puede desplegarse-. Y en lo relativo a la segunda regla, en ésta sólo se hizo referencia a la improcedencia de los recursos de apelación y de revocación en contra de la resolución que concede la diligencia preparatoria, como se infiere de su relación con el título decimosegundo de la propia legislación adjetiva civil. Así pues, esta segunda regla no tiene vinculación con la primera, por lo que la improcedencia de recursos contra la resolución que concede medios preparatorios, no excluye las facultades del Juez de disponer lo que crea conveniente para cerciorarse de la personalidad del que los solicita. Y si bien en un momento dado la personalidad de quien promueve el medio preparatorio puede estar vinculada con su concesión, como cuando se niega la diligencia, lo cierto es que esto es un supuesto regulado por una diversa regla, contenida en la segunda parte del párrafo segundo del artículo 196, que dice que contra la resolución que niega la diligencia preparatoria será procedente el recurso de apelación.- TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.- Amparo en revisión 205/2015. Plata Maya, S.A de C.V. 13 de agosto de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Santiago Ermilo Aguilar Pavón, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. Secretario: Juan Carlos Corona Torres.- Esta tesis se publicó el viernes 04 de diciembre de 2015 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

**Registro digital:** 213804

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época****Materia(s):** Común**Tesis:** IV.3o.94 K**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.  
Tomo XIII, Enero de 1994, página 261**Tipo:** Aislada**MEDIOS PREPARATORIOS DE  
JUICIO. RESOLUCION DE, NO AFECTA LOS  
INTERESES JURIDICOS. JUICIO  
CONSTITUCIONAL IMPROCEDENTE.-**

Los medios preparatorios de juicio tienen como finalidad que la persona contra quien se promuevan dichos actos prejudiciales declare bajo protesta de decir verdad acerca de un hecho relativo a la calidad de posesión que guarda sobre un bien inmueble, y el hecho de que el quejoso exprese en su demanda que no fue notificado conforme a la ley, y por lo tanto no tuvo conocimiento de esos medios preparatorios, y que su falta de comparecencia a los mismos trajo por consecuencia que se le declare fictamente confeso, tal declaratoria por sí sola no afecta sus intereses jurídicos, ya que esas diligencias preparatorias van a formar parte de un procedimiento contencioso que se pretenderá seguir en su contra, sirviéndole de fundamento, y es en este último donde surtirán efectos de derecho, por lo tanto, el promovente de amparo al producir su contestación en el juicio que se le siga, bien puede rebatir los hechos imputados y sobre los que se le tuvo por reconocidos fictamente, y será hasta la sentencia donde se considerará si lo declarado adquiere valor probatorio, razón por la que los actos reclamados no tienen una afectación jurídica de trascendencia sobre los derechos del amparista por no privársele en ningún momento de la posesión que ejerce sobre el inmueble.- TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.- Amparo en revisión 126/89. Flavio Rucova Chávez. 18 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ramiro Barajas Plasencia. Secretario: Jesús María Flores Cárdenas.

Y además de no existir una resolución que ponga fin a los medios preparatorios de mérito (fojas 99 a 187, cuaderno I), aprobándolos o desaprobándolos; declarándolos procedentes o improcedentes, durante la prueba confesional

respectiva, la parte absolvente negó todas las posiciones que le fueron formuladas, motivo por el cual **no existe documento fundatorio base de la acción.**

Ello con independencia de que los medios preparatorios deben desahogarse ante el juzgado que conocerá del juicio principal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Luego entonces, no existiendo contrato de arrendamiento por escrito, lo lógico y jurídico era acreditar el contrato de arrendamiento verbal a través de medios preparatorios; **derivados de una prueba testimonial; puesto que la prueba confesional fue desfavorable a los intereses de los accionantes del pleito de arrendamiento.**

Lo anterior encuentra su justificación en los diferentes criterios de jurisprudencia que a continuación se invocan:

**Registro digital:** 173617  
**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito  
**Novena Época**  
**Materia(s):** Civil  
**Tesis:** III.5o.C.110 C  
**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XXV, Enero de 2007, página 2193  
**Tipo:** Aislada

**ARRENDAMIENTO. SI NO CONSTA POR ESCRITO, PREVIO A EJERCITAR LAS ACCIONES RESPECTIVAS, EL INTERESADO DEBE ACREDITARLO A TRAVÉS DE MEDIOS PREPARATORIOS DE JUICIO Y NO MEDIANTE UNA DILIGENCIA NOTARIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).-**

Carece de valor probatorio el documento exhibido como fundatorio de la acción en un juicio en el que se demandó la rescisión de un contrato de arrendamiento, si consiste en una interpelación notarial tendiente a que determinada persona acepte que tiene el carácter de inquilino, el monto de la renta mensual convenida y otras estipulaciones inherentes a la relación jurídica que se pretende probar, en virtud de que conforme al artículo 685 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad, cuando el arrendamiento se ha cumplido en forma voluntaria sin otorgarse el documento respectivo o éste se perdió, la existencia del contrato debe justificarse con los medios de prueba previstos en dicho ordenamiento, aunado a que los diversos numerales 210, 211, 212, 215 y 216 del propio cuerpo de leyes regulan los medios preparatorios a juicio, cuyo trámite compete a la autoridad judicial y deben ser sustanciados con citación de la contraria, por lo que no se surten los extremos del artículo 1o. de la Ley del Notariado del Estado, disposición que establece que corresponde a los notarios dar fe de actos, negocios y hechos jurídicos a los que se deba o quiera dar autenticidad y seguridad jurídica conforme a las leyes.- QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.- Amparo directo 673/2006. Raúl Sámano García. 15 de noviembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Óscar Javier Murillo Aceves.

**Registro digital:** 177579

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** XV.4o.2 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXII, Agosto de 2005, página 1944

**Tipo:** Aislada

**MEDIOS PREPARATORIOS AL JUICIO DE DESAHUCIO. CUANDO NO EXISTA CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO Y SE PRETENDA EJERCER LA ACCIÓN, SU EXISTENCIA SE ACREDITARÁ POR MEDIO DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL, PRUEBA DOCUMENTAL O CUALQUIER OTRA BASTANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).**- El artículo 194 del código procesal civil de la entidad establece los casos en que el juicio podrá prepararse, sin embargo, no es el único precepto, pues el diverso 475 del propio ordenamiento contempla el caso de que cuando no existe contrato escrito de arrendamiento y se pretenda ejercer la acción de desahucio, su existencia se acreditará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante, las cuales se recibirán como diligencia preparatoria del juicio, lo que constituye el medio para demostrar la existencia del arrendamiento.- CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.- Amparo en revisión 122/2005. Salvador Valerio Dueñas. 26 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Faustino Cervantes León. Secretario: Alexis Manríquez Castro.

**Registro digital:** 182421

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(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.- Amparo directo 245/97. Perla Patricia Palafox Grajales. 15 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Sánchez Moyaho. Secretario: José Hernández Villegas.- Nota: Por ejecutoria de fecha 20 de agosto de 2003, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 11/2003-PS en que participó el presente criterio y ordenó dejar sin efectos la presente tesis, que se publicó en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, agosto de 1997, página 709.

**Registro digital:** 216705

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época**

**Materia(s):** Civil

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.

Tomo XI, Abril de 1993, página 292

**Tipo:** Aislada

**PRUEBA TESTIMONIAL. EL OFRECIMIENTO DE LA, NO ESTA PROHIBIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS DENTRO DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO.-** El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas no prohíbe o limita la aportación de la prueba testimonial para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento en los medios preparatorios a juicio, porque sólo de manera enunciativa y no limitativa especifica los casos y condiciones en que proceden los actos prejudiciales, tan es así, que en los juicios de desahucio el artículo 543 del código en comento,

dispone que cuando no sea necesario el contrato escrito de arrendamiento se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio. Por lo que interpretando armónicamente los preceptos que rigen los medios preparatorios a juicio en relación con el artículo citado anteriormente, se obtiene la procedencia de la probanza de que se trate, pues por mayoría de razón las pruebas aptas para justificar la subsistencia del contrato de arrendamiento en los juicios sumarios de desahucio, también lo serán en los juicios de rescisión y terminación de arrendamiento.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO NOVENO CIRCUITO.- Amparo directo 394/92. José Angel Castillo Ruiz. 11 de septiembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Pérez Troncoso. Secretario: Carlos A. Caballero Dorantes.

Del contenido de los anteriores criterios de tesis de jurisprudencia se desprende que el contrato de arrendamiento verbal, puede prepararse no solamente a través de confesión judicial, sino a través de prueba testimonial con citación a la parte contraria; sin embargo, en el caso concreto, **con la confesión judicial no se acreditó la celebración del contrato verbal de arrendamiento, y no existe prueba testimonial alguna (en medios preparatorios) para demostrar tal existencia.**

Por los motivos anteriores, la excepción de FALTA DE ACCIÓN, ó SINE ACTIONE AGIS es procedente, sin que sea necesario abordar el tópico del resto de las excepciones, ni aún el estudio de la acción, pues al no haber título base de la acción, la acción pretendida por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, es improcedente.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14 y 17 Constitucionales, 267, 268, 504 y 505, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y los diversos criterios de jurisprudencia que aquí se han citado, es de resolverse, y se;

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

**PRIMERO.-** Este juzgado es competente para conocer y fallar en el presente asunto, de conformidad con el Considerando I, de esta resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no acreditó su acción; y la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, **también conocida como \*\*\*\*\***, acreditó parcialmente sus defensas y excepciones.

**TERCERO.-** Se absuelve a la parte demandada, de las pretensiones que le fueron reclamadas en juicio.

**CUARTO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma que legalmente proceda.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente.

EXP: 524/2019-2

\*\*\*\*\* Y/O

VS

\*\*\*\*\* Y/O.

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

SEGUNDA SECRETARÍA

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

GGP/hnp