



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; veinticuatro de marzo de dos mil veintidós

VISTOS para resolver respecto a las **MEDIDAS PRECAUTORIAS** solicitadas en los autos del expediente número **45/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por *********, contra ********* representada por ********* radicado en la Primera Secretaría de este juzgado, y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el uno de marzo de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de partes común del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció *********, por su propio derecho demandando en la vía especial de arrendamiento de ********* representada por *********, las prestaciones que refiere en su escrito respectivo y que aquí se tienen por reproducidas íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; asimismo, solicitó las siguientes medidas precautorias:

“...tomando en cuenta que la puerta que da acceso a la entrada de dicho inmueble se encuentra sin seguridad alguna toda vez que las puertas que dan acceso al interior del inmueble están abiertas, con el fin de salvaguardar la posesión se me haga entrega de la misma ante el temor fundado de que se ocasione perjuicio en la posesión regulados por el Código en consulta”

2.- Mediante auto de dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en sus términos ordenándose emplazar y correr traslado a la demandada ********* representada

por *****, además, que se ordenó el desahogo de la inspección judicial en el inmueble para constatar las condiciones físicas del predio, si para acceder al inmueble se requirió llave de acceso y detallar si el predio se encuentra en uso o deshabitado para acreditar la urgencia de la medida precautoria solicitada en su escrito de demanda.

3.- En fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la inspección judicial en el inmueble ubicado en ***** en la que se hizo constar: *“Por lo anterior me encuentro personal y legalmente constituida en los domicilios antes citados por los signos exteriores tengo a la vista, observo y doy fe que el predio tiene dos entradas de acceso al mismo, una sobre ***** y la otra entrada sobre ***** signos que observo al estar inscritos el nombre de las calles, colonia y municipio en placa metálica color blanca con letras negras que se encuentra fijada en cada una de las calles y los números por estar inscritos en la entrada de cada puerta. Ahora bien, doy fe que observo que la puerta de acceso al inmueble de lado de ***** que es una reja de dos hojas barrotes color blanca, se encuentra abierta de par en par, observando que el inmueble tiene la siguiente leyenda inscrito en la entrada del inmueble viendo de frente en su muro derecho “Centro de verificación vehicular” por lo que al advertir que está abierto con la puerta de par en par, llamo en repetidas ocasiones a ver si alguien atiende a mi llamado, y al nadie atender al mismo, entro al inmueble y observo que las instalaciones del son propias de un centro de verifcentro, ya que tienen las características de cuatro pasillos con máquinas en cada uno de los colores azul y gris, las cuales se encuentran tapadas con bolsa negra, misma que se observan sucias, y con polvo, contando con techo laminado*



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

PODER JUDICIAL

*que recubre las mismas, así mismo observo que el piso y las instalaciones se observan sucias sin uso por lo que se presume que dicho inmueble está abandonado. Con lo descrito en líneas anteriores desahogo del primer punto ordenado en la presente diligencia, mismo que es describir las condiciones físicas del predio. Por cuanto al segundo punto doy fe y preciso que al ingresar al inmueble no se requirió de alguna llave de acceso ya que como lo describí en líneas anteriores la puerta de acceso al inmueble se ubica sobre la ***** de la encuentra abierta de par en par. Al punto tres, doy fe de que en el predio no se encuentra en uso y por lo que puedo advertir se observa deshabitado.*

4.- Por diversos autos de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, y veintidós de septiembre de dos mil veintidós, se ordenó practicar una nueva inspección judicial en el predio materia de Litis.

5.- Por auto de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, se ordenó recibir información testimonial para el efecto de acreditar la existencia de peligro que presente el inmueble materia de Litis.

6.- Es así que, el cuatro de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo el desahogo de la información testimonial para acreditar la urgencia de la media precautoria solicitada por el abogado patrono de la parte actora, así como sus atestes ***** y ***** , desahogándose en los términos planteados por la parte demandante; por tanto, se ordenó turnar los autos para dictar la interlocutoria respectiva, **la cual se dicta dentro del plazo de tolerancia** de conformidad con el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con el artículo 319 del Código Procesal Civil en Vigor, toda vez que este juzgado está conociendo del juicio promovido por *****, contra *****

II. En seguida, se procede al estudio de la medida precautoria solicitada en el presente asunto por *****, consistente en la entrega real y material de la cosa dada en arrendamiento, dado que el mismo se encuentra sin seguridad alguna y las puertas de la entrada principal abiertas.

Al respecto, el artículo 312 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“OBJETO DE LAS PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS. Las providencias cautelares se decretaran a petición de parte legitima, cuando exista un peligro de daño por el retardo en la ejecución de la sentencia definitiva y tendrán por objeto asegurar sus efectos.”

Por su parte, el artículo 313 prevé:

“VERIFICACIONES QUE DEBE LLEVAR A CABO EL JUEZ ANTES DE DECRETAR LAS PROVIDENCIAS. La apreciación de la existencia del peligro y de todas las circunstancias que motiven la providencia cautelar la hará el Juez, sin substanciación alguna, ni audiencia del deudor y solo con vista de las alegaciones y de la justificación documental que presente el solicitante. El Juez debe decretar la medida cautelar con la urgencia necesaria para su eficacia. El auto que concede la providencia servirá de mandamiento en forma para que se lleve a efecto, conforme a las reglas de la ejecución forzosa.”

Y, el artículo 320 del mismo ordenamiento legal cita:



PODER JUDICIAL

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

“CASOS EN QUE LAS MEDIDAS PRECAUTORIAS PUEDEN DICTARSE. Las providencias precautorias podrán dictarse:

- I. Cuando hubiere temor de que se ausente u oculte la persona contra quien deba entablarse o se haya entablado una demanda y no tenga bienes en el lugar del juicio que sean bastantes para responder de lo reclamado. En los mismos casos el demandado podrá pedir el arraigo del actor para que responda de las costas, daños y perjuicios;
- II. Cuando se tema que se oculten o dilapiden los bienes en que debe ejercitarse una pretensión real;
- III. Cuando la pretensión sea personal siempre que el deudor no tuviere otros bienes de aquellos en que se ha de practicar la diligencia y se tema que los oculte o enajene;
- IV. Para la determinación y aseguramiento de alimentos provisionales;
- V. Respecto de la separación, deposito de cónyuges y de menores, ya previstos como actos prejudiciales o al admitirse la demanda de divorcio, nulidad de matrimonio o pérdida de la patria potestad; y,
- VI. Cuando se tema el perjuicio de derechos materiales o procesales regulados por este Código.”

Ahora bien, para acreditar la urgencia de las medidas precautorias solicitadas, la parte actora ofreció la información testimonial a cargo de ***** y ***** , quienes en diligencia desahogada el cuatro de marzo del año en curso, manifestaron que conocen a su presentante, que conocen el inmueble ubicado en ***** que es un verificentro, que está abandonado de hace ya tiempo, como dos años, porque está abandonado está “grafiteado” que al estar deshabitado cualquiera puede entrar y es muy fácil entrar, manifestando ambos atestes que, la razón de su dicho, el primero, ***** por ser gestor, y el segundo, ***** porque trabajó con *****.

Testimonios, que valorados conforme a los principios de la lógica y la experiencia, se les confiere pleno valor probatorio, en

términos de lo previsto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; pues ambos atestes, fueron uniformes en sus deposados en referir que las condiciones de abandono y descuido en que se encuentra el inmueble ubicado en ***** , tomando en consideración que los testigos manifestaron que el inmueble se encuentra en estado de abandono, tan es así que incluso ha sido vandalizado al encontrarse “grafiteado” lo que supone que efectivamente no existe quien detente el inmueble, y por tanto el mismo está descuido y a merced de personas extrañas al inmueble, es dable afirmar que tiene eficacia probatoria para acreditar la urgencia de la medida solicita pues es evidente que existe peligro de que el inmueble se deteriore o bien sea objeto de conductas atribuibles a terceros ajenos a esta Litis.

Así mismo tenemos la inspección judicial practicada el dieciocho de marzo del dos mil veintiuno en el inmueble ubicado en ***** , en la que se hizo constar: *“Por lo anterior me encuentro personal y legalmente constituida en los domicilios antes citados por los signos exteriores tengo a la vista, observo y doy fe que el predio tiene dos entradas de acceso al mismo, uno sobre ***** y la otra entrada sobre ***** signos que observo al estar inscritos el nombre de las calles, colonia y municipio en placa metálica color blanca con letras negras que se encuentra fijada en cada una de las calles y los números por estar inscritos en la entrada de cada puerta. Ahora bien, doy fe que observo que la puerta de acceso al inmueble de lado de ***** que es una reja de dos hojas barrotes color blanca, se encuentra abierta de par en par, observando que el inmueble tiene la siguiente leyenda inscrito en la entrada del inmueble viendo de frente en su muro derecho “Centro de verificación vehicular” por lo que al advertir que está abierto con la puerta de par en par, llamo*



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

PODER JUDICIAL

*en repetidas ocasiones a ver si alguien atiende a mi llamado, y al nadie atender al mismo, entro al inmueble y observo que las instalaciones del son propias de un centro de verificentro, ya que tienen las características de cuatro pasillos con máquinas en cada uno de los colores azul y gris, las cuales se encuentran tapadas con bolsa negra, misma que se observan sucias, y con polvo, contando con techo laminado que recubre las mismas, así mismo observo que el piso y las instalaciones se observan sucias sin uso por lo que se presume que dicho inmueble está abandonado. Con lo descrito en líneas anteriores desahogo del primer punto ordenado en la presente diligencia, mismo que es describir las condiciones físicas del predio. Por cuanto al segundo punto doy fe y preciso que al ingresar al inmueble no se requirió de alguna llave de acceso ya que como lo describí en líneas anteriores la puerta de acceso al inmueble se ubica sobre la ***** de la encuentra abierta de par en par. Al punto tres, doy fe de que en el predio no se encuentra en uso y por lo que puedo advertir se observa deshabitado.*

Prueba que se relaciona con la instrumental de actuaciones en la que se advierte la razón actuarial de falta de notificación de fecha once de febrero de dos mil veintidós, en la que el actuario adscrito, hizo constar que al encontrarse en el domicilio sito, ***** el mismo se aprecia a simple vista abandonado y sin nadie que atiende el llamado del fedatario, y al cerciorarse con los vecinos del inmueble, estos le indicaron que ya tiene mucho tiempo abandonado, y si bien con fecha veintisiete de agosto y veintidós de septiembre de dos mil veintidós, se ordenó nuevamente el desahogo de la inspección judicial, cierto es que la misma sería ociosa, habida cuenta que de los testimonios rendidos, se advierte que prevalece la situación en que se

encontraba el inmueble en la inspección judicial practicada inicialmente.

Pruebas que concatenadas entre sí y valoradas conforme a los principios de la lógica y la experiencia, se les confiere pleno valor probatorio, en términos de lo previsto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; y son eficaces para acreditar que el inmueble materia del juicio especial de arrendamiento sito en *****, se encuentra desocupado, y ante la falta de cuidado del mismo se está deteriorando dado que no se realizan dentro del inmueble actividades de limpieza y mantenimiento que abonen al buen estado del inmueble, y por el contrario, dicho inmueble al encontrarse sin vigilancia, y en evidente estado de abandono ha sido vandalizado con "grafiti"; más aún ante la falta de vigilancia, o por lo menos estar cerrado, pues como se advierte de la inspección de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno el inmueble se encuentra con libre acceso al estar las puertas abiertas de par en par, ya que no cuenta con candados o cadenas que impidan el acceso al interior, lo que puede redundar en conductas tales como que personas ajenas puedan asentarse dentro de él, haciendo uso del mismo para diversos fines ya sea lícitos o ilícitos, ello en perjuicio de la parte actora; de ahí que se encuentre acreditado el peligro de que el inmueble continúe deteriorándose o bien sea objeto de conductas atribuibles a terceros ajenos a esta Litis.

Al respecto debe decirse que las providencias precautorias tienen por objeto tutelar provisionalmente derechos cuya existencia o efectividad puede peligrar por el simple transcurso del tiempo, por lo que se decretan con el objeto de salvaguardar el objeto de la litis o para evitar daños con dimensiones materialmente irreparables.



PODER JUDICIAL

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

Así mismo, y aplicable por analogía a este asunto, se cita lo considerado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 164/201034¹ sostuvo que las medidas cautelares constituyen un medio tendiente a asegurar el cumplimiento de las resoluciones judiciales cuando, antes de incoarse el proceso o durante su tramitación, una

¹ Registro digital: 2018724

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a. CCXXXVIII/2018 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo I, página 352

Tipo: Aislada

MEDIDAS PRECAUTORIAS PREVISTAS EN EL CÓDIGO DE COMERCIO. SU JUSTIFICACIÓN Y FINALIDAD.

Desde el punto de vista de su justificación las medidas precautorias son una reacción por parte de los órganos legislativos, frente a la necesidad de regular mecanismos de acción preventiva para tutelar provisionalmente derechos cuya protección se estima de interés público y cuya existencia o efectividad puede peligrar por el simple transcurso del tiempo, ante situaciones que se presumen antijurídicas. Esto ocurre, por mencionar un ejemplo, en los casos en donde deban asegurarse bienes para el cumplimiento de cierto tipo de obligaciones. Así, el establecimiento de este tipo de medidas obedece a un ejercicio de valoración previo y en abstracto por parte del órgano legislativo que las reguló, respecto a la importancia de intervenir en ciertos casos para salvaguardar el objeto de la litis o para evitar daños con dimensiones materialmente irreparables, al menos en un sentido de restitución. Por otro lado, desde el punto de vista de su finalidad, al resolver la contradicción de tesis 164/2010 la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que las medidas precautorias constituyen un medio tendiente a tutelar el derecho a la ejecución de sentencias, pues buscan asegurar el cumplimiento de las resoluciones judiciales cuando, antes de incoarse el proceso o durante su curso, una de las partes demuestra que su derecho es prima facie verosímil y que hay peligro de que la decisión jurisdiccional sea incumplida por existir el temor fundado de que los bienes propiedad de la parte demandada puedan dilapidarse, desaparecer o transmitirse a una tercera persona.

Amparo en revisión 575/2016. Fábrica de Ventanas Monterrey, S.A. de C.V. 3 de mayo de 2016. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Arturo Guerrero Zazueta.

Nota: La parte conducente de la ejecutoria relativa a la contradicción de tesis 164/2010 citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, febrero de 2011, página 309.

Esta tesis se publicó el viernes 07 de diciembre de 2018 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

de las partes demuestra que su derecho es *prima facie* verosímil y que hay peligro de que la decisión jurisdiccional sea incumplida por existir el temor fundado de que los bienes propiedad de la parte demandada puedan dilapidarse, desaparecer o transmitirse a una tercera persona, de ahí que la finalidad de dicha figura jurídica lo es, entre otras cosas el salvaguardar el objeto de la Litis, como ocurre en el presente asunto.

En función de lo anterior, esta Juzgadora, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 312, 313, 320 y 330 atendiendo a los planteamientos de la parte actora en su escrito inicial de demanda de la que se advierte que resulta necesario preservar la materia de Litis, y por tanto, resulta procedente, por conducto de la Actuaría adscrita, previo a cerciorarse de que el inmueble está desocupado, proceda a requerir a ***** **representada por *******, para que haga la entrega física y jurídica del bien inmueble ubicado ***** , y ponga en posesión provisional a la parte actora o de quien sus derechos represente, **con el apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se hará uso de la fuerza pública y en caso de ser necesario la fractura de cerraduras.

Toda vez que de acuerdo con la inspección judicial practicada en ***** de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, se advierte que en el interior de dicho inmueble, se encuentran máquinas propias para la verificación vehicular, sin que a la fecha hayan sido reclamadas, por lo que se hace necesario, que previo inventario e identificación detallado, queden resguardadas y en depósito de la parte actora *****.

Ahora bien, para el efecto de garantizar los posibles daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con la medida solicitada a la parte demandada ***** **representada por *******, y hacer



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

PODER JUDICIAL

efectiva la presente providencia precautoria dichos daños y perjuicios serán garantizados mediante fianza u otra caución a que se refiere el artículo 314 de la Ley Adjetiva Civil, por la cantidad de **\$369,600.00 (Trescientos sesenta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)** que equivalen al 10% (diez por ciento) del monto aproximado que pudieran generar la maquinaria que queda en depósito de la parte actora, la cual se fija de acuerdo a lo estimado por las diversas páginas web para la venta de máquinas para la verificación de automóviles.

En tal sentido se requiere a ***** para que en el plazo de **CINCO DÍAS** exhiba dicha cantidad mediante certificado de entero que expide el Fondo Auxiliara para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado de Morelos, o cualquier otra caución que otorgue el actor hasta por dicha cantidad, y una vez hecho lo anterior, tórnese los autos a la Fedataria Adscrita para que proceda a dar cumplimiento a lo ordenado en la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 105, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- ***** , acreditó los hechos constitutivos de su pretensión, respecto de las medidas precautorias solicitadas en el presente asunto, por las razones expuestas en el considerando único de la presente resolución, consecuentemente;

TERCERO.- Por conducto de la actuario adscrita, previo a cerciorarse de que el inmueble está desocupado se ordena requerir a la persona moral ***** **representada por** ***** , para que haga la entrega física y jurídica del bien inmueble ubicado ***** , y ponga en posesión provisional a la parte actora o de quien sus derechos represente, **con el apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se hará uso de la fuerza pública y en caso de ser necesario la fractura de cerraduras.

CUARTO.- Toda vez que en el interior de dicho inmueble, se encuentran máquinas propias para la verificación vehicular, se ordena que las mismas, inventario e identificación detallada queden resguardadas y en depósito de la parte actora ***** .

QUINTO.- Se ordena requerir a la parte actora ***** , **para que en el plazo de cinco días** exhiba la cantidad de **\$369,600.00 (Trescientos sesenta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)** mediante certificado de entero que expide el Fondo Auxiliara para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado de Morelos, o cualquier otra caución que otorgue el actor hasta por dicha cantidad, y una vez hecho lo anterior, tórnese los autos a la Fedataria Adscrita para que proceda a dar cumplimiento a lo ordenado en la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma la **Licenciada Yoloxochitl García Peralta**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada África Miroslava Rodríguez Ramírez**, con quien actúa y da fe.