

Puente de Ixtla, Morelos, veintidós de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **92/22-2**, relativo a los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por *********, en su carácter de parte actora, 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 **veintitrés de febrero del año dos mil veintidós**, ante la Oficialía de Partes Común, con el número de folio **82**, compareció *********, en su carácter de parte actora en el presente juicio, promoviendo **Medios Preparatorios a Juicio de Arrendamiento de Inmuebles**, con la finalidad de acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento que dice, celebró en su calidad de arrendador con ******* y *******, en su calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en **Calle *******.

2.- Por auto de **veinticinco de febrero del año dos mil veintidós**, se le previno su demanda al Ciudadano *********.- Una vez subsanado el escrito inicial de demanda, en auto de fecha **once de marzo**

de dos mil veintidós, se dio admisión a las diligencias de medios preparatorios a Juicio Especial de Arrendamiento de Inmuebles, ordenándose recibir la prueba **CONFESIONAL**, a cargo de ***** y *****.

3.- Con fecha **veinte de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la prueba **CONFESIONAL**, a cargo de los absolventes ***** 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.

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: “... 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 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 Arrendamiento de Inmuebles, planteada por *********, quien mediante los Medios Preparatorios a Juicio Especial de Arrendamiento de Inmuebles,

pretende acreditar la falta de pago de las rentas atrasadas así como pretende acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento con ***** y *****, en su carácter de arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en **CALLE *******.

Al respecto, el artículo 267, fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: *“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...”*.

En la especie, a efecto de acreditar su pretensión, *****, ofreció la prueba confesional a cargo de ***** y *****.

En esa tesitura, se tiene que del análisis y estudio de las declaraciones que vertieron por los citados absolventes, son ineficaces para acreditar la falta de pago de las rentas atrasadas así como la existencia del arrendamiento que aduce la parte actora. Lo anterior en primer término en virtud de que de la simple lectura de la demanda no señala las circunstancias de modo tiempo y lugar para aseverar sobre la existencia de

contrato de arrendamiento que aduce que existió con los absolventes en el presente asunto. Así también en el desahogo de la prueba confesional a cargo de los demandados ***** y *****, no se advierte en ninguna de las posiciones que le fueron formuladas a dichos absolvente posiciones en las que se pronuncien sobre la existencia de ese contrato de arrendamiento.-

No obstante a lo anterior y del análisis minucioso de todos y cada uno de las posiciones que le fueron formuladas al demandado *****, en las posiciones marcadas con los números doce, dieciséis, diecinueve, veinte, veintidós, veintitrés veinticuatro, veinticinco, veintiséis y veintiocho, así como en las repreguntas marcada con el número 1, 2, 3 y 4. Mimas que a continuación se enuncian:

“...A LA DOCE.- QUE USTED A EJERCIDO VIOLENCIA Y ACTOS PROVOCATIVOS EN CONTRA DE SU ARTICULANTE PARA NO PAGAR RENTA DEL CUANTO DONDE VIVE. **RESPUESTA.-** NO, NO TENGO PORQUE PAGAR RENTA SI **EL NO ES DUEÑO DE ESA CASA DE TERRENO O LO QUE SE POR LO TANTO NO DEBO PAGAR RENTA PORQUE EL NO ES DUEÑO**, EN ESTE CASO AHÍ TANTO COMO YO Y EL **ESTAMOS DE ARRIMADOS VIVIENDO AHÍ.-** **A LA DIECISEIS.-** QUE USTED DEBE A SU ARTICULANTE LA CANTIDAD DE \$***** (*****), RELATIVO A LOS MESES DE RENTA VENCIDOS DESDE EL MES DE MARZO 2021 A FEBRERO 2022. **RESPUESTA.** NO YO NO DEBO NADA PORQUE **EL NO ES DUEÑO**

PARA ESTAR COBRANDO RENTA.- A LA DIECINUEVE.- QUE USTED NO TIENE NI ACCIÓN NI DERECHO ALGUNO A SEGUIR USUFRUCTUANDO EL CUARTO DONDE VIVE EN VIRTUD DE LA FALTA PAGO DE RENTAS.- **RESPUESTA.-** NO PORQUE **NOSOTROS NO SOMOS DUEÑOS, NOSOTROS ESTAMOS DE ARRIMADOS** YO COMO EL, **EL DUEÑO ES *******, **ASI ES QUE NO PODEMOS ESTAR PAGANDO RENTA. A LA VEINTE.-** QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE EL INTERES MORATORIO POR LA FALTA DE PAGO DE RENTA DE TRES MIL PESOS MENSUALES EL DE CINCO PORCIENTO MENSUAL. **RESPUESTA.-** NO, COMO LO REPITO NO TENGO PORQUE PAGAR RENTA YA QUE ESTAMOS DE ARRIMADOS YO O Y **EL ES CASA DEL SEÑOR *******. **A LA PREGUNTA VEINTIUNO.- A LA VEINTIDOS.-** QUE USTED SABE PERFECTAMENTE QUE NUNCA HA REALIZADO UN SOLO PAGO DE RENTA A SU ARTICULANTE.- **RESPUESTA.-** NO, **TENGO PORQUE HACERLO EL NO ES EL DUEÑO.- A LA VEINTITRÉS.-** QUE USTED SABE PERFECTAMENTE QUE SE HA NEGADO AL PAGO DE RENTAS Y TAMBIEN A DESOCUPAR EL BIEN INMUEBLE DE CALLE ***** . **RESPUESTA.-** NO TENGO PORQUE **DESALOJAR COMO LE REPITO NO ES UNA PROPIEDAD DE ÉL**, YO NO SE PORQUE ESTA HACIENDO ESO. **A LA VEINTICUATRO.-** QUE USTED SABE Y TIENE PLENA CONCIENCIA QUE NO TIENE LA CAPACIDAD PARA HACER VALER EL DERECHO DEL TANTO COMO ARRENDATARIO. **RESPUESTA.-** **A LA VEINTICINCO.-** QUE USTED FUE REQUERIDO DE PAGO DE RENTAS POR SU ARTICULANTE.- **RESPUESTA.-** NO, NO TENGO PORQUE HACERLO YO NUNCA LE HE PAGADO RENTA A ÉL, EL PUDIERA PEDIR RENTA SI FUERA DUEÑO DE LA PROPIEDAD PERO COMO NO LO ES NO LE TENGO QUE PAGAR. **A LA VEINTISEIS.-** QUE USTED A LA FECHA DEBE MÁS DE CATORCE MESES DE RENTA SU ARTICULANTE.- **RESPUESTA.-** NO, PORQUE

LE VOY A PAGAR RENTA NO TENTO QUE PAGAR RENTA YO ALGO NO QUE NO PERTENECE A ÉL. **A LA VEINTIOCHO.-** QUE USTED EL DÍA DE HOY DEBE CUARENTA Y DOS MIL PESOS DE RENTAS A SU ARTICULANTE.- RESPUESTA.- **NO, NO DEBO NI UN CINCO...**”.

REPREGUNTAS:

“...**A LA 1.-** Que usted sabe y le consta que desde el mes de marzo del dos mil veintiuno a la fecha ha omitido pagar rentas del cuarto ubicado en calle *****.
RESPUESTA.- **No, tengo porque pagar renta, como lo digo el no es el dueño** el, no tengo porque pagar renta. **A LA 2.-** Que usted sabe que el consto de las rentas del cuarto donde vive son a razón de \$*****(*.*) mensuales. RESPUESTA.- **No, yo nunca he pagado nada.** **A LA 3.-** Que usted desde el mes de marzo de dos mil veintiuno, al mes de febrero de dos mil veintidós, debe el cuarto ubicado en calle *****. RESPUESTA.- **No, porque nunca he pagado renta, él no es el dueño de ahí para que este cobrando renta el dueño es el señor *******, él es el único dueño él fue que compro terreno el dio autorización que se pusiera a nombre de mi señora madre, nosotros estamos de arrimados. **A 4.-** Que usted sabe y le consta que su señora madre realizó la documentación necesaria, para poner la casa ubicada en calle ***** , a nombre de su articulante. RESPUESTA.- **No, si así hubiera sido tenía que firmar su esposo para que el estuviera de acuerdo pero no puso ninguna documentación a nombre del el, fuera dueño, eso es una falsa mentira, con sus engaños está queriendo engañar a las autoridades y todo eso que esta diciendo el es totalmente falso.**

Como se advierte, de la confesión del

declarante o absolvente, niega sobre la existencia del adeudo pago de rentas, y además aclara que no se debe tal pago de rentas en virtud de que no existe ningún contrato de arrendamiento y que el inmueble motivo del presente asunto, el dueño es el señor ***** (codemandado).- Por todo lo anterior de las declaraciones antes mencionadas no se advierte que haya confesado ***** la existencia del contrato de arrendamiento que aduce el actor en su escrito inicial de demanda.

Así también, se **niega valor probatorio** a la confesión vertida por el Ciudadano *****, porque de igual manera, la ateste no vertió circunstancias de tiempo, lugar, modo y ocasión de la celebración del contrato de arrendamiento, ni existe confesión alguna sobre el reconocimiento del adeudo de pago de rentas vencidas que aduce por la parte actora tal y como se desprende de las posiciones marcadas con los números 12, 16, 19, 22, 23, 26, 28 Y 30.

*“...**A LA DOCE.** QUE USTED HA EJERCIDO VIOLENCIA Y ACTOS PROVOCATIVOS EN CONTRA DE SU ARTICULANTE PARA NO PAGAR RENTA DEL CUARTO DONDE VIVE. RESPUESTA.- No, pues como voy a pagar la renta si es mi casa. **A LA DIECISÉIS.** QUE USTED DEBE A SU ARTICULANTE DEBE LA CANTIDAD DE \$***** (*****), RELATIVO A LOS MESES DE MARZO 2021 A FEBRERO 2022. RESPUESTA.- No, no le*

*debo ningún cinco a mi hijo **es mi casa yo la hice yo compre el terreno.** A LA DIECINUEVE. QUE USTED NO TIENE ACCIÓN Y DERECHO ALGUNO A SEGUIR USUFRUCTUANDO EL CUARTO DONDE VIVE EN VIRTUD DE LA FALTA DE PAGO DE RENTAS. RESPUESTA.- No, **porqué voy a pagar si es mío.**- A LA VEINTIDÓS. QUE USTED SABE PERFECTAMENTE QUE NUNCA HA REALIZADO UN SOLO PAGO DE RENTA AU ARTICULANTE. RESPUESTA.- **NO, PORQUE LE VOY A PAGAR LA RENTA ES MI CASA.** A LA VEINTISEÍS. QUE USTED A LA FECHA DEBE MAS DE CATORCE MESES DE RENTA A SU ARTICULANTE.- RESPUESTA.- NO, PORQUE LE VOY A PAGAR RENTA NO TENGO PORQUE PAGAR RENTA YO ALGO QUE NO PERTENECE A EL. A LA VIENTIOCHO. QUE USTED EL DIA DE HOY DEBE CUARENTA Y DOS MIL PESOS DE RENTAS A SU ARTICULANTE.- RESPUESTA.- **NO, DEBO NI UN CINCO.** A LA TREINTA. QUE USTED HA SIDO OMISO EN PAGAR LOS INTERESES MORATORIOS POR CONCEPTO DE RENTAS VENCIDAS Y NO PAGADAS A SU ARTICULANTE.- RESPUESTA.- **NO, TENGO PORQUE PAGARLE.***

De las anteriores declaraciones de dicho absolvente no se advierte el reconocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento, sino únicamente obra la confesión del citado demandado negándose por cuanto al adeudo de las rentas vencidas y no pagadas, que arguye el actor en su escrito inicial de demanda, agregando el declarante (demandado) que el motivo del porqué niega el adeudo contraído con la parte actora por concepto de pago de rentas, es por el

hecho de ser dueño del inmueble motivo del presente asunto, y por tal motivo no tiene por qué pagar una renta del inmueble en el que él es propietario.

Así, es claro que dichas declaraciones de los absolventes no merecen eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial presentado por la parte actora, ya que no aportan elementos de prueba que este Juzgador considera indispensables para la acreditación de un contrato de arrendamiento, así como del adeudo de rentas atrasadas que aduce el actor en la narrativa de los hechos de su escrito inicial de demanda. En consecuencia al no lograr la su acreditación con las confesionales ofrecidas a cargo de los citados demandados ello en razón de que ambos demandados ******* Y *******, negaron categóricamente el adeudo contraído con el actor *********, respecto de las rentas atrasadas.- Pues lejos de beneficiarle a la parte actora, se corroboraron los hechos narrados en los escritos de cuenta 849 y 850 presentados el día seis de abril del año en curso, por los demandados ******* Y *******, en cuya narrativa de los hechos niegan la existencia del contrato de arrendamiento, así como el adeudo contraído con la parte actora ********* respecto al pago de rentas atrasadas. Y es de explorado

derecho que la prueba confesional se valora por cuanto a lo que perjudica al absolvente y no por cuanto a lo que le beneficia.

Tal como lo sustenta la jurisprudencia registrada con el número 392456, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Parte SCJN, Página 222, del rubro y texto siguientes:

“PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE

LA. Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado.”

Por lo tanto de las declaraciones de *****
Y ***** al no encontrarse elementos que permitan ubicar circunstancias fácticas de modo, tiempo, lugar y ocasión de la celebración del contrato de arrendamiento, consecuentemente, las pruebas desahogadas en autos, son insuficientes para acreditar la existencia de la celebración del contrato de arrendamiento así como y preparar el juicio especial de desahucio.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96, 105, 106, 267 fracción I y demás

relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

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

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma **GUILLERMO GUTIÉRREZ PEÑA**, Juez Menor Mixto de la Segunda Demarcación Territorial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciado **GEORGINA GÓMEZ LARA**, con quien legalmente actúa y da fe.-