



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**Cuernavaca, Morelos, a cinco de julio, de dos mil
veintidós.**

VISTOS para resolver respecto de los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovidos por ***** en contra de ***** , en expediente **68/2022** radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia de la Primera Demarcación Territorial en el Estado y;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, comparecieron ante este Juzgado, las Ciudadanas ***** , promoviendo **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, en contra de ***** pretendiendo: **"...DAR POR TERMINADO EL CONTRAO DE ARRENDAMIENTO que celebramos de MANERA VERBAL el día 30 de diciembre de 2017..."**.

Ofreció para tal efecto, la confesionales a cargo de la Ciudadana *****; Manifestó los hechos que refirió en su escrito inicial, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; e, invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto.

2. El **veinticinco de febrero de dos mil veintidós**, previa subsanación de prevención de **once de febrero del año dos mil diez**, se dio entrada a la solicitud planteada por *****; señalándose día y hora para que tuviera verificativo la Confesión Judicial a cargo de la Ciudadana

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

*****; mandándose citar a la misma para que compareciera personalmente a rendir su confesión judicial bajo protesta de decir verdad, con el apercibimiento que de no hacerlo se le tendría por confesos de todas y cada una de las posiciones que previamente hayan sido calificadas de legales.

3. Mediante cédula de notificación personal de **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, previo citatorio de dieciocho de ese mismo mes y año fue notificada la absolvente *****.

4. Por auto de **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo a ***** dando contestación a la vista ordenada por auto de veinticinco de febrero de dos mil veintidós.

5. En audiencia de **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**, a la cual comparecieron las promoventes, asistidas de su abogado patrono, no así la absolvente, ni persona alguna que legalmente la representara, a pesar de encontrarse debidamente notificadas; asimismo se hizo constar que mediante escrito 2370 la absolvente promovió incidente de nulidad de emplazamiento, por lo que, se ordenó suspender la diligencia de mérito hasta en tanto se resolviera el incidente de nulidad planteado.

6. Mediante acuerdo de veintiocho de marzo de dos mil veintidós, esta autoridad determinó tener por no interpuesto el incidente de emplazamiento pues, atendiendo a la naturaleza del mismo, éste versaba sobre el emplazamiento y, el presente es un procedimiento preparatorio a juicio, por lo que, la notificación realizada a la parte demandada, el veintidós de marzo de dos mil veintidós, no tenía el carácter de emplazamiento, razón por la que se desechó de plano el incidente que plantea,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

unado a que dio contestación a la vista ordenada en dicho auto, convalidando los vicios de la notificación.

7. En auto de **diecinueve de abril de dos mil veintidós**, se señaló nueva fecha para el desahogo de la Confesión Judicial a cargo de *****.

8. El **siete de junio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo al audiencia de desahogo de la confesional a cargo de ***** , a la cual comparecieron las promoventes ***** , asistidas de su abogado patrono, no así la absolvente, a pesar de encontrarse debidamente notificada como obra en autos, ni persona alguna que legalmente la representara, por lo que, ante la incomparecencia de la absolvente, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de seis de mayo de dos mil veintidós por lo que fue declarada confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales.

9. Mediante auto de **veintiuno de junio de dos mil veintidós**, se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 268, 1009 y 1013 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

II. En seguida, se procede al estudio de la acción intentada por las promoventes ***** , quien

mediante los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, pretenden la terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado el treinta de diciembre de dos mil diecisiete con *****.

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 el presente caso, consta que se promueve una cuestión litigiosa entre partes determinadas, toda vez que ***** , promovieron medios preparatorios a Juicio Especial de arrendamiento, a efecto de que ante la autoridad Judicial se declara la existencia del acto volitivo verbal entre ***** y ***** y, a efecto de acreditar su pretensión, ofreció la confesión judicial a cargo de ***** , quien el siete de junio de dos mil veintidós, al no comparecer al desahogo de la confesional a su cargo, fue declarada confesa de todas las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, confesando fictamente: “...conocer a ***** , quienes son propietarias del bien inmueble ubicado en ***** que conoce dicho inmueble; que hubo un acuerdo de voluntades para el arrendamiento del bien el inmueble ubicado en ***** consintiendo arrendar la planta baja del inmueble antes indicado, ocupándolo actualmente; que el pago del arrendamiento de la planta baja del inmueble antes señalado, que por la cantidad de ***** mensuales; siendo que, a partir del uno de enero de dos mil dieciocho tiene el arrendamiento de la ***** que dicho arrendamiento del multicitado inmueble fue de manera verbal, careciendo de contrato de arrendamiento por escrito; que ha depositado mensualmente y/o transferido mensualmente a nombre de ***** la cantidad



EXP. NÚM. 68/2022

VS

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO
ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

de ***** por concepto de pago del arrendamiento del multicitado inmueble; que ha omitido firmar los contratos de arrendamiento del local comercial ubicado en ***** que sus articulantes le han presentado; que se le notificó la voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento verbal que sostiene con *****; que se le ha exhortado para que de manera voluntaria desocupe el inmueble que tiene en arrendamiento y que en el contrato verbal de arrendamiento se acordó que os gastos de luz y agua correrían a cargo de la arrendataria..."

En este sentido, resulta claro que en el caso se surte la hipótesis prevista por el artículo 267 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, (transcrito en líneas anteriores) y, toda vez que la finalidad para el efecto de que surta sus efectos la procedencia de los medios preparatorios a juicio, lo es precisamente la aceptación ó reconocimiento respecto a hecho alguno relativo a la legitimación de una acción que se pretende intentar en forma posterior; en atención a lo anteriormente expuesto y considerado; resultan procedentes los medios preparatorios a juicio Especial de Arrendamiento, promovidos por *****.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra cita:

Novena Época. Registro: 184854. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XVII, Febrero de 2003. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.5o.8 C. Página: 1088.

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO. PUEDEN SER ADMINICULADOS Y CORROBORADOS CON LAS PRUEBAS DESAHOGADAS EN EL JUICIO PRINCIPAL, PARA ACREDITAR LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN O EXCEPCIÓN OPUESTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

La finalidad de los medios preparatorios es acreditar hechos o circunstancias que sirvan de fundamento para instaurar el juicio principal o fundar una excepción o una reconvencción, diligencias preliminares que conforme a lo dispuesto en el artículo 187 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, son irrecurribles; sin embargo, es obvio que una vez exhibidos en el juicio principal, tienen como finalidad acreditar esa acción, excepción o reconvencción ejercitada, por lo que el juzgador, al analizar la procedencia de ésta, debe hacer el pronunciamiento respectivo, es decir, debe analizar en la sentencia tanto las diligencias preliminares, como las pruebas desahogadas durante el procedimiento del principal quedando, por tanto, sujetas las iniciales probanzas a los resultados de la sentencia que se dicte en tal juicio. Lo anterior es así, pues aun cuando por regla general los medios preparatorios no pueden ser materia de impugnación en ese procedimiento unilateral, sí resulta procedente su impugnación dentro del juicio principal para desvirtuar lo determinado en ellos y, por ende, jurídicamente pueden ser adminiculados y corroborados con las diversas pruebas que se desahoguen en el principal, para acreditar la procedencia de la acción ejercitada o la excepción opuesta.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 517/2002. José Francisco López Baca. 6 de septiembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Cantú Álvarez, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Maximiliano Zozaya Moreno.

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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 99, 101, 104, 105 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO. Se declaran procedentes los Medios Preparatorios a Juicio Especial de Arrendamiento, promovidos por ***** contra ***** , por las

EXP. NÚM. 68/2022

VS

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO
ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

razones expuestas en el considerando segundo de la presente resolución.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma el **Maestro en Derecho JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, quien actúa ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUZ DE SELENE COLÍN MARTÍNEZ**, con quien actúa y da fe.

JERH

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR