



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2021, Año de la Independencia"

1

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

**H.H Cuautla, Morelos, a veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número **156/2021-7**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva de fecha veintitrés de junio dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el **JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* identificado con el número de expediente **448/2019-1**, y

### RESULTANDOS:

**1.** El veintitrés de junio de dos mil veintiuno, la Juzgadora primaria dictó sentencia definitiva, al tenor de los siguientes puntos resolutiveos:

*"... 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

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

*acreditó la acción que ejercitó contra \*\*\*\*\*\*, quien únicamente acreditó de manera parcial su excepción (sic) 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**, en los términos pactados en el contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.*

**CUARTO.** *Se condena al demandado \*\*\*\*\*\* al pago del impuesto al Valor Agregado (IVA) de las pensiones rentísticas adeudadas. Se **REQUIERE** a la parte actora \*\*\*\*\*\* exhiba los recibos relativos al pago de dicho impuesto, al momento de la liquidación de los mismos.*

**QUINTO.** *Se absuelve al demandado del pago de intereses que se reclaman, atendiendo a los razonamientos vertidos en la presente sentencia.*

**SEXTO.** *Se condena al demandado \*\*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas generados en la presente instancia, previa liquidación que al efecto realice la parte actora.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...".**

2. En desacuerdo judicial con el fallo antes citado, la parte demandada \*\*\*\*\*\* interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por la Juez natural en el efecto devolutivo, remitiendo a esta Alzada el



"2021, Año de la Independencia"

3

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

expediente principal para la substanciación del recurso citado, el cual fue tramitado con las formalidades establecidas en la ley, quedando los autos en estado de pronunciar la sentencia respectiva, misma que se hace al tenor siguiente, y:

### CONSIDERANDOS:

**I. COMPETENCIA.** Esta Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado, es competente para resolver el medio de impugnación planteado, acorde con lo dispuesto por los artículos 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 24, 27, 28, 31 y 32 de su Reglamento, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759, así como lo dispuesto por los artículos 530, 534 fracción I y 550 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**II. LEGITIMACIÓN, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO.** El recurso de apelación que nos ocupa fue interpuesto por la parte

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

demandada \*\*\*\*\*, de ahí que está legitimado para inconformarse en contra de la sentencia definitiva de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado.

Por otra parte, el artículo 532 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece las hipótesis en que procede el recurso de apelación:

*"... **ARTÍCULO 532.** Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:  
I.- **Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables;** y,  
II.- Los autos, cuando expresamente lo disponga este Código.  
La apelación que sólo afecte parte de la resolución de que se trate, no impide que ésta quede firme y se ejecute en lo que no fue materia del recurso..."*

De la interpretación literal del precepto transcrito se aprecia que el recurso que nos ocupa es el medio de impugnación idóneo para combatir la sentencia disentida, en virtud de tratarse de una resolución judicial que decidió el conflicto jurídico de fondo, lo que en la especie actualiza la hipótesis



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

prevista en la fracción I del artículo 532 del Código Procesal Civil.

Asimismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 534 del mismo cuerpo de leyes, el recurso en cuestión debe interponerse dentro de los cinco días siguientes, al de la notificación de la resolución recurrida. En el caso de las constancias de autos, se advierte que la sentencia combatida, fue notificada a la parte demandada \*\*\*\*\*, el treinta de junio de dos mil veintiuno, por lo que el plazo de cinco días previsto en la legislación adjetiva civil para interponer el recurso que nos ocupa trascurrió del uno al siete de julio de dos mil veintiuno. En esas condiciones, dado que el recurrente presentó ante la A quo el recurso de apelación el día dos de julio de dos mil veintiuno, es de concluirse que su interposición fue oportuna.

**III. EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.** Los motivos de inconformidad esgrimidos por el apelante se hacen consistir en esencia en lo que a continuación se expone:

"... **PRIMERO.** Omisión de

*pronunciarse respecto de todas y cada una de las excepciones opuestas por la parte demandada al momento de contestar la demanda interpuesta en su contra, violentando así lo dispuesto por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.*

*De conformidad con nuestro código procesal civil para el Estado de Morelos, toda sentencia debe ser clara, precisa y congruente con la demanda y contestación, debiendo además ser exhaustivas, es decir, pronunciarse por todos y cada uno de los puntos litigiosos. Sobre el particular debemos tener presente lo dispuesto por el artículo 105 del Código Procesal Civil, el cual de modo literal establece: [...]*

*Como se advierte un punto medular de la norma antes citada, lo es por una parte la congruencia y por otra la exhaustividad siendo la primera, una condición necesaria de cualquier resolución que descansa en el derecho humano de acceso a la justicia y de un recurso judicial efectivo, en tanto que impone a las autoridades jurisdiccionales el dictado de resoluciones que versen única y exclusivamente sobre las pretensiones y defensas aducidas por las partes contendientes, mientras que la exhaustividad implica que el juzgador se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, a profundidad que explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, con el propósito de resolver cada punto litigiosos.(sic) [...]*

*Que, al momento de contestar la demanda instaurada por la parte actora, quien suscribe como parte de las excepciones y defensas se opuso la prescripción de las rentas vencidas y no*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia"

7

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

*cobradas en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 1248 del Código Civil para el Estado de Morelos, el cual de manera puntual establece que las rentas o alquileres prescriben a los cinco años de su vencimiento.*

*Por lo que de haber analizado de manera puntual la excepción marcada con el número 3 de mi escrito de contestación habría determinado que en el caso concreto las rentas vencidas y no cobradas hasta mayo de 2014 se encuentran prescritas al no haber sido cobradas por la parte actora.*

*Con lo cual se hace evidente la trasgresión a los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, al dictar una resolución en la cual omitió atender las máximas de congruencia y exhaustividad al no analizar la excepción de prescripción de las rentas vencidas y no pagadas.*

**SEGUNDO.** VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 105 Y 106 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS AL DICTAR UNA RESOLUCIÓN SIN ESTAR DEBIDAMENTE FUNDADA Y MOTIVADA. [...]

*Una de las obligaciones que tienen las partes al momento de poner en movimiento al órgano jurisdiccional a través de la instauración de una demanda, es la de conducirse con verdad ante la autoridad, disposición contenida en el artículo 72 del Código Procesal Civil. [...]*

*Del procedimiento civil que deriva la sentencia que se dictó en la sentencia*

*recurrida, se advierte que la actora manifestó en sus pretensiones que eran las de cobrar las rentas desde el año 2003 al año 2019, manifestando en sus hechos que no se le había pagado la renta durante 198 meses, hechos que fueron desvirtuados en el juicio, pues se acreditó con recibos de pago y con las testimoniales, pruebas que no fueron objetadas ni impugnadas, y lo que me causa agravio es la resolución que el Juez al momento de resolver no lo hizo como lo marca la ley, ya que no realiza el estudio de las máximas de la lógica, experiencia y sana crítica, pues concede el derecho a la parte actora a sabiendas que se condujo con falsedad ante la autoridad judicial, pues como lo he sostenido yo pague todas y cada una de las rentas desde el año 2003 al 2019, quedó demostrado que la parte actora se condujo con mentira ante la autoridad jurisdiccional,[...] pues no se deben las rentas que adujo la parte actora, pues se acreditó con los recibos de pago y con las testimoniales pagos desde el 2003, pues tanto una autoridad judicial no puede resolver con mentiras y con lo anterior se configura los delitos de falsedad ante autoridad y fraude procesal, debiéndose iniciar y dar vista al Ministerio Público para que procedan con la investigación criminal.*

*Aunado a lo anterior la Juez no da el mismo trato procesal a las partes, pues a la parte actora le concede el derecho aun cuando de autos se demuestra se condujo con mentira, pues argumenté que a partir del año 2008 por causa inherente a la actora, me dejó de dar recibos de pago y yo me encontraba en desventaja, pues aunque la ley*





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia"

9

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

*manifiesta que tengo derecho a exigir los recibos de pago, también lo es que me encuentro en desventaja, pues al exigir los recibos de pago me veo en peligro inminente de que la actora me solicitara el local del cual dependía el ingreso para sostener los alimentos de mi familia y esa situación no la valoró la juez, lo que me deja en total desventaja.*

**TERCERO.** VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 105 Y 106 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS, AL NO MOTIVAR DEBIDAMENTE EL MOTIVO POR EL CUAL NIEGA VALOR PROBATORIO A LA PRUEBA TESTIMONIAL DE LOS CC.  
\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*

LEGALMENTE DESAHOGADA.

*Me causa agravio ya que el Juez indebidamente resta valor probatorio a los testigos que ofrecí, ya que es incongruente el Juzgador, ya que por un lado manifiesta que dichos testigos pusieron en conocimiento a la Juez de lo siguiente: I)La existencia de un contrato, II)La vigencia del contrato que va de uno de enero de 2003 al uno de enero de 2019, la fecha de desocupación del inmueble objeto del contrato, siendo este el uno de enero de dos mil diecinueve, pero el juzgador manifiesta que sobre los pagos no les concede valor probatorio, situación que es totalmente equivocada, ya que los testigos son coincidentes en sus declaraciones y manifiestan que la cantidad que pagaba a la actora y qué días, y que a ellos les consta porque uno de ellos trabajaba al lado de la bodega y se percataba cuando me iban a cobrar y la segunda porque trabajaba ahí conmigo, por lo*

*cual si les constan los hechos, pues por lógica se percataban por sus sentidos...".*

**IV. ANÁLISIS DEL RECURSO.** El **primer agravio** expresado por el recurrente es **fundado**, en tanto el **segundo y tercero** de los **agravios son infundados**, en atención a las consideraciones jurídicas siguientes:

Como punto de partida de este análisis se precisa que el contradictorio que nos ocupa, tiene origen en las pretensiones de la parte actora, consistentes en el pago de \*\*\*\*\*, por concepto de rentas vencidas y no pagadas; el pago del impuesto sobre la renta; el pago de intereses legales y el de gastos y costas originados con motivo de la tramitación del juicio.

Como hechos fundatorios \*\*\*\*\*, sostuvo que el primero de enero de dos mil tres, en carácter de arrendador y \*\*\*\*\*, como arrendatario celebraron un contrato de arrendamiento respecto de la bodega número 4 de la nave "S" de la Plaza Comercial 12 de octubre ubicada en el municipio de Cuautla, Morelos, por una duración de dieciséis años, esto es, que dicho contrato vencería el uno de enero de dos mil



"2021, Año de la Independencia"

11

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

diecinueve. Que el arrendatario se obligó a pagar por concepto de renta la cantidad de \*\*\*\*\* más IVA, por mensualidades adelantadas los primeros cinco días del mes en el domicilio del arrendador.

Además, que el arrendatario se obligó a pagar un incremento del diez por ciento anual en el pago de la renta hasta el vencimiento del contrato. Que el demandado ocupó la localidad arrendada del uno de enero de dos mil tres hasta el seis de junio de dos mil diecinueve, pero que el demandado adeuda el importe de las rentas correspondientes a los meses de enero del año dos mil tres al mes de junio de dos mil diecinueve, esto es, ciento noventa y ocho rentas vencidas.

Por su parte, el demandado estimó improcedentes los reclamos de la parte actora, al sostener en esencia que realizó todos y cada uno de los pagos respectivos, generados con motivo del contrato locativo, por lo que no adeuda cantidad alguna por concepto de rentas, pero que la arrendadora solo le entregó algunos recibos de arrendamiento, a fin de que no le cobraran tantos impuestos, por lo que a partir del mes de septiembre de dos mil dieciocho, la propia arrendadora le

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

manifestó que no le daría recibos por el pago de renta ya que le implicaba el pago a su contador y de más impuestos. En ese tenor, sostuvo continuó realizando los pagos respectivos por la renta pactada sin recibir comprobante alguno. Como excepciones y defensas se advierten opuso: la falta de acción; la de pago y la de prescripción. Ofertó las probanzas que estimó las demuestran. Posteriormente al desahogo de las probanzas, el veintitrés de junio de dos mil veintiuno, la Juzgadora dictó la resolución materia del recurso que nos ocupa.

Ahora bien, en la sentencia impugnada se advierte la Juzgadora abordó previo a la acción principal, el estudio de las excepciones opuestas por el demandado; en esencia, por cuanto a la falta de acción dijo, que no constituye propiamente una excepción, sino que su efecto es producir la negación de la demanda y de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por lo que se deberá estar al sentido del fallo dictado.

Respecto a la excepción de pago opuesta, la Juzgadora determinó concederle valor probatorio a los recibos de pago exhibidos por el demandado, al haberse ofrecido conforme a la ley, además precisó no fueron impugnados por la parte



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

actora, por el contrario, la instructora agrego que solo acreditan pagos parciales de las rentas vencidas y no su totalidad, ya que restaría el pago de 171 mensualidades porque únicamente se descontarían dichos pagos; así, la Juzgadora sostuvo de estos se advierten los pagos rentísticos parciales realizados por el demandado durante sesenta y ocho meses, razones por las que determinó procedente la excepción de mérito, pero únicamente por el periodo comprendido del mes de enero del dos mil tres al mes de agosto de dos mil ocho.

Lo que revela tal como lo expone el recurrente, que la Juzgadora no emitió pronunciamiento alguno respecto de la excepción de prescripción opuesta por el demandado en los siguientes términos:

*"... La de prescripción, que procede en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 1248 del Código Civil del Estado de Morelos, que dispone que para el caso de rentas o alquileres estas prescriben en cinco años de su vencimiento, por lo cual cualquier pretensión que tenga por objeto el cobro de rentas cuyo pago no haya sido solicitado por la vía judicial dentro de los cinco años posteriores a su vencimiento en términos de lo dispuesto por el artículo 1251 del Código Civil para el Estado de Morelos. Tomando en cuenta que la prescripción en su vertiente*

*negativa, constituye un medio para la liberación de obligaciones, por el simple trascurso del tiempo, de tal manera que para el caso de rentas, estas prescriben a los cinco años de su vencimiento, por lo que tomando en consideración que la demanda fue admitida el veintiséis de junio de dos mil diecinueve, cualquier cantidad que hubiera sido adeudada hasta mayo de dos mil catorce ha quedado prescrita, ya que a partir de esa fecha hasta la admisión de la demanda transcurren en forma exacta cinco años...”.*

De ahí que asiste razón al apelante al aducir la omisión de la Juzgadora de pronunciarse respecto de todas y cada una de las excepciones opuestas, ya que no emitió pronunciamiento alguno respecto de la prescripción opuesta por el demandado, lo que contraviene el principio de exhaustividad, que implica la obligación del tribunal de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta todos y cada uno de los argumentos aducidos, de tal forma que se resuelva sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el pleito; así como el principio de congruencia consistente en que las sentencias, además de ser congruentes en sí mismas, en el sentido de no contener resoluciones, ni afirmaciones que se contradigan entre sí -congruencia interna-, también



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

deben de ser congruentes en el sentido de resolver la Litis tal como quedó formulada - congruencia externa-, apreciando las pruebas conducentes y **resolviendo sin omitir nada**, ni añadir cuestiones no hechas valer, ni expresar consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos, así concurre la obligación a cargo del órgano jurisdiccional de resolver la Litis planteada en forma congruente y exhaustiva, esto es, sobre lo que efectivamente se pide y respecto a todo lo que se pide.

En tal contexto, tiene aplicación al caso la jurisprudencia que dice:

**"... SENTENCIAS CIVILES, CONGRUENCIA DE LAS (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ).** El principio de congruencia de las sentencias que establece el artículo 57 del código procesal civil para el Estado de Veracruz, implica la exhaustividad que debe regir en las mismas, es decir, la obligación del juzgador de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta todos y cada uno de los argumentos aducidos tanto en la demanda, como aquellos en que se sustenta la contestación a ésta y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo, sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate, debiéndose tomar en cuenta que en tratándose de una reconvenición, el actor principal se convierte a su vez en demandado, pues constituye propiamente una contrademanda que el reo hace valer frente al

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

*actor en el mismo juicio en que fue emplazado. Por ello si esa reconvencción se presenta oportunamente y cumple con los requisitos de forma, el juzgador al resolver deberá necesariamente atender y decidir en la misma sentencia, tanto lo deducido por la parte actora en su escrito de demanda, como lo alegado por la demandada en la acción reconvenccional; todo ello en exacta concordancia con lo establecido en los numerales 57 y 214 del código adjetivo civil de la entidad antes referida<sup>1</sup>...”.*

En este sentido, al haberse dejado de observar los referidos principios, en el dictado de la sentencia disentida, porque no fue atendida la litis tal como quedó conformada, indefectiblemente conlleva a que se vean vulneradas las garantías de legalidad y seguridad de la parte demandada, que tutelan los artículos 14<sup>2</sup> y 16 constitucionales<sup>3</sup>, por lo que al no existir reenvió esta Sala abordará el estudio de la excepción de mérito, en los siguientes términos

Es menester precisar que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. La prescripción, según la doctrina ha sido definida

<sup>1</sup> 1a./J. 34/99, de la Primera Sala de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo X, octubre de 1999, página 226,

<sup>2</sup> Art. 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho [...].

<sup>3</sup> Art. 16.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento [...].





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

como un modo de extinción de los derechos resultante de la no concurrencia de ningún acto interruptivo, durante el plazo marcado por la ley. La liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se denomina prescripción negativa o extintiva. Esta prescripción tiene su fundamento en la necesidad de poner término a las situaciones de incertidumbre en el ejercicio de los derechos y en la presunción de abandono por parte de su titular. De tal manera que la inactividad, silencio o falta de ejercicio del derecho constituye el fundamento de la prescripción extintiva, por ser contrario al interés social una prolongada situación de incertidumbre jurídica. Pero este resultado no se producirá automáticamente ni podrá apreciarse de oficio, sino en virtud que pasado dicho plazo, la ley concede a la parte obligada.

En este tenor, la prescripción descansa en la necesidad de poner término a la incertidumbre de los derechos y en la presunción de abandono por parte del titular, sin embargo, debe precisarse que el tiempo necesario para la prescripción puede ser interrumpido mediante actos que desvirtúen el fundamento de la presunción, esto es, el transcurso de los plazos de prescripción que señala la ley no implica por sí sólo la pérdida del derecho, además, es necesario que no hayan sobrevenido actos que

hayan producido la interrupción. En la prescripción la ley fija un límite de tiempo para el ejercicio de los derechos, transcurrido el cual establece una presunción de renuncia o abandono de la acción para reclamarlos.

Al respecto los artículos 1248 y 1249 del Código Civil del Estado disponen:

"... ARTÍCULO 1248.- ACTOS DERECHOS SUJETOS A TERMINO DE CINCO AÑOS PARA PRESCRIBIR. Prescriben en cinco años y, por consiguiente se extinguen: I.- Los derechos reales de usufructo y uso constituidos sobre bienes inmuebles, así como el derecho de habitación, cuando los mismos no sean ejercitados durante todo ese tiempo, contándose el plazo a partir de la última fecha de ejercicio. En cuanto a las servidumbres se estará a lo dispuesto en los artículos 1216 y 1218 de este Código;

II.- Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas contados desde el vencimiento de cada una ellas, ya se haga el cobro en virtud de pretensión real o personal;

III.- La obligación de dar cuentas;

IV.- Las obligaciones líquidas que resulten de rendición de cuentas. En el caso de la fracción III, la prescripción comienza a correr desde el día en que el obligado termina su administración; y, en el caso de la fracción IV de este artículo desde el día en que la liquidación es aprobada por los interesados o por sentencia que cause ejecutoria..."

"... ARTÍCULO 1249.- PRESCRIPCIÓN DE OBLIGACIONES CON REDITO O RENTA. Respecto de las obligaciones con pensión o renta, el tiempo de la prescripción del capital comienza a correr desde el día del último pago, si no se ha fijado plazo para la devolución, en caso contrario, desde el vencimiento del plazo..."

Dispositivos legales de los que se desprende que en tratándose de prestaciones periódicas, como pensiones, rentas o alquileres, el



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

término para la liberación de la obligación de pago es de cinco años, contados a partir del vencimiento de cada una de ellas, por lo que, dichos adeudos quedan extintos por el transcurso del tiempo, sin que el acreedor haya requerido su pago.

En este punto se hace indispensable precisar que la obligación periódica, se caracteriza porque la fuente de producción no se va agotando con dichas prestaciones, es decir, no se extingue paulatinamente la obligación de donde deriva el deber de realizar pagos parciales, mientras esta subsista, se trata de pagos que surgen con el transcurso del tiempo y exista ese tiempo para su pago, derivado de la ley o de la voluntad de las partes, esto es, la prestación periódica se produce día a día y tiene una temporalidad para el pago, mientras el contrato o el origen de la obligación del cual deriva permanece en vigor.

Por tanto, cuando se trata del pago de pensiones rentísticas, obligación que surge a cargo del arrendatario que se genera por la celebración de una convención de arrendamiento, no se extingue en tanto exista esta; pero dado que su pago tiene una temporalidad que la vuelve periódica, a cada

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

una le resulta aplicable el plazo especial de prescripción previsto en el precepto 1248 de la legislación sustantiva civil ya invocado.

En el caso, la parte actora demandó el pago de todas las pensiones rentísticas generadas a cargo de \*\*\*\*\* por motivo de la celebración del pacto locativo que estos suscribieron, al exponer que el arrendatario incurrió en impago desde que ocupó el local arrendado, esto es, desde el uno de enero de dos mil tres, hasta la fecha de la desocupación de este el seis de junio de dos mil diecinueve.

Por su parte, el demandado en su escrito contestatorio, expuso, dio cabal cumplimiento a sus obligaciones que le impuso el contrato locativo, ya que realizó los pagos correspondientes durante todo el tiempo que ocupó el local arrendado, y para demostrar tales aseveraciones exhibió diversos recibos de renta que amparan el pago de las pensiones rentísticas, pero estas solo demuestran que realizó los pagos respectivos del mes de marzo de dos mil tres al mes de agosto de dos mil ocho.

Así, la obligación de pago de las



"2021, Año de la Independencia"

21

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pensiones rentísticas que concurría al demandado, al ser prestaciones periódicas que, de acuerdo con lo previsto en la CLÁUSULA CUARTA del contrato de arrendamiento suscrito por los contendientes, debían pagarse por adelantado durante los primeros cinco días de cada mes, por lo que a cada una de las pensiones rentísticas le resulta aplicable el plazo especial de prescripción, esto es, para que opere la liberación de su pago, el tiempo que debe transcurrir es de cinco años, contados a partir del vencimiento de cada una de ellas.

Por lo que, si de acuerdo con los recibos de renta que exhibió el demandado de los que se advierte el cumplimiento de su obligación de pago al mes de agosto de dos mil dieciocho, resulta que es a partir de dicha temporalidad cuando empieza a computarse el plazo para que opere la prescripción negativa por cada pago vencido, y concurría a la parte actora antes de que operara dicho plazo requerir el pago correspondiente, que al no haber ocurrido así, hace que por cuanto a las pensiones rentísticas generadas desde el dos mil ocho hasta el mes de mayo de dos mil catorce, tal como lo aduce el inconforme haya operado la prescripción para reclamar el pago de las referidas pensiones rentísticas, al haber transcurrido el plazo de cinco años previsto en la ley para que estas

obligaciones hayan quedado extintas. Si bien no se desatiende que por escrito de veinticinco de junio de dos mil diecinueve, la parte actora demandó la totalidad de las pensiones rentísticas, empero, dado que su pago tiene una temporalidad que las vuelve periódicas, -como ya se dijo- a cada una le resulta aplicable el plazo especial de prescripción.

Bajo tales consideraciones, resulta procedente la excepción de prescripción opuesta por el demandado, al haber transcurrido el plazo de cinco años para que esta opere respecto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas desde el año dos mil ocho al mes de mayo de dos mil catorce, al tomar en cuenta la fecha del reclamo del pago, por lo que se declara la extinción de las pensiones rentísticas durante la referida temporalidad, de ahí lo fundado del primer motivo de disenso aducido por el apelante.

Empero, al no haber acreditado el demandado haber cumplido a cabalidad con la obligación que le impuso la convención que celebró con la actora en carácter de arrendatario, además se atiende que si bien los contratantes externaron su voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento el uno de enero de dos mil diecinueve, sin embargo, ello no aconteció así, toda



"2021, Año de la Independencia"

23

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

vez que la actora sostuvo que el arrendatario continuó en posesión de la localidad arrendada hasta el día seis de junio de dos mil diecinueve, y así fue reconocido por el demandado en su escrito contestatorio, al aceptar que desocupó la localidad arrendada hasta el seis de junio de dos mil diecinueve; por lo que la liberación del pago de rentas a cargo del arrendatario ocurrió en dicha temporalidad, en consecuencia, se condena al demandado al pago de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas desde el mes de junio de dos mil catorce al mes de junio de dos mil diecinueve, de ahí que procede modificar la sentencia alzada para quedar en los términos más adelante precisados.

Por cuanto a lo manifestado por el recurrente en su segundo motivo de inconformidad, se precisa que es innegable que a las partes procesales les concurre conducirse con verdad ante el órgano jurisdiccional, por lo que si la parte actora adujo que el demandado había incurrido en impago de todas las rentas, lo que en la secuela procesal quedó desvirtuado al haber exhibido el demandado los recibos de pagos correspondientes a los meses de marzo de dos mil tres al mes de agosto de dos mil ocho, lo que a consideración del recurrente

configura los delitos de falsedad ante autoridad y fraude procesal, debe decirse que tiene expedito su derecho a fin de hacer valer lo que le corresponda.

Referente a lo aducido por el apelante, que no existió el mismo trato procesal entre las partes, ya que a la actora la juzgadora le concede el derecho, aun cuando de autos se demuestra que se condujo con mentira, en tanto que él argumentó que a partir del año dos mil ocho, la actora le dejó de entregar los recibos de pago, que lo coloca en desventaja, ya que si exigía los recibos corría el peligro inminente de que la actora le solicitara el local del cual dependía su ingreso.

Debe precisarse que el principio de igualdad procesal, se refiere esencialmente a que las partes tendrán los mismos derechos e idénticas expectativas, posibilidades y cargas procesales; y deriva a su vez de la regla general de la igualdad de los sujetos ante la ley, la cual exige la supresión de cualquier tipo de discriminación que se base en la raza, grupo étnico, sexo, clase social o estatus político, esto es, la igualdad entre todas las personas respecto a los derechos fundamentales, resultado de un proceso gradual de eliminación de





"2021, Año de la Independencia"

25

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

discriminación y por consiguiente, es una unificación de todo aquello que venía reconociendo como idéntico, una naturaleza común del ser humano por encima de toda diferencia. En esos términos, la igualdad procesal de las partes que intervienen en el procedimiento se traduce en que reciben el mismo trato y tienen las mismas oportunidades para sostener la acusación y la defensa según sea el caso.

En la especie, se advierte que a los contendientes les fue asegurado durante el procedimiento la garantía de audiencia y de legalidad, cuya finalidad consiste en hacer que la relación procesal se encuentre debidamente constituida, para con ello otorgar una oportunidad de defensa razonable en observancia a las formalidades esenciales del procedimiento, ya que el demandado fue debidamente emplazado a juicio, tuvo la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que fincó su defensa; así como la oportunidad de alegar, y finalmente se dirimió el contradictorio mediante el dictado de la sentencia respectiva, de ahí que no se advierte que durante la secuela procesal se haya vulnerado la garantía de igualdad procesal de las partes.

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

Finalmente, por cuanto a la inconformidad del recurrente relativa a que la juzgadora indebidamente le resta valor probatorio al testimonio de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, para demostrar el pago cabal de las pensiones rentísticas, ya que los testigos son coincidentes en sus declaraciones y manifestaron en que días y la cantidad que pagaba a la actora, que les constan tales hechos porque el ateste trabajaba al lado de la bodega y se percataba cuando le iban a cobrar la renta y la testigo porque trabajaba con el oferente de la prueba.

En este sentido, se precisa que tal como lo informa la jurisprudencia invocada por el recurrente, el valor probatorio asignado a la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del Juzgador, puesto que no basta para otorgarle eficacia demostrativa que los testigos sean uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho; además es menester que los atestes coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el



"2021, Año de la Independencia"

27

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

lugar de los hechos; además den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los sucesos materia de la litis.

Así, se advierte que los referidos atestes depusieron que las partes celebraron una convención de arrendamiento respecto de una bodega, el monto que pagaba el apelante en un inicio por concepto de renta, la fecha en que dejó de ocupar el demandado la localidad arrendada, y que no adeuda cantidad alguna por concepto de rentas; que si bien como lo expone el apelante, los atestes fueron acordes y contestes en los hechos que narraron, no obstante haber precisado porque se encontraron en la posibilidad de conocer tales sucesos a través de sus sentidos; a fin de concederles eficacia demostrativa plena, es menester como lo sostuvo la instructora que manifestaran circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos narrados, en concreto, respecto de los pagos realizados por el demandado a la actora por concepto de rentas, a fin de conocer de sus depositos que efectivamente les consta el pago hecho por el demandado de todas y cada una de las pensiones rentísticas, que al no haber ocurrido así, la Juzgadora de forma correcta estimó carecen de eficacia demostrativa para los fines pretendidos por el oferente, de ahí lo infundado de sus segundo y

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

tercer motivo de agravio.

En mérito de lo anterior, al haber resultado infundados en una parte y fundados en otra los agravios expresados por el recurrente, lo procedente -como se anticipó- es **modificar** la sentencia alzada en los puntos resolutive segundo y tercero, para quedar en los términos previstos en la parte resolutive de este fallo.

Por otra parte, no es procedente condenar al recurrente al pago de costas en esta instancia, al no actualizarse ninguna de las hipótesis normativas previstas en el artículo 159 de la Ley Adjetiva Civil.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 27 fracción VII de la Constitución Política Mexicana, 105, 106, 518 fracción III, 530, 532 fracción I, 550 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil para el Estado, es de resolverse y se;

**RESUELVE:**



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**PRIMERO.** Se **modifican** los puntos resolutivos segundo y tercero de la sentencia definitiva dictada el veintitrés de junio de dos mil veintiuno, por la Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, en el expediente 448/2019-1, para quedar en los siguientes términos:

"... **SEGUNDO.** La actora **\*\*\*\*\***, si acreditó la acción que ejerció contra **\*\*\*\*\***, quien acreditó la excepción de prescripción y de manera parcial la excepción de pago. **TERCERO.** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, al pago de las rentas vencidas y no pagadas desde el **mes de junio de dos mil catorce al mes de junio de dos mil diecinueve**, en los términos pactados en el contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia..."

**SEGUNDO.** Quedan intocados y por ende firmes los demás resolutivos del fallo apelado.

**TERCERO.** No es procedente condenar al pago de costas en esta instancia al apelante de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de este fallo.

**TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE;** y, con testimonio de esta resolución devuélvase los autos a su juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í,** por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados de la Sala del Tercer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos: Maestra **MARTA SÁNCHEZ OSORIO,** Integrante, Maestro **JAIME CASTERA MORENO,** Integrante, y Maestro **RAFAEL BRITO MIRANDA,** Presidente y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **FACUNDA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ,** quien da fe.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil **156/2021-7,** del expediente **448/2019-1.** RBM/ndfc.



"2021, Año de la Independencia"

31

TOCA CIVIL: 156/2021-7.

EXP. NÚMERO: 448/2019-1.

JUICIO: ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO.

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

## **PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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