



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM.: 30/2022-1  
\*\*\*\*\*

VS.  
\*\*\*\*\*.

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA INTERLOCUTORIA

**Jiutepec, Morelos, a diecisiete de marzo de dos mil veintidós.**

**VISTOS**, para resolver interlocutoriamente los autos del expediente número **30/2022-1**, relativo a los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovidos por **\*\*\*\*\***, en su carácter de albacea dentro de la sucesión intestamentaria a bienes de **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, y;

### **RESULTANDO**

**1.-** Mediante escrito presentado el **catorce de enero de dos mil veintidós**, ante la Oficialía de Partes Común, con el número de folio 41, compareció **\*\*\*\*\***, en su carácter de albacea dentro de la sucesión intestamentaria a bienes de **\*\*\*\*\***, promoviendo **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, con la finalidad de acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento que refiere celebró **\*\*\*\*\*** en su calidad de arrendador con **\*\*\*\*\***, en su calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***

**2.-** Por auto de **dieciocho de enero de dos mil veintidós**, se dio admisión a las diligencias de medios preparatorios a Juicio Especial de Arrendamiento de Inmuebles, ordenándose recibir la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de las atestes **\*\*\*\*\***, así como la **CONFESIÓN JUDICIAL** a cargo de **\*\*\*\*\***.

**3.-** En fecha veintidós de febrero de dos mil veintidós, se notificó a **\*\*\*\*\*** de la admisión de los medios preparatorios a juicio especial de desahucio, así como la fecha para el desahogo de las probanzas ofertadas por la parte actora.

**4.-** Por auto de fecha dos de marzo de dos mil veintidós, se tuvo a la parte demandada dando contestación en tiempo y forma a los medios preparatorios entablados en su contra, y por hechas sus manifestaciones.

**5.-** Con fecha **tres de marzo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de las atestes **\*\*\*\*\***, así como la **CONFESIÓN JUDICIAL** a cargo de la absolvente **\*\*\*\*\***; 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:

### **CONSIDERANDO**

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

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 aplicará 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."*

Lo anterior porque el inmueble objeto del arrendamiento se ubica de acuerdo a los hechos expuesto en la demanda en **\*\*\*\*\***, por lo que de conformidad con lo previsto en la fracción III del artículo 34 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, este Órgano Jurisdiccional es competente por razón de territorio para conocer de este asunto; a lo que se adiciona, que las pensiones rentísticas que se pretenden reclamar hasta el momento de la presentación de la demanda de los medios preparatorios son de octubre de dos mil veinte a noviembre de dos mil veintiuno, que son catorce pensiones rentísticas adeudadas a razón de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), dan un total de \$28,000.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), que es un monto que no excede de la cuantía asignada a este juzgado de conformidad con I fracción I del artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo que hace patente que por cuestión de cuantía también este juzgado es competente para conocer de este asunto;



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM.: 30/2022-1  
\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA INTERLOCUTORIA

en esas condiciones, de ser procedentes estos medios preparatorios este juzgado sería el competente para conocer de la demanda subsecuente, lo que lo torna competente para conocer de estos medios preparatorios de conformidad con el artículo 268 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Asimismo, el acto prejudicial intentado es oportuno, considerando que acorde a lo dispuesto por el artículo 267 fracción I y 644-A primer párrafo de la ley adjetiva civil en cita:

*"ARTICULO 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..."*

*"ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de **información testimonial**, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código."*

Es pertinente señalar la objeción hecha por \*\*\*\*\* , en su escrito de cuenta **725**, en lo relativo a que no se tuvieron que haber admitido las testimoniales ofrecidas en estos medios preparatorios bajo el argumento que los mismos no consisten en su examen anticipado. Al respecto, la inconforme tendrá que estarse a lo determinado en el auto del dos de marzo del año en curso, que al no haberse impugnado oportunamente se trata de un acto consentido, en el que literalmente se le hizo notar que el artículo 644-A de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, permitía la recepción de la prueba testimonial como medio preparatorio para acreditar la relación contractual de arrendamiento en los juicios de desahucio; a lo anterior, es necesario hacer notar a la objetante que la regla contenida en dicho precepto legal es **especial** que prevalece sobre la general prevista en el numeral 267 de la Normatividad Adjetiva en cuestión, por lo que para su admisión en este procedimiento no se tienen que satisfacer los requisitos que estable la fracción X del citado numeral.

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.

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

**II.-** Por cuestión de método, se procede al estudio oficioso de la **legitimación procesal**, debemos establecer la legitimación de las partes en el presente asunto como presupuesto procesal necesario para estudiar la procedencia de cualquier acción ejercitada, en relación al artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor que prevé:

*"ARTÍCULO 217.- Acción procesal. Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2o. de este ordenamiento."*

En primer término, es de estudiar la legitimación del promovente ante la autoridad judicial, y en la que se requiere que el sujeto se encuentre en ejercicio de sus derechos civiles, así como tener la facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, tal como lo establece el artículo 191 del mismo dispositivo legal que en su primer párrafo establece:

*"ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley..."*

En esa tesitura tenemos, que la promovente acreditó dicha legitimación con las copias certificadas del expediente número 54/2021, relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\*\*\*, que al tratarse de documentos públicos tienen valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto en el artículo 491 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, copias de las que se desprende que la albacea en dicho juicio sucesorio lo es la hoy promovente \*\*\*\*\*, lo que la facultad activamente procesalmente hablando para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional en estos medios preparatorios, al versar los mismos sobre la acreditación de un contrato de arrendamiento verbal celebrado por el autor de la sucesión en su calidad de arrendatario con \*\*\*\*\*.

Es decir, la legitimación procesal de \*\*\*\*\*, en su carácter de albacea dentro de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, se ostenta en su carácter de parte actora, quien tiene la aptitud e idoneidad para actuar en el presente proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener como representante de la sucesión y por ser quien presenta los medios preparatorios a juicio especial de desahucio ante este Juzgado con fecha catorce de enero de dos mil veintidós.

En este orden de ideas. la legitimación procesal pasiva se acredita con el escrito de contestación a la solicitud de los medios preparatorios, siendo este última debatida por la demandada \*\*\*\*\* quien tiene la ineludible necesidad de defenderse, por lo cual compareció por su propio derecho, contestando los medios preparatorios con las manifestaciones que creyó conveniente.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM.: 30/2022-1  
\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA INTERLOCUTORIA

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

**III.-** Por metodología jurídica, es de explorado derecho que las cuestiones previas, tales como los incidentes de tachas planteados por las partes, se deben estudiar al dictar la resolución correspondiente, previo al estudio de la procedencia de los medios preparatorios, en razón de que la calificación de las tachas puede inferir en el resultado del presente asunto; por consiguiente, en este apartado se procede al análisis del incidente de tachas propuesto por la abogada patrono de la parte demandada contra del testimonio rendido por \*\*\*\*\*.

Al respecto, el artículo 489 señala que:

*"...Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva..."*

De conformidad con el numeral antes descrito se procede a analizar el incidente de tachas propuesto por la abogada patrono de la demandada en contra del testimonio rendido por las atestes \*\*\*\*\* , lo que se realiza de la siguiente manera:

Por cuanto al testimonio de \*\*\*\*\* , la abogada patrono de la parte demandada expone:

*"...Que en este acto se tacha el testimonio de la ateste que declara \*\*\*\*\* , en razón de que evidentemente lo hace con aleccionamiento previo, sin precisar circunstancias de tiempo, modo y lugar, declarando además con falsedad, refiere la testigo que el domicilio en que supuestamente se celebró el contrato de arrendamiento lo es el ubicado en \*\*\*\*\* , no sabe el número, sin embargo tal como podrá comprobarse con la inspección judicial que al efecto se practique durante la etapa correspondiente del juicio principal el referido inmueble no corresponde a el (sic) local comercial en el que la C. \*\*\*\*\* tiene su negociación de venta de frutas y verduras, pues este local no se encuentra en ninguna esquina dé ahí la falsedad en su declaración, lo que puede apreciarse además de las fotografías que obran a foja 25 y 26 del expediente en que se actúa, pues puede apreciarse que en el domicilio que precisa la testigo se encuentra un local con un letrero de "Tecate" y justo en la esquina un letrero más "SIX", y en diversa fotografía se aprecia que el diverso domicilio que no está en esquina el local de venta de fruta, por lo que el supuesto lugar en el que la testigo presencio los hechos sobre los que declara no corresponde a lo declarado; por lo que al constituir la falsedad de declaración ante autoridad judicial un delito es este acto se solicitan sea expedida a costa de mi representada copia certificada de lo actuado en el expediente en que nos ocupa, a fin de acudir a la instancia correspondiente para el esclarecimiento de los hechos.*

*Por otra parte refiere la testigo al dar respuesta a la pregunta veinte, que el tiempo por el que se pactó el contrato de arrendamiento es de dos años, y tal como esta manifestado en el escrito inicial dicho contrato fue celebrado el uno de enero de dos mil veinte, sin embargo al dar respuesta a la pregunta veintiuno refirió que el supuesto contrato verbal había vencido el día Treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, de ahí que la ateste declare con falsedad; así también, se aprecia la falsedad de su declaración al dar respuesta a la pregunta veinticuatro, la testigo dice que supuestamente mi patrocinada incumplió con el pago de la renta "Desde noviembre,*

*un mes antes del fallecimiento de mi suegro" sin embargo tal como se manifestó en el escrito inicial el c. \*\*\*\*\* falleció el día veintiséis de octubre del año dos mil veinte, por lo que un mes antes del fallecimiento de su suegro sería el mes de septiembre. Así también en el HECHO TRES del escrito inicial se manifestó que supuestamente mi representada dejó de pagar la renta a partir de octubre del dos mil veinte, lo que hace presumir la falsedad de las declaraciones de la testigo, el delito a que se ha hecho referencia y el aleccionamiento previo a esta. Lo que deberá tomar en consideración la autoridad judicial al momento de resolver en definitiva el juicio principal, y su Señoría al dar por concluido el acto prejudicial que nos ocupa. Siendo todo lo que tengo que manifestar..."*

Con las anteriores manifestaciones se le dio vista a la promovente, quien por su conducto de su abogado patrono manifestó que:

*"...Que en este acto y con fundamento en el artículo 489 del Código Civil del Estado de Morelos, en el cual se establece que las tachas manifestadas por la parte actora deberá seguir las reglas de los incidentes, es decir deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos que señala la ley para poder ser calificado como un incidente, sin embargo la representante de la ahora demandada solo se constrañe a realizar manifestaciones subjetivas de lo que ella considera la verdad de los hechos, en ese sentido me permitiré aún y cuando no se cumple con los requisitos procesales hacer la siguiente precisiones respecto a las ilegales manifestaciones realizada por la misma. Es de aclararse que efectivamente el local comercial objeto del presente procedimiento no se encuentra en esquina, que tal y como consta en las fotografías exhibidas en la razón actuarial el inmueble consta con diversos locales comerciales, como lo son un depósito de cervezas, la venta de antojitos, el local comercial materia del presente procedimiento, por lo que se puede apreciar que el polígono en el que se encuentra estos locales comerciales forman parte de una extensión de terreno muchísimo mayor y que es atendiendo a que la dirección de la totalidad del polígono se ubica tal y como consta también a fojas 22 y como ya el fedatario público en su carácter de actuario de este H. Juzgado, dio cuenta que dicho inmueble correspondiente al local comercial para la venta de frutas y verduras es el ubicado en \*\*\*\*\* hecho que fue constatado por el actuario adscrito a este Juzgado el día veintidós de febrero del presenta año en el cual tan corresponde al domicilio que la C. \*\*\*\*\* fue encontrada en el mismo además recibió de manera personal en emplazamiento correspondiente, además firmo dicho emplazamiento realizado en el domicilio ya multi referido tal y como consta en la foja 28 del presente expediente, por lo que en esta acto ofrezco como prueba documental pública la cual tiene eficacia y valor probatorio pleno la cedula de notificación personal realizado por el actuario adscrito a este H. Juzgado con lo anterior se podrá constatar la mal fe y falta de ética tanto de la demandada como de su representante al pretender confundir a este H. Juzgado para obtener un lucro indebido e incluso se tiene el temor de que en contubernio realicen acciones tendientes a apoderarse del patrimonio de mi representada, por lo que solicito copia certificada de la presente audiencia en el cual obran las manifestaciones para dar vista y presentar las denuncias correspondientes/ante el agente del ministerio público que por turno corresponda. Por otro lado, se precisa que si bien es cierto el contrato de arrendamiento materia del presente procedimiento tuvo su nacimiento de manera oral, también es cierto que la hoy testigo se ha conducido con verdad y fiel a lo que le consta lo cual evidentemente coincide con lo plasmado en el escrito inicial pues corresponde a la verdad de los hechos, por lo tanto no se puede aleccionar a lo que le consta vive y que incluso fue percibido de manera directa a través de sus sentidos por la hoy ateste. Por lo que en conclusión este H. Juzgado al momento de resolver el presenten incidente deberá desecharlo por ser notoriamente improcedente al no cumplir con los extremos procesales que marca el Código Procesal Civil para la admisión, presentación, valoración y sanción del incidente que nos ocupa. Siendo todo lo que tengo que manifestar..."*

De igual forma la Abogada patrono de la parte demandada promueve incidente de tachas en relación a la segunda testigo de nombre \*\*\*\*\*en el que refiere que:

*"...Que en este acto se tacha el testimonio de la ateste que declara \*\*\*\*\* en razón de que evidentemente lo hace con aleccionamiento previo, sin precisar circunstancias de tiempo, modo y lugar, declarando además con falsedad, refiere la testigo que el domicilio en que supuestamente se (celebró el contrato de arrendamiento lo es el ubicado en "Si, en \*\*\*\*\*", sin embargo tal como podrá comprobarse con la inspección judicial que al efecto se practique durante la etapa correspondiente del juicio principal el referido inmueble no corresponde a el local comercial en el que la C. \*\*\*\*\* tiene su negociación de venta de frutas y verduras, pues este local no se*



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM.: 30/2022-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA INTERLOCUTORIA

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

*encuentra en ninguna esquina de ahí la falsedad en su declaración, lo que puede apreciarse además de las fotografías que obran a foja 25 y 26 del expediente en que se actúa, puede apreciarse que en el domicilio que precisa la testigo se encuentra un local con un letrero de "Tecate" y justo en la esquina un letrero más "SIX", y en diversa fotografía se aprecia que el diverso domicilio que no está en esquina el local de venta de fruta, por lo que el supuesto lugar en el que la testigo presencio los hechos sobre los que declara no corresponde a lo declarado; por lo que al constituir la falsedad de declaración ante autoridad judicial un delito es este acto se solicitan sea expedida a costa de mi representada copia certificada de lo actuado en el expediente en que nos ocupa, a fin de acudir a la instancia correspondiente para el esclarecimiento de los hechos....".*

De lo anterior se dio vista a la parte actora quien por conducto de su abogado patrono argumento sobre el incidente planteado lo siguiente:

*"...Que en este acto y con fundamento en el artículo 489 del Código Civil del Estado de Morelos, en el cual se establece que las tachas manifestadas por la parte actora deberá seguir las reglas de los incidentes, es decir deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos que señala la ley para poder ser calificado como un incidente, sin embargo la representante de la ahora demandada solo se constriñe a realizar manifestaciones subjetivas de lo que ella considera la verdad de los hechos, en ese sentido me permitiré aún y cuando no se cumple con los requisitos procesales hacer la siguiente precisiones respecto a las ilegales manifestaciones realizada por la misma. Es de aclararse que efectivamente el local comercial objeto del presente procedimiento no se encuentra en esquina, que tal y como consta en las fotografías exhibidas en la razón actuarial el inmueble consta con diversos locales comerciales, como lo son un depósito de cervezas, la venta de antojitos, el local comercial materia del presente procedimiento, por lo que se puede apreciar que el polígono en el que se encuentra estos locales comerciales forman parte de una extensión de terreno muchísimo mayor y que es atendiendo a que la dirección de la totalidad del polígono se ubica tal y como consta también a fojas 22 y como ya el fedatario público en su carácter de actuario de este H. Juzgado, dio cuenta que dicho inmueble correspondiente al local comercial para la venta de frutas y verduras es el ubicado en \*\*\*\*\* hecho que fue constatado por el actuario adscrito a este Juzgado el día veintidós de febrero del presente año en el cual tan corresponde al domicilio que la C. \*\*\*\*\* fue encontrada en el mismo además recibió de manera personal en emplazamiento correspondiente, además firmo dicho emplazamiento realizado en el domicilio ya multi referido tal y como consta en la foja 28 del presente expediente, por lo que en esta acto ofrezco como prueba documental pública la cual tiene eficacia y valor probatorio pleno la cedula de notificación personal realizado por el actuario adscrito a este H. Juzgado, con lo anterior se podrá constatar la mal fe y falta de épica tanto de la demandada como de su representante al pretender confundir a este H. Juzgado para obtener un lucro indebido e incluso se tiene el temor de que en contubernio realicen acciones tendentes a apoderarse del patrimonio de mi representada, por lo que solicito copia certificada de la presente audiencia en el cual obran las manifestaciones para dar vista y presentar las denuncias correspondientes ante el agente de ministerio público que por turno corresponda. Por otro lado, se precisa que si bien es cierto el contrato de arrendamiento materia del presente procedimiento tuvo su nacimiento de manera oral, también es cierto que la hoy testigo se ha conducido con verdad y fiel a lo que le consta lo cual evidentemente coincide con lo plasmado en el escrito inicial pues corresponde a la verdad de los hechos, por lo tanto no se puede aleccionar a lo que le consta vive y que incluso fue percibido de manera directa a través de sus sentidos por la hoy ateste. Por lo que en conclusión este H. Juzgado al momento de resolver el presente incidente deberá desecharlo por ser notoriamente improcedente al no cumplir con los extremos procesales que marca el Código Procesal Civil para la admisión, presentación, valoración y sanción del incidente que nos ocupa. Ahora bien, respecto de las pruebas presuncional e instrumental de actuaciones ofrecidas por la parte demandada solicito con fundamento en el artículo 391 del Código Procesal Civil vigente en el Estado toda vez que no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa con los punto controvertidos, por lo tanto deben ser desechadas. Siendo todo lo que tengo que manifestar..."*

Continuando con el análisis en cuestión, este Juzgado estima que el incidente de tachas promovido por la parte demandada a través de su abogada patrono, respecto los atestes \*\*\*\*\*, resulta ser **improcedente**, pues no se desprende que existan circunstancias personales que afecten la credibilidad de los mismos, es decir, las tachas resultan procedentes cuando se actualicen circunstancias personales que

concurrer en el testigo, pues no se debe confundir las hipótesis establecidas en el artículo 489 de la Ley Adjetiva de la materia, es decir las circunstancias que afecten su parcialidad con la esencia de la declaración de cada uno los testigos, pues una cosa es la procedencia del incidente de tachas y otra el valor que se le debe dar a cada una de las declaraciones emitidas por los testigos, y en el caso a estudio los argumentos vertidos por la contraria en el presente incidente consisten en que las atestes estaban aleccionadas, sin embargo, es de explorado derecho que si los testigos declaran con relación a un mismo hecho, resulta obvio que sus declaraciones deben ser coincidentes para merecer crédito, y de esa coincidencia no puede inferirse que necesariamente los testigos fueron aleccionados; por otro lado, la abogada patrono de la demandada refiere que las atestes no precisaron circunstancias de tiempo, modo y lugar, y además que declararon con falsedad, pero en el supuesto no concedido de que las atestes no hubieren precisado circunstancias de tiempo, modo y lugar como lo refiere la abogada de la demandada, dicha circunstancia no se encuentra contemplada en las hipótesis que establece el artículo 489 de la citada ley, para que fuera motivo de análisis en esta incidencia de tachas de testigo, sino al valorar las testimoniales en mención; por último por cuanto a que las testigos declararon con falsedad, debe decirse que este argumento sigue la misma suerte que los anteriores, es decir, que se trata de una cuestión que no puede ser atendida en este tipo de incidentes, porque como se dijo anteriormente el mismo únicamente se ocupa de analizar cuestiones de índole personal que puedan afectar sus deposiciones, no así si se condujeron con falsedad, porque en el hipotético caso de haberlo hecho pueden incurrir en delito de lo que se ocuparía una autoridad diferente al presente Órgano Jurisdiccional; por lo que **SE DECLARA IMPROCEDENTE EL INCIDENTE DE TACHAS**, planteado por la parte demandada, por conducto de su Abogada Patrono, en contra del testimonio rendido por los atestes \*\*\*\*\*  
ordenándose se entre al estudio de sus declaraciones y en su oportunidad se valoren los mismos. Siendo aplicables las siguientes tesis:

*"No. Registro: 241,041*

**Tesis aislada**

*Materia(s): Común*

*Séptima Época*

*Instancia: Tercera Sala*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*109-114 Cuarta Parte*

*Tesis:*

*Página: 164*

*Genealogía: Informe 1978, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 143, página 105.*

**TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.**

*Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurrer los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que*





**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM.: 30/2022-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA INTERLOCUTORIA

*en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.*

**IV.-** Se procede al análisis de la preparación del juicio Especial de Desahucio, planteada por \*\*\*\*\*, en su carácter de albacea dentro de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, quien mediante los Medios Preparatorios a Juicio Especial de Desahucio, pretende acreditar la celebración de un contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Al respecto, el artículo 267 fracción I y 644-A 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..."*

**"ARTICULO 644-A.-** *De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de **información testimonial**, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código."*

En la especie, a efecto de acreditar su pretensión, \*\*\*\*\*, ofreció la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, así como la **CONFESIÓN JUDICIAL** a cargo de \*\*\*\*\*.

En esa tesitura, se procede al análisis de las declaraciones que vertieron los atestados precitados, las cuales al dar respuesta a las preguntas número **diez, quince y dieciséis**, mismas que dicen: "**10.-** *¿Sabe usted si con fecha 01 de enero de 2020, el C. \*\*\*\*\*y la C. \*\*\*\*\* celebraron contrato alguno?;* **15.-** *¿Presencio usted a celebración del contrato de arrendamiento verbal entre el C. \*\*\*\*\*y la C. \*\*\*\*\*?;* **16.-** *¿En qué lugar se celebró el contrato de arrendamiento verbal entre el C. \*\*\*\*\*y la C. \*\*\*\*\*?;* las mismas respondieron:

La ateste \*\*\*\*\* respondió:

**A LA DIEZ:** "Si"

**A LA QUINCE:** "Si, estuve presente"

**A LA DIECISÉIS:** "En el local comercial"

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

Y la ateste \*\*\*\*\*respondió:

**A LA DIEZ:** "Sí"

**A LA QUINCE:** "Sí, yo acompañe a mi suegro"

**A LA DIECISÉIS:** "En el local que le rentó"

Como se advierte, las atestes tienen conocimiento de la celebración de un contrato de arrendamiento verbal celebrado entre \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

De igual forma, al dar contestación a las preguntas número **diecinueve, y veintidós**, las cuales establecen: **14.-** "¿Sabe usted cual es el giro comercial del inmueble objeto del contrato de arrendamiento verbal celebrado entre el C. \*\*\*\*\*y la C. \*\*\*\*\*?"; **19.-** "¿Conoce usted los términos en que se efectuó el contrato de arrendamiento verbal celebrado entre el C. \*\*\*\*\*y la C. \*\*\*\*\*?"; y **22.-** "¿Sabe usted cual era el monto de las rentas pactada entre el C. \*\*\*\*\*y la C. \*\*\*\*\*?".

Dando respuesta a dichas preguntas la ateste \*\*\*\*\* de la siguiente manera:

**A LA CATORCE:** "Venta de frutas y verduras";

**A LA DIECINUEVE:** "Sí, la renta era de dos años con pago de renta de dos mil pesos mensuales";

**A LA VEINTIDÓS:** "Dos mil pesos mensuales".

Mientras que \*\*\*\*\*respondió:

**A LA CATORCE:** "Frutas y verduras";

**A LA DIECINUEVE:** "Dos años";

**A LA VEINTIDÓS:** "De dos mil pesos".

Dichas atestes son coincidentes con la parte actora, ya que del escrito inicial de demanda se advierte en su hecho marcado con el número 1 el inmueble materia del contrato de arrendamiento sería utilizado como negocio comercial para la venta de frutas, de igual manera al manifestar que el contrato de arrendamiento fue celebrado por dos años, son coincidentes específicamente con el hecho marcado con el número dos de su escrito inicial de demanda.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM.: 30/2022-1  
\*\*\*\*\*

VS.  
\*\*\*\*\*

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA INTERLOCUTORIA

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

En consecuencia de lo anterior, dichas testimoniales merecen eficacia demostrativa de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, 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, así como también presenciaron los hechos, tal y como se desprende de la razón de su dicho, ya que ambas testigos manifestaron que estuvieron presentes cuando se llevó a cabo la renta del local comercial. Además, a lo anterior se suma que al contestar la pregunta veinticuatro, ambas atestes son coincidentes en referir que \*\*\*\*\* , no paga la renta del inmueble arrendado desde el mes de noviembre del dos mil veinte al mes de noviembre del dos mil veinituno, lo que origina un retraso de trece meses de pensiones rentísticas, lo que actualiza la vía especial de desahucio, de conformidad con el artículo 644-A de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor.

Sirviendo de apoyo a lo anterior por similitud la siguiente jurisprudencia:

*"Suprema Corte de Justicia de la Nación  
Registro digital: 197419  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Laboral  
Tesis: III.T. J/16  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, Noviembre de 1997,  
página 453  
Tipo: Jurisprudencia*

**TESTIGOS. COINCIDENCIA EN SUS DECLARACIONES.**

*Si los testigos declaran con relación a un mismo hecho, resulta obvio que sus declaraciones deben ser coincidentes para merecer crédito, y de esa coincidencia no puede inferirse que necesariamente los testigos fueron previamente aleccionados, si la parte quejosa no acredita que incurrieron en errores o falsedades.*

*TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL TERCER CIRCUITO."*

No pasa inadvertido para este Órgano Jurisdiccional, que la primera ateste \*\*\*\*\* , al contestar la pregunta número veinte y veintiuno, en la que se cuestiona sobre la duración pactada del contrato de arrendamiento y el vencimiento del mismo, responde un año cinco meses y treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, con lo que se contradijo con la respuesta a la pregunta anterior y con lo aducido por la diversa ateste, en el sentido de que fue por dos años; sin embargo, tal circunstancia se estima de insuficiente para negarle valor probatorio, en virtud de ser una situación que no demerita las circunstancias principales de tiempo, modo y lugar de la contratación del arrendamiento en que coincidieron ambas atestes, que son indicios suficientes tratándose de medios preparatorios, máxime si se toma en cuenta que de no

demostrarse esa cuestión en el juicio principal se tomaría como de tiempo indeterminado. Ahora bien, lo relativo a la ubicación de la cosa que refiere la abogada de la contraparte en relación a la contestación que hacen las atestes en la pregunta número trece, en el sentido de que no hace esquina el inmueble objeto de este asunto, no es tampoco una situación que demerite su testimonio, en razón de que el propio promovente así lo señala e inclusive es una circunstancia que no es cuestión controvertida, porque independientemente de como se identifique ambas partes lo reconocen como el local comercial que pertenecía al de cujus \*\*\*\*\*.

Enseguida, se valora la prueba **CONFESIONAL** ofertada por la promovente de los medios preparatorios que nos ocupan, a cargo de la absolvente \*\*\*\*\*, misma que fue desahogada ante la presencia judicial en fecha tres de marzo de dos mil veintidós, a la que se le confiere valor probatorio de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad; empero adolece de eficacia probatoria para acreditar el contrato verbal de compraventa del uno de enero del dos mil veinte, que refiere la promovente de estos medios preparatorios celebro el de cujus \*\*\*\*\* con la absolvente, en virtud que de las respuestas a las posiciones formuladas no se advierte alguna que le perjudique y acredite la relación contractual de arrendamiento de mérito.

No obstante, la prueba testimonial en comento al haber sido desahogada con citación de la parte contraria es suficiente para la procedencia de los medios preparatorios, de conformidad con lo previsto en el artículo 644-A de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor. Lo anterior encuentra sustento en el criterio orientados que a continuación se transcribe:

*"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."*



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM.: 30/2022-1  
\*\*\*\*\*

VS.  
\*\*\*\*\*

MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA INTERLOCUTORIA

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

En distinto tópic, respecto a la argumentación hecha por \*\*\*\*\*, en el sentido de que no celebro ningún contrato verbal de arrendamiento con el de cujus sino uno de compraventa del inmueble objeto de este juicio en fecha veintidós de agosto del dos mil veinte. Al respecto, tales cuestiones las tendrá que hacer valer en vía de acción o excepción respectiva en el juicio que al efecto promueva o en el que sea llamada a juicio en carácter de demandada, al ser el momento en que se analizan todas y cada una de las pruebas llevadas a juicio por las partes y se dicta el fallo definitivo con el que se dirime la controversia, máxime que en el presente asunto solo aporporto su acuse al que se adjuntan copias simples que tienen valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, con el que solo demuestra que se promovió un ofrecimiento de pago seguido de consignación por la venta verbal del inmueble motivo de este asunto, que por turno se radico en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial.

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 su carácter de albacea dentro de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, por las razones expuestas en el tercer considerando de este fallo, respecto de trece pensiones rentísticas vencidas de noviembre del dos mil veinte a noviembre del dos mil veintiuno, 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 el Licenciado **ÓSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, ante su Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **MOISÉS HERNÁNDEZ LÓPEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.-

OIGC/*dfra*

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.-