--- **RESOLUCIÓN: (241) DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO**.----------

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (3) tres de diciembre de (2020) dos mil veinte.----------

--- V I S T O para resolver el presente **Toca 265/2020**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del veintiuno de enero de dos mil veinte, dictada por el Juez de Primera Instancia Mixto, del Décimo Quinto Distrito Judicial, con residencia en González, Tamaulipas, dentro del **expediente 35/2019,** relativo al juicio de desahucio, promovido por **********, en contra de **********; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,----------

---------- **R E S U L T A N D O.**----------

--- **PRIMERO.-** La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

> "--- **PRIMERO.-** La parte actora no acreditó los elementos constitutivos de la acción.--- **SEGUNDO.-** Se declara IMPROCEDENTE el presente juicio de desahucio, promovido por ***** ****** *****, en contra del **C.** ***** ****** *****, por las razones expuestas en el considerando quinto del presente fallo.--- **TERCERO.-** Es procedente el Incidente de Tachas de la parte demandada, debido a que los testigos no hicieron pronunciamiento alguno hechos ya que no se estuvieron presentes cuando acontecieron, lo cual afecta su credibilidad si que exista otro medio de prueba adminiculado con dicho testimonio pudiese dar cereza justifica de la veracidad de los atestos, en el caso no aconteció.--- **CUARTO.-** Se condena al actor ***** ****** *****, a al pago de los **Gastos y Costas** erogados en el presente juicio, toda vez que el resultado del presente juicio le fue adverso, cuyo monto se establecerá en liquidación de sentencia.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES..."**

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en el efecto devolutivo mediante proveído del veintiuno de febrero de dos mil veinte, ordenándose la remisión de

los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 176, del veintisiete de octubre del dos mil veinte. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 3788, del diecisiete de noviembre del año en curso, radicándose el presente toca el día dieciocho de ese mismo mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el trece de febrero del dos mil veinte.----------

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,----------

---------- **C O N S I D E R A N D O :** ----------

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.----------

--- **SEGUNDO.-** La parte actora apelante expresó en concepto de agravios los siguientes:

"**PRIMERO.-**

FUENTE DEL AGRAVIO.- Lo es el Considerando Tercero de la sentencia de fecha 21 de Enero del 2020 dictada dentro del expediente número 35/2019.

DISPOSICIONES LEGALES VIOLADAS.- El artículo 112 fracción IV del Código de procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO.- Señala el artículo 112 en su fracción IV de la Ley Adjetiva en materia Civil en nuestro Estado, que las sentencias deben de contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones o excepciones, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado y en la especie, el referido análisis jurídico para declarar la improcedencia de la sentencia que se combate, brilla por su ausencia, lo

que deviene en una violación procesal suficiente para revocar la referida sentencia.

Se manifiesta lo anterior, en base a las siguientes argumentaciones:

1.- En la sentencia de mérito, el A-quo soslaya las diligencias y actuaciones judiciales realizadas en los medios preparatorios a juicio, base de la acción de este controvertido y ello en forma infundada, puesto que no analiza que en dichos medios preparatorios a juicio, el juez de los autos declaró procedentes los medios preparatorios, ello en virtud de que se citó en forma legal al demandado para absolver posiciones y establece que negó todas las posiciones calificadas de legales y que al contestar en todas un NO, no lo exime de las obligaciones, ya que con las testimoniales que fueron ofertadas por el accionante robustecen la acción de pedir del actor y posteriormente realiza y fundamenta por qué debe de tomarse en cuenta la referida prueba testimonial y concluye con un criterio jurisprudencial en el que se precisa en forma adecuada y contundente que los medios preparatorios a juicio son los actos o requisitos jurídicos que debe de realizar una de las partes para iniciar con eficacia un proceso posterior y que si en dichos medios probatorios se ofreció la prueba testimonial y de la resolución del mismo se obtiene una declaración de existencia del contrato de arrendamiento, tal y como sucedió en el presente asunto, dicha resolución, de los medios preparatorios a juicio, tiene la autoridad de cosa juzgada, por lo que en tal virtud la resolución que estableció dicha cuestión, es irrevocable, por prevención expresa de la ley y en consecuencia si la autoridad responsable deja sin efecto el procedimiento preparatorio incurre en infracción de a la ley, luego entonces, no puede admitirse que el estudio de la acción conlleve la facultad del Magistrado de Alzada para dejar insubsistente una resolución firme dictada en los medios preparatorios a juicio.

El referido criterio jurisprudencial es del perfecto conocimiento del A-quo, puesto que se agregó como ANEXO NÚMERO 3 a mi promoción inicial en el presente juicio de desahucio y sin embargo a la hora de emitir la sentencia en el presente asunto, es evidente que no analiza debidamente la procedencia del presente asunto con vista a la acción y las pruebas aportadas, ya que la prueba contenida en dichos medios preparatorios a juicio no puede de dejarla de tomar en cuenta, pues que es una resolución firme para todos los efectos legales, sin embargo dicho juzgador expresa en el apartado que hace el estudio de la prueba testimonial que dichos testigos no estuvieron presentes cuando acontecieron los hechos sobre los que declararon, lo cual afecta su credibilidad, dejando así sin valor alguno el resultado de los medios preparatorios a juicio, en los que, el anterior juzgador les dio pleno valor

probatorio y dictó procedentes los referidos medios preparatorios a juicio, quedando estos con la categoría de cosa juzgada, sin embargo el juez de los autos no advierte tal circunstancia y ahora olímpicamente deja sin valor dicha probanza y en consecuencia, los referidos medios preparatorios a juicio, por lo que solicito en forma respetuosa que se revoque la sentencia que aquí se combate y en su lugar se dicte otra, en la que se declare procedente el juicio de desahucio.

SEGUNDO.

FUENTE DEL AGRAVIO.- Lo es el Considerando Tercero de la sentencia de fecha 21 de Enero del 2020 dictada dentro del expediente número 35/2019.

DISPOSICIONES LEGALES VIOLADAS.- Los artículos 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO.-

De igual forma en la prueba confesional a cargo del C. ***** ****** *****, menciona el hecho de que en virtud de que no aceptó en su perjuicio las posiciones formuladas por la parte actora, no le otorga valor probatorio que beneficie a los intereses del demandado (SIC) y de igual forma se refiere a la prueba de declaración de parte, pero el señor juzgador no toma en cuenta que en este tipo de pruebas la negación reiterada de los hechos sobre los que se examina al absolvente y al declarante debe de considerarse como un SI, es decir, que cuando la contestación es un NO reiterado, no lo libera de la responsabilidad del acto jurídico motivo del presente asunto, situación que así también consideró el anterior juez dentro de los medios preparatorios a juicio, según se lee en la referida resolución de estos medios preparatorios, en el Considerando Tercero, en el que claramente precisa “Que al negar todas las posiciones calificadas de legales y contestar en todas con un no, ello no lo exime de la obligación, ya que con la prueba testimonial que fue ofertada por el accionante, se robustece la acción e pedir del actor”, sin embargo, una vez más, el A-quo ignora lo actuado en dichos medios preparatorios a juicio e ignora que tienen estos el carácter de cosa juzgada y ahora los desecha e inexplicablemente menciona que no se probó la acción de desahucio intentada en el presente juicio, violentando así el artículo 113 al existir una incongruencia evidente entre esta sentencia y el artículo número 115, ambos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por emitir una sentencia sin fundamento legal alguno y al resultar evidente que no se resolvió conforme a la letra de la ley o su interpretación jurídica, resultando además por demás evidente, que el A-quo debió haber resuelto en favor del accionante a fin de tratar de evitarle perjuicios, pues resulta ser que en el predio objeto del arrendamiento permanece el demandado desde el año

del 2011 sin pagar renta alguna, obteniendo así, un lucro indebido y privándome del derecho de cobrar la renta que legalmente me corresponde por el uso y disfrute del predio materia del arrendamiento, motivo por el cual debe de revocarse la sentencia que aquí se impugna y en su lugar dictar otra en la que se declare procedente el presente juicio.

TERCERO.

FUENTE DEL AGRAVIO.- Lo es el Considerando Quinto de la sentencia de fecha 21 de Enero del 2020 dictada dentro del expediente número 35/2019.

DISPOSICIONES LEGALES VIOLADAS.- Los artículos 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO.- En este apartado el A-quo considera que para promover el juicio de desahucio, NECESARIAMENTE tiene que existir un contrato de arrendamiento vigente, pues se trata de una vía privilegiada y por ende, la acción ejercitada en el juicio especial de desahucio, es la recuperación por el arrendador de un finca, luego entonces debe de existir un contrato de arrendamiento, por lo que al exhibir unos medios preparatorios a juicio de desahucio, en los que ***** ****** ***** NEGÓ que rentaba y no ha pagado renta y al no existir la confesión expresa del demandado, no tiende a proporcionar los elementos de la existencia legal del contrato de arrendamiento y los atestes de **********son débiles e imprecisos, no robustecen la acción de pedir y no aportan la convicción necesaria a este juzgador para tener la certeza jurídica de la relación contractual entre actor y demandado.

Dicho argumento es preocupante, pues denota que el juzgador no tomó en consideración las jurisprudencias que me permití invocar en los medios preparatorios a juicio, las cuales obran en las fojas 4, 5 y 6 de los referidos medios preparatorios a juicio, en las que se establece que para acreditar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, es suficiente la información testimonial como medio preparatorio a juicio, lo que incluye necesariamente la presencia de la contraparte para que pueda repreguntar a los testigos y en la especie, así aconteció y consta en autos que el apoderado jurídico del demandado intervino en dicha probanza interrogando a los testigos, luego entonces, el contrato de arrendamiento de carácter verbal, se perfeccionó con dichos medios preparatorios a juicio.

En el segundo de los criterios invocados, también se establece que la existencia del contrato se acreditará por medio de información testimonial y en la cuarta se acredita que los medios preparatorios a juicio, son suficientes para acreditarlo y en la quinta, una vez más se establece que

los testigos son idóneos para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento.

Asimismo, se prevé que para la eficacia de estos medios preparatorios deben de practicarse con citación de la parte contraria, según lo acredito con la tesis aislada que a continuación me permito transcribir:

“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).” (la transcribe)...

En la jurisprudencia que a continuación transcribo, también se establece que para probar la existencia de un contrato de arrendamiento de carácter verbal es suficiente la información testimonial.

“DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. PRUEBA PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.” (la transcribe)...

En nuestro mismo Estado, se ha precisado que cuando no existe el contrato de arrendamiento por escrito, este se justificará por medio de información testimonial, como aconteció en el presente asunto.

“PRUEBA TESTIMONIAL. EL OFRECIMIENTO DE LA, NO ESTA PROHIBIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS DENTRO DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO.” (la transcribe)...

Asimismo, en el Estado de Guerrero se resolvió de igual forma, según se advierte en la jurisprudencia que a continuación me permito transcribir:

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EL CELEBRADO EN FORMA VERBAL ES SUSCEPTIBLE DE ACREDITARSE CON OTRAS PRUEBAS, EN SUSTITUCIÓN DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO (ARTÍCULO 612 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUERRERO).” (la transcribe)...

Por lo que con todo lo anteriormente vertido y debidamente fundado y respaldado, desde el punto de vista legal, debe de revocarse la sentencia que aquí se impugna y en su lugar dictar otra, en la que se declare procedente la acción intentada en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 926, 927, 928 fracción I, 930 fracción I, 931 fracción I, 932 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

--- **TERCERO:-** Los agravios expresados por la parte actora ********** son infundados.----------

--- Como cuestión previa al análisis de los argumentos formulados por el apelante, se estima oportuno establecer un breve marco referencial a fin de estar en aptitud de resolver el problema jurídico que subyace.----------

--- Mediante escrito recibido el once de junio de dos mil diecinueve, compareció **********, promoviendo Juicio de Desahucio, en contra de **********, de quienes reclama las siguientes prestaciones:

> *"a).- El Pago de la cantidad de ********** Por concepto de rentas vencidas a razón de **********mensuales, a partir de que se dejaron de cubrir, que lo es a partir del mes de Septiembre del 2011, más las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento del demandado, y por ende, se me haga judicialmente entrega del bien inmueble de mi propiedad.*
>
> *b).- La desocupación del bien inmueble de mi propiedad, constante de una superficie de ********** .*
>
> *c).- Se decrete en el auto de radicación, el embargo y depósito de bienes muebles suficientes propiedad del demandado, para garantizar las prestaciones reclamadas.*
>
> *d).- El pago de daños y perjuicios que se me han ocasionado por la retención del bien inmueble, al no poder darle el uso que requiero conforme a mis necesidades, como lo es la*

edificación para arrendamiento en un costo más elevado del que se pactó con el demandado.

e).- El pago de gastos y costas judiciales, así como los honorarios que se generen con la tramitación del presente juicio en esta y sus demás instancias…".

--- El demandado **********, dio contestación a la demanda, oponiendo las siguientes excepciones:

"1.- EXCEPCIÓN DE LA IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN POR LA FALTA DE DERECHO PARA DEMANDAR DE LA ACTORA.

Dicha excepción se opone, en virtud de que para el ejercicio de una acción, se requiere de la existencia de un derecho, la afectación de un interés legítimo tutelado, la violación de este, el desconocimiento de la obligación, situaciones que en el presente caso en concreto no se da, toda vez que el actor no justifica con el documento público exhibido, consistente en la resolución que dentro del legado de copias se aprecia que le procedió el trámite de los medios preparatorios a juicio de desahucio con base al desahogo de testigos de oídas, más bien se aprecia que el juzgador dijo que el suscrito no confesó la celebración verbal de un contrato de arrendamiento con la madre del actor y con el mismo, y de las testimoniales se advierte que no dan una explicación lógica y razonada sobre la existencia o celebración del contrato verbal de arrendamiento en los términos que exige el artículo 371 última parte de la ley procesal civil, de circunstancia de tiempo y lugar lo que hace que se reste todo valor probatorio pleno por por que no conocen el hecho o los hechos por lo cual se ofrecieron para justificar el contrato aludido, toda vez que dan una explicación vaga, inconsistente e insuficiente para generar convicción.

2.- EXCEPCION DE LA OSCURIDAD DE LA DEMANDA.

Dicha excepción se opone en virtud de que la demanda es oscura y se encuentra redactada en términos confusos e imprecisos que impiden al suscrito oponer una adecuada defensa en virtud de que el actor aduce en su hecho número 1 y 2 que me dio en arrendamiento la mitad de la propiedad que ampara al tenor del título que exhibe, ya que lo cierto es que

*el suscrito tiene en posesión *******de un terreno, como propietario, no como arrendatario como erróneamente lo aduce el actor, lo que justifico con la constancia de posesión expedida por el síndico municipal de fecha 29 de enero del 2016 y comprobante original de pago de impuesto predial número ********** con lo cual acredito que soy el legítimo propietario de la fracción de terreno que reporta las medidas y colindancias ya descritas, agregado que pudiera ser que una fracción de terreno con superficie de ****** metros que se encuentre dentro del cuerpo de las medidas y colindancias de la escritura que exhibe el actor con una superficie de ********** pero al amparo de una posesión a mi nombre desde hace más de 23 años lo que se revela con las documentales referidas y la fracción restante de *******metros cuadrados que compone los ****** m2 que no forman parte de la fracción del título de propiedad, lo que hace improcedente la acción impetrada por el actor.*

3.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN DEL ACTOR PARA DEMANDAR.

*Dicha excepción se opone en virtud de que el suscrito denota la posesión de una fracción de terreno de ****** m2 al amparo de una posesión de más de 23 años, lo que se revela con la documental expedida por el síndico municipal de fecha 29 de enero del 2016 y comprobante original de pago de impuesto predial número ********** con lo que se acredita que soy el legítimo propietario de la fracción de terreno que reporta las medidas y colindancias ya descritas en el hecho uno de la demanda.*

4.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN DEL ACTOR PARA DEMANDAR.

Dicha excepción se opone en virtud de que al actor dentro de la Causa Penal 47/2012 se le dictó un auto de Formal Prisión en su contra por el delito de despojo y daño en propiedad, justipreciando con ello que el actor no me ha dado en arrendamiento fracción alguna de su terreno y por ello tenga derecho a exigirme el pago de rentas vencidas y entrega de la finca que denotó en posesión al amparo de las documentales ya referidas, lo que constituye para este juzgador un hecho notorio en términos del artículo 280 del código de

procedimientos civiles para Tamaulipas, que conoce de las materias civil y penal para ser su designación de competencia mixta.

5.- EXCEPCIÓN DE INCERTIDUMBRE DE CERTEZA JURÍDICA DEL MISMO BIEN INMUEBLE EN LITIGIO: Dado que el artículo 547 del código de procedimientos civiles de nuestro estado, establece que... Será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado de que habla el artículo anterior, la finca o departamento de cuya desocupación se trate.

De lo anterior tenemos que, la diligencia de la que habla el artículo 546 del mismo ordenamiento, no se realizó en el domicilio del supuesto bien arrendado, si, no que, en otro domicilio donde habito el suscrito, por lo tanto existe la incertidumbre de certeza jurídica de que estamos tratando y o litigando por el mismo bien inmueble en litigio, ya que el actor aporta muy pocos datos del tipo de finca arrendado, como lo son número de metros de frente y número de metros de fondo del terreno, si es casa, o si es local, o si es terreno baldío, solo se limita a manifestar que es un inmueble, etc. Dado que el suscrito me encuentro en calidad de propietario y no arrendatario."

--- El veintiuno de enero de dos mil veinte, se dictó la sentencia apelada resolviéndose que la parte actora no demostró los elementos constitutivos de su acción; declarándose improcedente el presente juicio de desahucio; declarándose procedente el incidente de tachas de la parte demandada; se condenó al actor al pago de gastos y costas.----------

--- Proceda ahora avocarnos a los agravios esgrimidos por el actor **********, los cuales se estudiarán en su conjunto, dada la estrecha relación que los tres guardan en común, los cuales son los siguientes:

--- El apelante se duele esencialmente de lo siguiente:

- El Juez soslaya las diligencias y actuaciones judiciales realizadas en los medios preparatorios a juicio, ya que no

analiza que en dichos medios, el A quo quien conoció, los declaró procedentes obteniéndose de la resolución, la declaración de existencia del contrato de arrendamiento en cuestión; además -dice el apelante- los medios preparatorios a juicio, tienen la autoridad de cosa juzgada, por lo que la resolución que estableció dicha cuestión, es irrevocable, por prevención expresa de la ley y en consecuencia, si el Juez del conocimiento deja sin efecto el procedimiento preparatorio y la deja de tomar en cuenta, incurre en contravención de la ley pues es una resolución firme para todos los efectos legales, sin embargo -agrega el recurrente- el a quo expresa en el apartado que hace el estudio de la prueba testimonial que los testigos no estuvieron presentes cuando acontecieron los hechos sobre los que declararon, lo cual afecta su credibilidad, dejando así sin valor el resultado de los medios preparatorios a juicio, en los que, el anterior juzgador les dio pleno valor probatorio y dictó procedentes los referidos medios preparatorios a juicio, quedando estos con la categoría de cosa juzgada.

- Por lo que respecta a las pruebas de declaración de parte y confesional a cargo del demandado **********, el Juez no les otorga valor probatorio en virtud de que no aceptó en su perjuicio las posiciones formuladas por la parte actora, sin que el resolutor tomara en cuenta que en este tipo de pruebas la negación reiterada de los hechos sobre los que se examina al absolvente y al declarante debe de considerarse como un sí, es decir -añade el disidente- que cuando la contestación es un no reiterado, no lo libera de la responsabilidad del acto jurídico

motivo del presente juicio, situación que así consideró el anterior Juez dentro de los medios preparatorios a juicio, en el que precisa que al negar todas las posiciones calificadas de legales y contestar en todas con un no, ello no lo exime de la obligación, ya que con la prueba testimonial que fue ofertada por el accionate, se robustece la acción de pedir del actor, sin embargo -añade el inconforme- el A quo ignora lo actuado en los medios preparatorios en cuestión e ignora que tienen estos el carácter de cosa juzgada y ahora los desecha e inexplicablemente menciona que no se probó la acción de desahucio intentada en el presente juicio, violentando así los artículos 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, por emitir una sentencia sin fundamento legal.

- El Juez no tomó en cuenta las jurisprudencias que se invocaron en los medios preparatorios a juicio, en las que se establece que para acreditar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, es suficiente la información testimonial como medio preparatorio a juicio, lo que incluye necesariamente la presencia de la contraparte para que pueda repreguntar a los testigos y en la especie, así aconteció y consta en autos que el apoderado jurídico del demandado intervino en dicha probanza interrogando a los testigos, luego entonces -concluye el disidente- el contrato de arrendamiento de carácter verbal, se perfeccionó con dichos medios preparatorios a juicio.

--- En efecto, el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles establece:-

> "**ARTÍCULO 543**.- El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago

> de dos o más mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario. Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificara la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio."

--- Asimismo, los artículos 367, 368 y 371 del Código de Procedimientos Civiles establecen:-

> "**ARTÍCULO 367**.- No podrá señalarse día para la recepción de la prueba testimonial, si no se hubiere presentado el interrogatorio y su copia."-
>
> "**ARTÍCULO 368**.- En el acto de la diligencia pueden formularse verbalmente segundas repreguntas sobre las contestaciones dadas a las primeras y las demás que sean necesarias hasta que a juicio del juez queden perfectamente aclarados los puntos sobre que versa la prueba."-
>
> "**ARTÍCULO 371**.- La prueba de testigos se practicará de acuerdo con las reglas siguientes: I.- Se celebrará en presencia de las partes que concurrieren." -

--- De los anteriores artículos se desprende que en los juicios de desahucio, es posible justificar la existencia del contrato de arrendamiento por medio de información testimonial y que para el desahogo de la prueba testimonial es necesario citar a la parte contraria a fin de que pueda repreguntar a los declarantes, como sucedió en los medios preparatorios en cuestión.----------

--- El Juez del conocimiento, contrario a lo que dice el recurrente, no soslaya las diligencias y actuaciones judiciales realizadas en los medios preparatorios a juicio, pues éste consideró en parte de la sentencia apelada que no existe en autos la relación contractual (de arrendador y arrendatario), aunque el actor convalidó su acción con los medios preparatorios a juicio, pero ellos no son suficientes para declarar formalmente la relación contractual del actor y el

demandado, aunado a lo anterior, en la confesional, negó en su totalidad toda relación de arrendamiento con el actor, por lo que no es procedente el juicio de desahucio.----------

--- Así mismo, se dice que si bien es cierto fueron declarados procedentes los medios preparatorios a juicio de desahucio, también lo es que el análisis de la acción principal no se encuentra limitado, supeditado o condicionado a los medios preparatorios, pues dada la naturaleza de estas diligencias, en ellas no se ejercita acción alguna ni se absuelve o condena a las partes, sino que se trata de actos realizados antes de la contienda, cuya única finalidad es precisamente preparar un futuro litigio.----------

--- Así, los efectos de los medios preparatorios quedan sujetos a las resultas del procedimiento jurisdiccional principal, donde quien promueve y el sujeto o sujetos afectados serán parte y podrán aportar los elementos probatorios que estimen convenientes para acreditar las acciones o excepciones planteadas en la contienda; por tanto, dichas diligencias preparatorias no eximen al promovente de la obligación de justificar en juicio la acción o acciones intentadas, ni acreditan directamente el extremo pretendido por el oferente.----------

--- Cabe destacar que en dichas diligencias preparatorias no se establecen situaciones de firmeza procesal, ya que en el juicio que es consiguiente de esas diligencias el demandado está en posibilidad de oponer las excepciones que a su derecho convenga y de objetar el valor de las pruebas que hayan sido objeto de las diligencias aludidas, puesto que deben ser apreciadas en la sentencia correspondiente, como lo hizo el A quo en el juicio que nos ocupa.----

--- Así, la eficacia probatoria de las diligencias desahogadas durante la tramitación de los medios preparatorios a juicio, está sujeta al

resultado de la sentencia que ponga fin a la contienda que, con base en ellos, se promueva, porque hasta entonces el juzgador está en condiciones de valorar los elementos probatorios aportados y declarar si se demostró o no la acción. En este sentido, no es necesario que al concluir su desahogo, esas diligencias sean aprobadas por el Juez ante quien se tramitaron, pues el último párrafo, del artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles, establece que:

> "**Artículo 414**.- ... Contra la resolución que conceda la diligencia preparatoria no habrá recurso. Contra la que la niegue procede la apelación en ambos efectos."

--- Tal disposición se refiere a la resolución que conceda o niegue la diligencia, entendiéndose como aquella determinación mediante la cual se admiten a trámite los medios preparatorios y se concede el desahogo de las diligencias o, en su caso, se niega dicho trámite, toda vez que durante su actuación en esas diligencias, la autoridad judicial, no ejerce su función materialmente jurisdiccional, porque únicamente se constriñe a atender la petición de preparar el ejercicio de una acción, sin resolver nada al respecto.----------

--- Ilustrativo de lo anterior, lo constituye la siguiente tesis aislada sustentada por el Primer Tribunal colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Agosto de 2006. V.1o.C.T.94 C, de la Novena Época. Página 2271. Número de Registro: 174421, que dice:

> "**MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO. LA EFICACIA PROBATORIA DE LAS DILIGENCIAS DESAHOGADAS DURANTE SU TRAMITACIÓN ESTÁ SUJETA AL RESULTADO DE LA SENTENCIA QUE PONGA FIN A LA CONTIENDA QUE CON BASE EN ELLOS SE PROMUEVA , SIN QUE SEA NECESARIA SU APROBACIÓN POR EL JUEZ**

ANTE QUIEN SE TRAMITAN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La eficacia probatoria de las diligencias desahogadas durante la tramitación de los medios preparatorios a juicio, está su jeta al resultado de la sentencia que ponga fin a la contienda que, con base en ellos, se promueva, porque hasta entonces el juzgador está en condiciones de valorar los elementos probatorios aportados y declarar si se demostró o no la acción. En este sentido, no es necesario que al concluir su desahogo, esas diligencias sean aprobadas por el Juez ante quien se tramitaron, pues el artículo 203 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora establece en su último párrafo: "Contra la resolución que conceda la diligencia preparatoria no habrá ningún recurso. Contra la que la niegue habrá apelación en el efecto suspensivo, si fuere apelable la sentencia del juicio que se prepara o que se teme... "Tal disposición se refiere a la resolución que conceda o niegue la diligencia, entendiéndose como aquella determinación mediante la cual se admiten a trámite los medios preparatorios y se concede el desahogo de la diligencia o, en su caso, se niega dicho trámite, toda vez que durante su actuación en esas diligencias, la autoridad judicial (Juez), no ejerce su función materialmente jurisdiccional, porque únicamente se constriñe a atender la petición Toca No. 701/2018 Novena Sala Expediente No. 1001/2017 Sentencia definitiva 29 de preparar el ejercicio de una acción, sin resolver nada al respecto."

--- Al igual que el criterio de la Octava Época, Registro: 217955, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo X, Noviembre de 1992, Materia(s): Civil, página: 277 , que previene:

"**MEDIOS PREPARATORIOS, QUEDAN SUJETAS AL RESULTADO DE LA SENTENCIA QUE PONE FIN AL JUICIO.** De acuerdo con lo estatuido por los artículos 210, 211 y 216 y relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, las diligencias preparatorias no constituyen un juicio susceptible de ser concluido por sentencia firme, pues en ellas no se ejercita acción alguna ni se absuelve o condena a las partes, sino que se trata de actos realizados antes de la contienda, cuya única finalidad es precisamente preparar un

> futuro litigio; por tanto, es obvio que si todavía no existe el juicio, tampoco puede hablarse de sentencia ejecutoriada y la subsistencia y eficacia jurídica de las resoluciones que el juez emite durante la tramitación de tales medios preparatorios, aun cuando no hubieren sido impugnadas, quedan su jetas al resultado de la sentencia que pone fin al juicio que se promueve con posterioridad, pues en este momento es cuando el juzgador debe llevar a cabo la valoración de los elementos de convicción allegados por los litigantes y declarar si se justificaron o no los hechos constitutivos de la acción deducida."

--- Por otra parte, si bien es verdad que el Juez que conoció de los medios preparatorios a juicio, determinó que **********, declaró que no renta y nunca ha pagado renta; y al negar todas las posiciones calificadas de legales y contestar en todas un no, ello no le exime de obligaciones, ya que las testimoniales que fueron ofertadas por el accionante robustecen la acción del pedir del actor, ya que los mismos señalan que el demandado ********** celebró contrato verbal con el actor **********, sobre el bien inmueble ubicado en calle Constitución entre las calles Rivera y Río Tigre, y que el demandado está ocupando la mitad del predio en arrendamiento, también lo es que contrario a lo que aduce el recurrente, el Juzgador del conocimiento, no ignora lo actuado en los medios preparatorios en cuestión, pues al respecto el A quo le otorgó valor probatorio de conformad con los artículos 324 y 325 del Código de Procedimientos Civiles y consideró que el actor exhibió como sustento legal del arrendamiento los medios preparatorio a juicio de desahucio, promovido por el actor en contra del ahora demandado, bajo el número 54/2018, en el que se advierte que **********, negó que rentaba y que nunca ha pagado renta, y al no existir la confesión expresa del demandado, por lo que se deduce que no tiende a proporcionar elementos de conocimiento de la existencia

legal del contrato de arrendamiento, de lo anterior -dijo el A quo- se suman los atestos vertidos en autos, de **********, resultando los testimonios débiles e imprecisos no robustecen la acción de pedir del accionante, así como no aportan la convicción necesaria para que tenga la certeza jurídica de la relación contractual existente del actor y el demandado, como lo pretende hacer valer el actor. Todo lo anterior, y como ya se señaló, en dichas diligencias preparatorias no se establecen situaciones de firmeza procesal, ya que en el presente juicio el demandado está en posibilidad de oponer las excepciones que a su derecho convenga y de objetar el valor de las pruebas que hayan sido objeto de las diligencias aludidas, como lo hizo el demandado en el escrito de contestación de demanda.----------

--- Además, es preciso asentar que, como lo dice el recurrente respecto de que el Juez no tomó en cuenta las jurisprudencias que se invocaron en los medios preparatorios a juicio, en las que se establece que para acreditar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, es suficiente la información testimonial como medio preparatorio a juicio. Si bien es cierto que de conformidad con lo establecido en el artículo 543, del Código de Procedimientos Civiles, cuando el arrendamiento no se otorga por escrito, una de las formas de justificarlo es por medio de la información testimonial, como medio preparatorio a juicio, también lo es que como ya quedó asentado, la eficacia probatoria de las diligencias desahogadas durante la tramitación de los medios preparatorios a juicio, está sujeta al resultado de la sentencia que ponga fin a la contienda que, con base en ellos, se promueva, porque hasta entonces el juzgador está en

condiciones de valorar los elementos probatorios aportados y declarar si se demostró o no la acción. De ahí que, no es suficiente para acreditar la presente acción, la información testimonial como medios preparatorios a juicio, sino que, la eficacia probatoria de las diligencias desahogadas durante su tramitación está sujeta al resultado de la sentencia que ponga fin a la contienda que con base en ellos se promueva, sin que sea necesaria su aprobación por el Juez ante quien se tramitaron los medios preparatorios a juicio.--------

--- En esa tesitura, y dado lo infundado, de los agravios expresados por la parte actora, de conformidad con el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se confirma la sentencia apelada de veintiuno de enero de dos mil veinte, dictada por el Juez de Primera Instancia Mixto, del Décimo Quinto Distrito Judicial, con residencia en González, Tamaulipas.----------

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109, 112, 115, 926, 930, 932, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:----------

--- **PRIMERO**.- Son infundados, los agravios expresados por la parte actora, en contra de la sentencia apelada de veintiuno de enero de dos mil veinte, dictada por el Juez de Primera Instancia Mixto, del Décimo Quinto Distrito Judicial, con residencia en González, Tamaulipas.----------

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia a que alude el punto resolutivo anterior.----------

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**.- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.----------

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los **Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra,** en términos del artículo 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.----------

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente y Ponente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.
L'AASM/L'JMGR/L'SAED/L'PYRO/mmct'

La Licenciada PATRICIA YASMIN RODRIGUEZ ORTA, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 242 (doscientos cuarenta y dos) dictada el JUEVES, 3 DE DICIEMBRE DE 2020, por **los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra,** ***constante de 21 (veintiún) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes***

legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, así como datos catastrales y cantidades de dinero. información que se considera legalmente como sensible, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.