



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

H. H. Cuautla, Morelos, a veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente **448/2019-1**; para resolver en definitiva el juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por ***** contra *****; radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado y que tiene los siguientes:

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el **veinticinco de junio de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común, el cual por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** , en la Vía Especial, demandó las pretensiones siguientes:

*"A) El pago de la cantidad de *****) por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los últimos 198 (ciento noventa y ocho) meses, establecidas en el contrato de arrendamiento.*

B) El pago del IVA (Impuesto al valor agregado) respecto de la cantidad señalada en la prestación anterior.

C) El pago de los intereses legales causados más los que se sigan causando hasta la total liquidación del adeudo.

D) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine. "

2. En acuerdo de **veintiséis de junio de dos mil diecinueve**, se admitió a trámite el presente asunto en la vía y forma propuesta; se ordenó emplazar al demandado ***** para que en el plazo de cinco días, contestara la demanda entablada en su contra, y señalara domicilio para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo, las subsecuentes aun las de carácter judicial se surtieran por medio de Boletín Judicial.

3. El **nueve de julio de dos mil diecinueve**, se emplazó a ***** .

4. El **siete de agosto de dos mil diecinueve**, se tuvo por recibido el escrito número 9299 suscrito a *****, y advirtiendo la irregularidad en el emplazamiento, se dictó un auto en términos del numeral **131** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que ordenaba se practicara de nueva cuenta el emplazamiento de *****, sin que se le tuviera por contestada la demanda a *****.

5. El cuatro de marzo de dos mil veinte, se emplazó a *****.

6. El diecisiete de marzo de dos mil veinte, previa certificación, se tuvo contestando la demanda al demandado, con la cual se ordenó dar vista a la parte actora *****, para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su interés conviniese.

7. El doce de octubre de dos mil veinte, previa certificación, se tuvo por desahogada la vista a la parte actora *****, en sus términos, ordenándose abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

8. El **catorce de mayo de dos mil veintiuno**, una vez realizada la certificación de mérito, se señaló fecha de audiencia contenida en el ordinal 638 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, y se admitió a la parte actora, los siguientes medios probatorios:

- La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO**, legal y humano, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

Mientras que a la parte demandada *****, se admitieron los siguientes:

- La **CONFESIONAL** a cargo de*****
- La **TESTIMONIAL** a cargo de *****.
- Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en los recibos de arrendamiento.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

- La PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, legal y humano, así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

9. El **dieciséis de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la **AUDIENCIA DE LEY** contenida en el artículo **640** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, a la que comparecieron la parte actora *****y la parte demandada *****, acompañado de sus atestes *****, debidamente asistidos de su defensa letrada, la cual se desahogó en términos de acta asentada en misma fecha, por lo que, por considerarlo prudente, se ordenó turnar a resolver el presente asunto, lo que ahora se dicta al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA

Este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente Juicio, de conformidad a lo establecido por los artículos **18, 23, 29, 30, 31 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que se trata de un asunto de carácter civil, con una cuantía mayor al equivalente a mil doscientas veces el salario mínimo vigente en la entidad (considerando el importe de las rentas de un año que asciende a ciento veinte mil pesos) y además el inmueble objeto del presente juicio se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado, siendo este ubicado en la *****.

II. VÍA

La vía elegida por la parte actora es la correcta, atento a lo que dispone el artículo **636** de la Ley Adjetiva Civil antes mencionada, que prevé que se tramitarán conforme a las reglas del juicio especial de arrendamiento las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario.

III. LEGITIMACIÓN

Se procede al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"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."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable.

Lo anterior, tal y como se plasmó en la siguiente jurisprudencia número 196956, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo VII, enero de 1998, visible a página 351, la cual establece:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable."

Ahora bien, la **legitimación procesal de las partes** en el presente juicio se encuentra debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento de fecha **uno de enero de dos mil tres**, celebrado por ***** como arrendador y ***** en su carácter arrendatario, respecto del inmueble ubicado en _____.

Documental pública a la que se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido exhibida por la actora ***** en original, y al no haber sido objetada por la parte demandada, produce convicción respecto de la existencia del contrato de arrendamiento del cual la actora promueve la presente acción.

IV. EXCEPCIONES

A fin de resolver las excepciones opuestas por ***** , para efectos de orden, se procederá a analizar la marcada bajo el número uno consistente en:

"1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN, la cual se hace descansar en el hecho de que al momento de desocupar la localidad arrendada, no quedó a deber ninguna de las rentas, en tanto que todas y cada una de ellas fueron pagadas en tiempo y forma.

Por cuanto a la excepción enunciada como falta de acción, la misma no constituye propiamente hablando de una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división.

Para ello, los criterios más altos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, han precisado que sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, cuyo efecto jurídico, obliga a la suscrita Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por lo que se deberá estar al sentido de la presente resolución.

Ahora bien, respecto de la excepción hecha valer como:

"2. Excepción de pago, la cual se hacen consistir en el hecho de que el suscrito en mi carácter de arrendatario, pague (sic) en tiempo y forma las rentas desde el mes de enero de dos mil tres hasta el mes de junio de dos mil diecinueve.

A fin de sostener dicha afirmación, la arrendadora, hoy actora me extendió de forma esporádica recibos de arrendamiento, los cuales de acuerdo con sus características se encuentran debidamente registrados ante las autoridades hacendarias, ya que incluso me hacía el desglose de las cantidades por concepto de impuesto al valor agregado, dichos recibos son:

- 1. Recibo de arrendamiento, con número de folio 70 de fecha cinco de abril de dos mil tres en el cual se hace constar que la C. ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de seiscientos noventa pesos por concepto de renta de marzo de dos mil tres, respecto de la *****.*
- 2. Recibo de arrendamiento, con número de folio 76 de fecha cinco de junio de dos mil tres en el cual se hace constar que la C. ***** con ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de seiscientos noventa pesos por concepto de renta de junio de dos mil tres, respecto de la *****.*
- 3. Recibo de arrendamiento, con número de folio 84 de fecha cinco de septiembre de dos mil tres en el cual se hace constar que la C. ***** con ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de seiscientos noventa pesos por concepto de renta de septiembre de dos mil tres, respecto de la *****.*
- 4. Recibo de arrendamiento, con número de folio 92 de fecha siete de enero de dos mil cuatro en el cual se hace constar que la C. ***** con ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de ochocientos noventa pesos por concepto de renta de enero de dos mil cuatro, respecto de la *****.*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

5. Recibo de arrendamiento, con número de folio 93 de fecha siete de febrero de dos mil cuatro en el cual se hace constar que la C. ***** con ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de seiscientos noventa pesos por concepto de renta de febrero de dos mil cuatro, respecto de la *****.
6. Recibo de arrendamiento, con número de folio 111 de fecha nueve de abril de dos mil cinco en el cual se hace constar que la ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de seiscientos noventa pesos por concepto de renta de abril dos mil cinco, respecto de la *****.
7. Recibo de arrendamiento, con número de folio 116 sin fecha en el cual se hace constar que la C. ***** con ***** recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de ochocientos cinco pesos por concepto de renta de julio dos mil cinco, respecto de la *****.
8. Recibo de arrendamiento, con número de folio 130 de fecha ocho de marzo de dos mil seis en el cual se hace constar que la ***** con ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de ochocientos cinco pesos por concepto de renta de febrero de dos mil seis, respecto de la *****.
9. Recibo de arrendamiento, con número de folio 143 de fecha cinco de septiembre de dos mil seis en el cual se hace constar que la ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de ochocientos cinco pesos por concepto de renta de septiembre de dos mil seis, respecto de la *****.
10. Recibo de arrendamiento, con número de folio 140 de fecha diez de julio de dos mil seis en el cual se hace constar que la ***** con ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de ochocientos cinco pesos por concepto de renta de julio dos mil tres, respecto de la *****.
11. Recibo de arrendamiento, con número de folio 141 de fecha catorce de agosto de dos mil seis en el cual se hace constar que la ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de ochocientos cinco pesos por concepto de renta de agosto dos mil tres, respecto de la *****.
12. Recibo de arrendamiento, con número de folio 161 de fecha cuatro de junio de dos mil siete en el cual se hace constar que la ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de junio de dos mil siete, respecto de la *****.
13. Recibo de arrendamiento, con número de folio 159 de fecha nueve de mayo de dos mil siete en el cual se hace constar que la ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por

concepto de renta de mayo dos mil siete, respecto de la
*****.

14. Recibo de arrendamiento, con número de folio 164 de fecha cuatro de julio de dos mil siete en el cual se hace constar que la ***** con ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de julio de dos mil siete, respecto de la *****.
15. Recibo de arrendamiento, con número de folio 165 de fecha tres de agosto de dos mil siete en el cual se hace constar que la C. ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de agosto de dos mil siete, respecto de la *****.
16. Recibo de arrendamiento, con número de folio 167 de fecha siete de septiembre de dos mil siete en el cual se hace constar que la C. ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de septiembre de dos mil siete, respecto de la *****.
17. Recibo de arrendamiento, con número de folio 169 sin fecha en el cual se hace constar que la ***** con RFC ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de octubre de dos mil siete, respecto de la Bodega *****.
18. Recibo de arrendamiento, con número de folio 171 de fecha trece de noviembre de dos mil siete en el cual se hace constar que la C. ***** recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de noviembre de dos mil siete, respecto de la *****s.
19. Recibo de arrendamiento, con número de folio 173 de fecha cinco de diciembre de dos mil siete en el cual se hace constar que la C. ***** con RFC ***** recibió de ***** la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de diciembre de dos mil siete, respecto de la *****.
20. Recibo de arrendamiento, con número de folio 175 sin fecha en el cual se hace constar que la C. ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de enero dos mil ocho, respecto de la *****.
21. Recibo de arrendamiento, con número de folio 177 de fecha nueve de febrero de dos mil ocho en el cual se hace constar que la C. ***** , recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de febrero dos mil ocho, respecto de la *****.
22. Recibo de arrendamiento, con número de folio 179 de fecha tres de marzo de dos mil ocho en el cual se hace constar que la C. ***** con RFC



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de marzo dos mil ocho, respecto de la *****.

- 23. Recibo de arrendamiento, con número de folio 181 de fecha doce de abril de dos mil ocho en el cual se hace constar que la ***** con RFC *****
recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de abril dos mil ocho, respecto de la *****.
- 24. Recibo de arrendamiento, con número de folio 183 de fecha siete de mayo de dos mil ocho en el cual se hace constar que la ***** con RFC *****
recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de mayo dos mil ocho, respecto de la *****.
- 25. Recibo de arrendamiento, con número de folio 187 sin fecha en el cual se hace constar que la ***** con RFC *****
recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de junio de dos mil ocho, respecto de la *****.
- 26. Recibo de arrendamiento, con número de folio 188 sin fecha en el cual se hace constar que la C. *****
recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de julio dos mil ocho, respecto de la *****.
- 27. Recibo de arrendamiento, con número de folio 189 sin fecha en el cual se hace constar que la *****
recibió de Cornelio Rojas Jesús la cantidad de novecientos veinte pesos por concepto de renta de agosto dos mil ocho, respecto de la *****.

Debe decirse que por cuanto a esta excepción, los ordinales **1498** y **1499** ambos de la Legislación Sustantiva Civil refieren que el deudor que paga tiene derecho de exigir el documento que acredite el pago y que la tenencia del título hace presumir el pago de la deuda constante en aquél, así mismo, alude que se presumen por pagadas todas las deudas anteriores, cuando se acredita el pago de la última.

El demandado ***** al contestar la demanda incoada en su contra, manifestó que no ha dado motivo para que se le reclame el pago que alude la actora, atendiendo a que ha realizado todos y cada uno de los pagos

de manera puntual, y para ello el demandado exhibió en el escrito de contestación de demanda, las documentales privadas descritas en líneas anteriores, a las cuales, se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas por la parte actora *********, en las que se aprecia los pagos rentísticos parciales en el periodo que van marzo de dos mil tres a agosto de dos mil ocho, es decir durante sesenta y ocho meses (68).

Cabe hacer mención que en la contestación a la vista realizada por la parte actora ********* en fecha **doce de octubre de dos mil veinte**, en la misma aludió que de tener por válidos dichos recibos, solo acreditan un pago parcial de las rentas vencidas y no la totalidad de las mismas, sin que hiciese patente la falta de firma de los mismos o bien, impugnase dichas documentales privadas, conforme la Legislación Adjetiva Civil vigente en la entidad, sino al contrario, reconoce que si bien su acción la hizo valer respecto de 171 mensualidades, únicamente se descontarían dichos pagos parciales.

En las relatadas consideraciones, resulta procedente la excepción opuesta por el demandado *********, al contestar la demanda entablada en su contra, únicamente, por el periodo comprendido del **mes enero de dos mil tres al mes de agosto de dos mil ocho**, cantidad que deberá ser tomada en cuenta en el momento procesal oportuno.

IV. ANÁLISIS DE LA ACCIÓN

Bajo el marco legal antes citado y en virtud de que no existe cuestión previa que resolver, se procede al estudio de las prestaciones reclamadas por *********, en su



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

escrito inicial de demanda, y para efecto de estudio se procede a analizar la siguiente:

*"A) El pago de la cantidad de ***** por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los últimos 198 (ciento noventa y ocho) meses, establecidas en el contrato de arrendamiento."*

En la especie, *****, funda su acción en una serie de hechos los cuales se tiene aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias de los cuales medularmente se deduce que:

- Que con fecha **uno de enero de dos mil tres**, celebró contrato de arrendamiento con *****.
- Que el arrendatario se obligó a pagar por concepto de renta la cantidad de ***** más el impuesto al valor agregado, los cuales serían pagaderos en el domicilio del arrendador.
- Que el arrendatario se obligó a pagar un incremento del diez por ciento anual del pago de las rentas hasta el vencimiento del contrato.
- Que el arrendatario ocupó la localidad arrendada desde el 01 de enero de 2003 hasta el seis de junio del año 2019.
- Que a pesar de las gestiones extrajudiciales el demandado, NO ha realizado el pago de las rentas vencidas y no pagadas.

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos establece en los ordinales **1900, 1901 y 1902**, que el contrato de arrendamiento en el que las partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Dicho pacto, genera obligaciones al arrendatario, atendiendo a que debe cumplir con la renta en la forma y tiempo convenidos; responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y a restituir la cosa al terminar el contrato, obligándose a cubrir dicho monto, desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Respecto de las causas de terminación del arrendamiento los artículos **1948** y **1955** de la Legislación en comento, *entre las que se encuentran* **i)** Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; **ii)** Por convenio expreso; **iii)** Por nulidad; **iv)** Por rescisión, o bien por falta de pago de la renta.

Ahora bien, el Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone en el artículo **384** que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; en el numeral **386** precisa que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que por regla general la parte que afirma tiene la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal; sin embargo, acorde con el diverso numeral 387 el que niega tiene la carga de la prueba cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho.

Bajo estas consideraciones, en el presente juicio, deberán analizarse los siguientes elementos:

- i)** Si el actor acredita la existencia de la relación contractual y los términos pactados en éste
- ii)** Si el demandado, acredite que sí ha cumplido con su obligación de pago de las pensiones rentfísticas.

Bajo estas consideraciones, en primer término la parte actora ***** acreditó la existencia de la relación contractual con el contrato de arrendamiento que celebró el uno de enero de dos mil tres con el demandado ***** respecto del inmueble consistente en la ***** de fecha **uno de enero de dos mil tres**, al cual se le confirió valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículo **444, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por el



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

demandado ***** y, por el contrario, haber admitido sus suscripción.

En el referido contrato, las partes pactaron por cuanto al pago de la renta lo siguiente:

*"CUARTA. Conviene la parte arrendataria en cubrir a la arrendadora por el alquiler de la localidad arrendada la renta mensual de ***** más el IVA pagadero por adelantado durante los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de la arrendadora."*

De la cláusula anterior se desprende que las partes pactaron como lugar de pago, el domicilio del arrendador, y siendo este a un costado de las bodegas rentadas, el arrendador debía cobrar en éste las pensiones rentísticas; lo anterior, implicaría que para ejercer la acción de pago de las rentas vencidas y no pagadas, el arrendador tendría que acreditar, además de la relación contractual, haber requerido de pago al arrendatario y su negativa para cumplir; sin embargo, acorde a lo dispuesto por los preceptos legales mencionados en párrafos precedentes, solo los hechos controvertidos están sujetos a prueba, y el demandado ***** , en su escrito de contestación admitió que ha pagado todas y cada una de las rentas vencidas de manera puntual, por tanto, se reitera que le corresponde al demandado ***** acreditar el dicho cumplimiento, y para tal efecto, ofreció los recibos de pago marcados con el número de folio **70** de fecha cinco de abril de dos mil tres; folio **76** de fecha cinco de junio de dos mil tres; folio **84** de fecha cinco de septiembre de dos mil tres; folio **92** de fecha siete de enero de dos mil cuatro; folio **93** de fecha siete de febrero de dos mil cuatro; folio **111** de fecha nueve de abril de dos mil cinco; folio **116** sin fecha; folio **130** de fecha ocho de marzo de dos mil seis; folio **143** de fecha cinco de septiembre de dos mil seis; folio **140** de fecha diez de julio de dos mil seis; folio **141** de fecha catorce de agosto de dos mil seis; folio 161 de fecha cuatro de junio de dos mil siete; folio **159** de fecha nueve de mayo de dos mil siete;

folio **164** de fecha cuatro de julio de dos mil siete; folio 165 de fecha tres de agosto de dos mil siete; folio **167** de fecha siete de septiembre de dos mil siete; folio **169** sin fecha; folio **171** de fecha trece de noviembre de dos mil siete; folio **173** de fecha cinco de diciembre de dos mil siete; folio **175** sin fecha; folio **177** de fecha nueve de febrero de dos mil ocho; folio **179** de fecha tres de marzo de dos mil ocho; folio **181** de fecha doce de abril de dos mil ocho; folio **183** de fecha siete de mayo de dos mil ocho; folio **187** sin fecha; folio **188** sin fecha; folio **189** sin fecha.

Documentales privadas a las que se les ha conferido valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, con las que se acredita los pagos rentísticos parciales en el periodo que van marzo de dos mil tres a agosto de dos mil ocho, es decir durante sesenta y ocho meses (68).

Así mismo, ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la actora *********, la cual fue desahogada el dieciséis de junio de dos mil veintiuno, en la que, reconoció que los primero cinco días de cada mes ********* le pagara la renta, que los recibos de pago de renta que realizó el arrendatario fue hasta el año 2008, pero que en los mismo no fue estampada su firma.

Prueba a la que se le concede valor probatorio ello en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil, por haber sido desahogada conforme a derecho, sin embargo las mismas por si solas, no ofrece dato o elemento de convicción adicional a los que revelan la pruebas analizadas con anticipación, o que en su caso produzcan alguna conjetura incluso en perjuicio del propio oferente, sin que obste decir que el sentido en que fueron hechas las posiciones estaban encaminados mayormente a robustecer el valor y alcance probatorio de pagos rentísticos, del año dos mil tres a dos mil diecinueve, sin embargo, dicha circunstancia



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

no fue aceptada por la actora ***** , por lo que la prueba en comento, no aportan nuevos datos o elementos eficaces o idóneas para desvirtuar los elementos constitutivos de la acción.

Obra en el mazo de actuaciones la TESTIMONIAL a cargo de ***** , desahogada en misma fecha, es decir, el **dieciséis de junio de dos mil veintiuno**, en la que manifestaron lo siguiente:

*****.

Que le consta que ***** celebró contrato jurídico con ***** el uno de enero de dos mil tres, con vigencia de un año, y que el objeto del mismo fue la renta de la Bodega cuatro nave S de la plaza 12 de Octubre, por la cantidad de ***** y que como estuvo pagando se siguieron más años, que el primero de enero de dos mil diecinueve dejó de rentar dicho bien inmueble y que estuvo si estuvo pagando, que le consta que ***** no adeuda rentas y que dicha circunstancia la sabe ya que trabajaba a un lado de la bodega.

Que viene a testificar que el señor Jesús le rentaba una bodega a la señora Margarita y que no hay adeudo alguno, ya que celebraron contrato de arrendamiento el uno de enero de dos mil tres, respecto de la renta de una bodega número 4, de la Nave S de la Plaza Comercial 12 de Octubre de Cuautla Morelos, con un pago de renta de *****) el cual se signó por el plazo de un año pero se amplió por mucho tiempo más, y que dejó dicha bodega el uno de enero de dos mil diecinueve, a quien le consta que ***** no adeuda ninguna renta, y que dicha circunstancia lo sabe porque se daba cuenta cuando el pagaba a la señora, cuando pasaba a cobrar, porque ahí trabajó.

Testimonios que son valorados conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo **471** y **473** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de no existir regla específica para su valoración, toda vez que fueron rendidos por personas que no son parte en el juicio, quienes en relación a la pretensión que se resuelve, pusieron en conocimiento de esta Juzgadora, la **i)** la existencia del contrato; **ii)** la vigencia del contrato, que va de uno de enero de dos mil tres, al uno de enero de dos mil dieciocho; **iii)** la fecha de desocupación del bien inmueble objeto del contrato siendo este el uno de enero de dos mil diecinueve.

Ahora bien, respecto de que el demandado cumplió a cabalidad la obligación pactada, a los mismos, se les **niega eficacia probatoria** en virtud de que los atestes no proporcionan mayores detalles o circunstancias de tiempo, modo y lugar que creen la convicción de que efectivamente les constan tales, a fin de esclarecer el cumplimiento cabal de la obligación contraída en el contrato de arrendamiento celebrado con fecha uno de enero de dos mil tres.

Aquí es conveniente invocar la jurisprudencia número 173843, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Novena Época. Tomo XXIV, Diciembre de 2006, visible a página 32, del siguiente tenor:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. PRESUNCIÓN DE PAGO DE RENTAS POR FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2,428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A PARTIR DEL 17 DE ENERO DE 2003). El artículo 2,448-E del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente 2,428-E debido a la imprecisión del numeral en la reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003, establece la obligación para el arrendador de entregar un recibo por cada mensualidad que le sea pagada, la cual es correlativa con el deber del arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, siendo que el pago o cumplimiento de esa obligación corresponde demostrarlo al obligado, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación procesalmente inadmisibles; sin embargo, el citado artículo contiene una excepción a dicha regla general e impone al arrendador, cuando reclama el pago de más de tres meses de rentas, la carga de probar que



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

hizo el requerimiento correspondiente, ya que si no lo hace, opera la presunción de pago a favor del arrendatario, en tanto que la porción normativa señala que "a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma". Por otro lado, dicha excepción no se actualiza cuando sólo se reclama el pago de rentas por menos de tres meses, pues se estaría bajo la regla general de la primera parte del segundo párrafo del referido artículo 2,428-E, que obliga al arrendatario a probar el pago de las rentas; de ahí que el arrendador no sólo deba otorgar el recibo de pago de las rentas, sino también demandar el pago de no más de dos rentas mensuales vencidas, para evitar que se actualice el supuesto de excepción que le impondría la carga de probar el requerimiento en tiempo y forma de pago de rentas por más de tres meses, so pena de que se presuman pagadas. Esta interpretación es congruente con la intención del legislador de proteger al inquilino de fincas urbanas destinadas a la habitación, con el fin de evitar abusos del arrendador e impedir que éste pueda demandar sin límite el pago de las rentas; siendo también esas las razones por las cuales todas las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, irrenunciables y, por tanto, cualquier estipulación en contrario se tiene por no puesta. Consecuentemente, cuando el arrendador pretende el cobro de rentas por un lapso mayor de tres meses, debe demostrar haber requerido al inquilino antes de que culmine ese término, de lo contrario se entenderán pagadas, ante la falta de interpelación, dada la presunción legal que establece en su favor el artículo en comento, sin que importe el señalamiento en el contrato sobre el lugar de pago de las rentas.

De lo anterior se colige que la presunción de pago se actualiza cuando el arrendador deja de entregar al arrendatario recibos de pago por más de tres meses y en el presente asunto, la arrendadora ***** al promover el presente asunto, requirió el pago de las pensiones rentísticas que van del uno de enero de dos mil tres al seis de junio de dos mil diecinueve al demandado *****, sin embargo, en el cuerpo de la presente sentencia, se tuvo por debidamente acreditados los pagos amparados en los recibos exhibidos por el demandado *****, durante el periodo que va de enero dos mil tres a agosto dos mil ocho.

Bajo estas consideraciones, se arriba a la conclusión de que el demandado ***** no acredita haber cumplido con su obligación del pago de la renta en los términos pactados en el contrato base, y por el contrario, al

desahogar la confesional ofrecida por la actora ***** en diligencia del dieciséis de junio de dos mil veintiuno, quedó debidamente acreditada la vigencia del contrato que va del **mes de enero de dos mil tres al mes de enero de dos mil diecinueve**, como lo confesó el demandado ***** dejó la bodega el uno enero de dos mil diecinueve, y con ello el demandado admitió fictamente hechos propios que le perjudican y benefician los intereses de la actora en lo principal.

En ese orden de ideas, se determina que la parte actora en lo principal ***** sí acreditó la acción del pago por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes al periodo que va del **mes de agosto de dos mil ocho al mes de diciembre de dos mil dieciocho**, ya que el demandado no acreditó haber cumplido con su obligación de pagar la renta en los términos establecidos en el contrato base, a partir del mes de septiembre del año 2008 y hasta la fecha en que desocupó dicho inmueble, es decir, se tienen por pagadas sesenta y ocho mensualidades de las reclamadas por la parte actora, del periodo que va de enero del 2003 al mes de diciembre del 2018, consistente en ciento noventa y dos **(192)** mensualidades, por lo que al hacer la operación aritmética correspondiente se deduce que resta el pago de ciento veinticuatro **(124)** mensualidades.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **641** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, una vez acreditada la falta de pago de ciento veinticuatro **(124)** pensiones rentísticas, se condena a la parte demanda ***** al pago de las rentas vencidas y no pagadas desde el **mes de agosto de dos mil ocho al mes de diciembre de dos mil dieciocho**, lo anterior previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de la sentencia; en la inteligencia de que se deberán de considerar los pagos efectuados por el arrendatario y reconocidos en la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

presente sentencia que van del mes de enero del 2003 al mes de agosto de 2008.

V. PAGO DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Ahora bien, atendiendo a que el impuesto al valor agregado es un ingreso que se paga a la Autoridad Fiscal, a fin de darle plenitud de dicho impuesto en beneficio de la sociedad, con fundamento en el artículo **1692** de la Legislación Sustantiva Civil vigente en la entidad, en relación con la cláusula cuarta del básico de la acción, en que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, y la parte demandada se comprometió al pago del impuesto del valor agregado.

Por ende, resulta procedente condenar a la parte demandada***** del pago del impuesto al valor agregado, atendiendo a la naturaleza de la prestación y que la misma, consiste en un pago del impuesto a la Federación, a fin de hacer efectivo dicho pago, se **REQUIERE** a la parte actora ***** exhiba los recibos relativos del pago de dicho impuesto, con la finalidad de que sean liquidados en ejecución de sentencia, tal y como lo exige la Legislación Fiscal.

Sirve de apoyo la tesis aislada número **2017514**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Décima Época. Libro 57, Agosto de 2018, Tomo III, visible a página 2604, del siguiente rubro y texto:

ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A EXHIBIR EL IMPORTE DE LAS RENTAS VENCIDAS AL ARRENDADOR, Y ÉSTE DEBE ENTREGAR EL JUSTIFICANTE O RECIBO QUE LA LEY FISCAL EXIGE, AUN CUANDO SU EXPEDICIÓN FORMAL NO HAYA SIDO ORDENADA EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. El sistema fiscal mexicano obliga a que todos los ingresos queden documentados y justificados, con la finalidad, incluso, de poder deducirlos respecto de otros impuestos que al efecto se generen a cargo de los contribuyentes, poniéndose así de manifiesto que aun cuando esos ingresos para unos y egresos

para otros, no tengan sustento en un pacto contractual celebrado entre ellos o que hayan sido determinados por resolución judicial, de cualquier modo, su documentación y, por ende, su justificación, derivan de la propia legislación fiscal, esto es, aunque no esté pactado; sin embargo, ello está previsto en la propia ley. De manera que si el dinero que tiene que pagar el arrendatario por concepto de rentas vencidas, por estar así ordenado en la sentencia definitiva del juicio de origen, y sale del patrimonio del obligado y, a su vez, ingresa al patrimonio de quien obtiene ese beneficio en calidad de arrendador, aun cuando la expedición formal del recibo o comprobante fiscal (factura) no haya sido ordenada en la sentencia o no esté en la propia ley que rige el acto, de cualquier modo, la legislación fiscal exige dejar huella del ingreso y, por tanto, debe ser justificado con el recibo correspondiente, esto es, el que eroga una cantidad tiene derecho a obtener el recibo correspondiente y el que la recibe estará obligado a declararlo, como lo establece la legislación fiscal; por tanto, si el arrendatario está obligado a exhibir el importe de las rentas vencidas al arrendador, quien al recibirlo, debe entregar el justificante o recibo que la ley fiscal exige.

VI. PAGO DEL INTERÉS LEGAL

A contrario sensu, con fundamento en el artículo **1692** de la Legislación Sustantiva Civil vigente NO ha lugar a condenar al demandado al pago del interés legal, atendiendo a que en el básico de la acción, no fue pactado por las partes procesales.

VII. PAGO DE GASTOS Y COSTAS

Al ser adversa la presente resolución al demandado *********, se le condena al pago de gastos y costas, lo anterior, acorde a las consideraciones vertidas en párrafos procedentes, en las que quedó de manifiesto que incumplió con las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento base de la acción, específicamente por cuanto a la obligación de pagar la renta en los términos pactados con la actora.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en lo previsto por los artículos **96, 105, 106, 504, 505, 506 y 636** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;

RESUELVE:



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

SEGUNDO. La actora ***** , si acreditó la acción que ejerció contra ***** , quien únicamente acreditó de manera parcial su excepción la excepción de pago.

TERCERO. Se condena al demandado ***** , al pago de las rentas vencidas y no pagadas desde el **mes de agosto de dos mil ocho al mes de diciembre de dos mil dieciocho**, es decir, por ciento veinticuatro **(124)** mensualidades, previa liquidación de sentencia.

CUARTO. Se condena al demandado ***** al pago del impuesto al valor agregado (IVA), atendiendo a la naturaleza de la prestación, por tanto, a fin de hacer efectivo dicho pago, se **REQUIERE** a la parte actora ***** exhiba los recibos relativos del pago de dicho impuesto, con la finalidad de que sean liquidados en ejecución de sentencia, tal y como lo exige la Legislación Fiscal.

QUINTO. Con fundamento en el artículo **1692** de la Legislación Sustantiva Civil vigente NO ha lugar a condenar al demandado al pago del interés legal, atendiendo a que en el básico de la acción, no fue pactado por las partes procesales.

SEXTO. Al ser adversa la presente resolución al demandado ***** , se le condena al pago de gastos y costas, lo anterior, acorde a las consideraciones vertidas en párrafos precedentes, en las que quedó de manifiesto que incumplió con las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento base de la acción,

específicamente por cuanto a la obligación de pagar la renta en los términos pactados con la actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **VIVIANA BONILLA HERNÁNDEZ**, quien certifica y da fe.