

**MATERIA**  
**ARRENDAMIENTO**  
**INMOBILIARIO**

## **JUZGADO VIGESIMO SEPTIMO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

### **JUEZ:**

Lic. Angel Humberto Montiel Trujano.

### **SUMARIO**

**INCREMENTO ANUAL DE RENTAS. BASES PARA DETERMINAR EL.**— Las bases para determinar el incremento anual a la renta pactada inicialmente por los contratantes se podrá obtener tomando en cuenta la variación porcentual que hubiere tenido el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fijado por el Banco de México, durante el año inmediato anterior del arrendamiento.

**TACITA RECONDUCCION. PROCEDENCIA.**— Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción son: 1.— La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del contrato; 2.— La falta de oposición del arrendador y

3.- La obligación del arrendatario a pagar la renta pactada en el contrato.

México, Distrito Federal, a veinte de junio de mil novecientos noventa y seis.\*

Vistos los autos del expediente 355/95, para dictar sentencia definitiva en la controversia de arrendamiento inmobiliario, pago de pesos, seguido por HUMBERTO C. P. y MARTHA CONCEPCION C. P. de G., en contra de S. P. de P., S. A. de C. V. y

### CONSIDERANDO

I.- Toda vez que el demandado, al contestar la demanda instaurada en su contra opuso la excepción de *sine actione agis*, argumentando que el contrato de arrendamiento exhibido por los arrendadores en su escrito inicial de demanda dejó de tener vigencia al celebrarse un nuevo contrato de arrendamiento, con vigencia a partir del primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, exhibiendo al efecto dicho contrato, resulta indispensable resolver, en primer término, cuál de los dos contratos, el de fecha primero de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro o el de primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, es el que rige actualmente la relación contractual entre las partes. Establece el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus

---

\* La presente resolución quedó firme, en virtud de que ninguna de las partes interpuso medio de impugnación alguno en contra de ésta.

excepciones y el artículo 282 del ordenamiento invocado establece que el que niega, sólo está obligado a probar cuando la negativa envuelva la afirmación expresa de un hecho; en el presente caso, corresponde al demandado la carga de la prueba, relativa a probar que el contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, es el que actualmente rige la relación contractual entre las partes, sin que lo hubiese acreditado con los elementos de prueba que aportó; ya que, tratándose de la carta de fecha veintidós de febrero del año en curso, que exhibió en su contestación a la demanda, expedida por HUMBERTO C. P., únicamente justifica lo que en ella se consigna, esto es, que con fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y seis, el hoy actor puso a consideración de HECTOR E. A., Subdirector de Administración y Finanzas de S. P. de P., S. A. de C. V., el contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, respecto del inmueble que ocupa actualmente S. P. de P., S. A. de C. V., más no que se hubiese celebrado un nuevo contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia del juicio, con vigencia a partir del primero de marzo de mil novecientos noventa y seis; sobre todo atendiendo a que la demandada no demostró haber dado respuesta alguna a la proposición contenida en la documental en comento, razón por la cual la oferente quedó desligada de ella, en términos de lo dispuesto por el artículo 1805 del Código Civil y que el contrato de arrendamiento que se adjuntó carece de la firma de los arrendadores, para así estimar que se hubiese expresado el consentimiento de las partes con el contenido de dicho contrato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1803 del Código Civil, ya que la suscripción del documento, es el signo inequívoco por el cual las partes manifiestan su conformidad con el contenido del documento; y que tratándose de la confesional que corrió a cargo del señor HUMBERTO C. P., le resul-

tó adversa a sus intereses, pues negó las posiciones segunda, tercera, décimo segunda, décimo tercera, décimo cuarta, que le fueron articuladas; que tratándose de la confesión ficta que obtuvo de la señora MARTHA CONCEPCION C. P. de G., respecto de las posiciones tercera, cuarta, quinta, sexta que se le articularon, resultan insuficientes para acreditar la celebración del contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, pues se encuentran en oposición con las demás pruebas que obran en autos, como es la carta de fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y seis, pues en ella no se aprecia que la coactora hubiese externado su consentimiento en celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con la demandada, sobre la finca arrendada, ni que hubiese suscrito el contrato que se anexó a la documental en comento, así como con la confesión del coactor, quien negó las posiciones que en ese sentido se le articularon. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia definida número I. 40. C J/48, sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que aparece publicada en el *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Epoca, Tomo IX, enero, página 100, bajo el rubro: **“CONFESION FICTA, VALOR PROBATORIO DE LA”**. Que tratándose de la testimonial que corrió a cargo del señor HECTOR E. A., tampoco resultó favorable a sus intereses; ya que al dar respuesta a la pregunta décimo primera que se le formuló, únicamente refiere que el día quince de febrero de mil novecientos noventa y seis, fue realizada una propuesta para el incremento de la renta por la localidad arrendada; que después se le hizo llegar un proyecto de contrato el día diecinueve de febrero de ese mismo año, solicitándole se le hicieren unos cambios de forma y que el día veintidós del mismo mes, se le presentó el contrato con las correcciones, sin que informe el testigo qué personas hubiesen pactado verbalmente el incre-

mento a la renta a que se refiere; ni que en esa fecha hubiesen convenido las partes en este juicio, en celebrar con posterioridad un nuevo contrato de arrendamiento; y de su respuesta a la décimo primera pregunta que le fue formulada, tampoco aporta elementos de convicción, ya que sólo refiere la recepción de la carta membretada y firmada por el doctor HUMBERTO C. P., más no que efectivamente, se hubiese celebrado el contrato de arrendamiento, ni que la demandada hubiese hecho oportunamente del conocimiento del señor C. P., la aceptación de la propuesta a que se refiere la documental; resultando por ello, inconducentes las respuestas que dio a las preguntas décimo segunda, décimo tercera y décimo cuarta, pues tampoco informa que el contrato de arrendamiento a que se refiere, hubiese sido suscrito por sus celebrantes, para así estimar que se externó por ellos el consentimiento para celebrarlo en los términos a que se refiere el propio contrato; tratándose del testigo JUAN CARLOS I. A., tampoco resulta favorable a sus intereses, pues al dar respuesta a la tercera de las preguntas que le fueron hechas, manifestó desconocer la fecha en que se hubiese celebrado el contrato de arrendamiento que rige la relación contractual entre las partes, además de que al dar respuesta a la décimo segunda pregunta, informa que el contrato de arrendamiento que se hizo llegar con la carta membretada del doctor, fue suscrita únicamente por el contador E., debido a que éste se lo comentó, lo que le resta valor probatorio, pues lo convierte en un testigo de oídas y su afirmación en el sentido de que vio cuando se mandó el contrato con un mensajero, tampoco se robustece con las declaraciones del propio testigo, a qué domicilio fue enviado el contrato. Establecido lo anterior, se tiene que la relación contractual que une a las partes, se encuentra acreditada con el contrato de arrendamiento exhibido con el escrito inicial de demanda, a cuyo documento se le concede valor probatorio

pleno, con fundamento en el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles, al haber sido reconocido por las partes.

II.— En el caso, debe declararse procedente la acción intentada, habida cuenta que es a cargo del demandado acreditar el cumplimiento de las obligaciones de pago de rentas, por tratarse de un hecho negativo para el arrendador. En apoyo de lo anterior, se invoca la jurisprudencia definida número 202, visible a fojas 602 del *Apéndice al Semanario Judicial de la Federación*, Cuarta Parte, Tercera Sala, 1917-1985, que dice:

**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.**— El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Sin que el demandado hubiese acreditado con los elementos de prueba que aportó, haber cubierto las pensiones rentísticas invocadas como insolutas por la parte actora; ya que tratándose de los cheques números 7207 y 7208 a cargo de B. N. de M., S. A., expedidos por S. P. de P., S. A. de C. V., a favor de HUMBERTO C. P. y MARTHA CONCEPCION C. P. de G., de fechas doce de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, respectivamente, que exhibió la parte actora, únicamente justifican lo que en ellos se consigna, esto es, que cada uno de ellos ampara la cantidad de DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 76/100 M. N., que en total ascienden a la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 52/100 M. N., sin que con ellos pueda estimarse que hubiese hecho el pago total de la renta del mes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, toda vez que la renta mensual inicialmente pactada en el contrato básico de la acción, asciende a la cantidad de

TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 22/100 M. N., a la que agregándole el correspondiente impuesto al valor agregado, por la cantidad de CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M. N., ascienden a la cantidad de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 35/100 M. N., que constituye el monto mensual a pagar por el demandado por concepto de pensiones rentísticas insolutas, que incluye su correspondiente impuesto al valor agregado, de lo que se colige que dichos cheques no cubren el monto total de la renta inicialmente pactada por las partes, pues existe una diferencia de TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 83/100 M. N., que no cubre la demandada con los cheques mencionados; y que tratándose de la confesión ficta que obtuvo de la señora MARTHA CONCEPCION C. P. de G., tampoco le resulta favorable a sus intereses, pues de la posición octava que le articula, se advierte que los cheques de que se trata serían aplicados a la renta del mes de septiembre, de donde se concluye que el pago efectuado con dichos títulos de crédito era para aplicarse al pago del importe total de la renta del mes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, más no que con ellos se cubriese en su totalidad; y que tratándose de la testimonial que corrió a cargo de HECTOR E. A. y JUAN CARLOS I. A., tampoco fue favorable a sus intereses, ya que el primero de ellos, al dar respuesta a la cuarta repregunta en relación con la séptima directa, informa únicamente que las rentas se pagaron hasta el mes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, pero no menciona cuanto hubiese sido el importe cubierto por dicho mes y el segundo de los testigos señaló, al dar respuesta a la quinta pregunta, que desconoce si la demandada pagó o no las rentas de la localidad arrendada; razón por la cual se condena al demandado al pago de la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL

TREINTA Y NUEVE PESOS 98/100 M. N., por concepto de saldo del mes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco y nueve mensualidades de rentas insolutas, correspondientes a los meses de octubre de mil novecientos noventa y cinco a junio de mil novecientos noventa y seis, incluyendo su respectivo impuesto al valor agregado, fecha última en que se resuelve en definitiva el presente juicio, de acuerdo a lo pactado por las partes en la cláusula tercera del contrato básico de la acción.

III.— La prestación reclamada por la parte actora en el inciso C), de su escrito inicial de demanda, resulta procedente, únicamente por lo que hace al incremento pactado por las partes en la cláusula tercera del contrato básico de la acción, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1796, 1797, 1832 y 1851 del Código Civil; pues en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que cada uno quiso obligarse y de dicha cláusula se advierte que el arrendatario se obligó a pagar un incremento en el monto de la renta en forma anual, con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor, fijado por el Banco de México y que la demandada no justifica con ninguno de los medios de prueba aportados, haber hecho pago del incremento de que se trata. En este orden de ideas, es indispensable establecer las bases que permitan determinar a cuanto asciende el incremento a la renta pactada inicialmente por las partes, para lo cual, de conformidad con los artículos 1853, 1854 y 1855 del Código Civil, es pertinente interpretar el sentido de la cláusula tercera del contrato básico de la acción, coligiéndose de su análisis que:

Primero.— Se estableció como renta a pagar por el plazo de duración de un año, la de TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 22/100 M. N.;

Segundo.— Que la renta se iría incrementando anualmente, esto es, por el primer año de vigencia el monto ya mencionado; por el segundo año de vigencia, el que resulte del incremento al Índice Nacional de Precios al Consumidor, fijado por el Banco de México, que se obtiene de la variación porcentual que hubiese tenido dicho índice durante el año inmediato anterior del arrendamiento; pues de igual forma se obtiene la variación porcentual en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, según se advierte de la observación que realizó el Gerente Jurídico y Subgerente Jurídico Consultivo del Banco de México y que para el siguiente año en que continuase el arrendamiento, deberá atenderse al incremento porcentual que hubiese tenido el Índice Nacional de Precios al Consumidor, durante el segundo año de vigencia del arrendamiento para fijar la nueva renta a pagar por ese período y así sucesivamente, para fijar el monto de la renta a pagar por cada uno de los años subsecuentes, de donde se tiene que los dictámenes rendidos por los peritos de cada una de las partes y tercero en discordia, resultan ineficaces, pues todos ellos establecen sus variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, a partir del mes de agosto de mil novecientos noventa y cinco y actualizan el mismo, mes tras mes, lo que evidentemente contraría la intención de los contratantes al pactar la cláusula tercera del contrato básico de la acción, ya que de atender a dichos dictámenes se tendría por cierto que la renta se incrementa mensualmente, conforme a los montos que cada uno de ellos señala, mientras que la cláusula en comento establece con claridad, que los incrementos a la renta se harán anualmente. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente ejecutoria pronunciada por la TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION:

**PERITOS. SUS DICTAMENES NO PUEDEN  
LIMITAR LA FUNCION DELIBERATORIA**

**DEL JUZGADOR.**— El perito no es más que un simple auxiliar del juzgador y por ello su opinión no puede en forma alguna limitar la función deliberatoria de aquél, pues lo contrario implicaría darle al perito el carácter de Juez y a éste el de autómeta de aquél.

Tercera Sala, Informe 1980, Segunda Parte, tesis 66, pág. 70.

En consecuencia, deberá condenarse a la demandada al pago del incremento pactado en la cláusula tercera del contrato básico de la acción, una vez que pericialmente y en ejecución de sentencia, se determine cual fue el incremento porcentual que haya tenido el Índice Nacional de Precios al Consumidor, durante el período de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro a agosto de mil novecientos noventa y cinco, pues dicho incremento será el que se aplique a la renta inicialmente pactada, para así determinar el monto de la renta mensual a pagar, por el período comprendido de septiembre de mil novecientos noventa y cinco a agosto de mil novecientos noventa y seis. El incremento que reclama la parte actora con apoyo en la cláusula séptima del contrato básico de la acción, resulta improcedente, pues del texto de la propia cláusula se aprecia que dicha pena operaría sólo para el caso de que la arrendataria siguiere ocupando la localidad arrendada, después de la fecha del vencimiento del mismo y no hubiese obtenido: a).— Un nuevo contrato; o bien, b).— Hubiese hecho uso de la facultad a que se refiere la cláusula quinta del propio contrato, esto es, obtener la prórroga legal del contrato, o bien, que hubiese operado la tácita reconducción y en el caso concreto se actualiza la excepción prevista por las partes por lo que hace a la tácita reconducción mencionada, de conformidad con los artículos 2486 y 2487 del Código

Civil, los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del arrendador, circunstancias que en el caso concreto también se actualizan, pues al vencer el plazo fijado por las partes, con fecha treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y cinco, como lo reconoce el actor en el hecho segundo de su demanda y el demandado al dar contestación a la misma y continuar la inquilina en uso de la finca arrendada, es evidente que operó la tácita reconducción del contrato de arrendamiento de fecha primero de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, volviéndose voluntario para ambas partes y por tanto, inconducente el incremento al monto de la renta reclamada. Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia definida número 75, visible a fojas 183 del *Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1985*, Cuarta Parte, Tercera Sala, bajo el rubro: **“ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE”**.

IV.— El pago de daños y perjuicios reclamados por la parte actora en el inciso D), de su escrito inicial de demanda, resulta procedente, habida cuenta que el demandado no acreditó con los elementos de prueba que aportó, el pago total de las rentas invocadas como insolutas, ni probó la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con vigencia a partir del primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, razón por la cual se le condena al pago de intereses moratorios sobre las pensiones rentísticas de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y cinco, así como enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del año en curso, que se encuentran insolutas, a razón del 9% anual, con fundamento en los artículos 2109 y 2395 del Código Civil, dado el perjuicio ocasionado al arrendador por la falta de cumplimiento en la obli-

gación de pago, que correrán a partir de la fecha de constitución en mora y hasta la de su pago, lo que se cuantificará y liquidará en ejecución de sentencia.

V.— Las excepciones de falta de acción y derecho de la actora y la de *plus petitio*, opuestas por el demandado, se resuelven en su conjunto por la estrecha relación que guardan entre sí, declarándose infundadas, habida cuenta que al tratarse de un hecho negativo para el arrendador, corresponde al demandado acreditar el cumplimiento en sus obligaciones de pago de rentas, sin que lo hubiese hecho, como se ha visto en el considerando I de este fallo.

VI.— La excepción de falta de legitimación activa de la actora, opuesta por el demandado, resulta infundada, habida cuenta que la parte actora acreditó su legitimación con el contrato de arrendamiento exhibido con el escrito inicial de demanda, en el cual los hoy actores tienen el carácter de arrendadores y el demandado S. P. de P., S. A. de C. V., de inquilino, resultándole por ello exigibles las prestaciones reclamadas por la parte actora en su escrito inicial de demanda, dado su incumplimiento en el pago de las rentas y al no haber acreditado la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con vigencia a partir del primero de marzo de mil novecientos noventa y seis.

VII.— Las prestaciones reclamadas por S. P. de P., S. A. de C. V., en los incisos A, B y C, de su contrademanda, se resuelven en su conjunto por la estrecha relación que guardan entre sí, declarándose improcedentes, habida cuenta que el reconvencionista no acreditó con los elementos de prueba que aportó, que hubiese celebrado con los hoy arrendadores un nuevo contrato de arrendamiento, respecto del inmueble materia del juicio, con vigencia a partir del primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, debiendo estarse a la valo-

ración que se hizo en el considerando primero de esta resolución, sobre las diversas pruebas que ofreció para justificarlo.

VIII.— No estando el caso comprendido en ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar a condenar en costas.

Por lo expuesto y fundado, se

### **RESUELVE**

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía intentada en que la parte actora acreditó parcialmente su acción y el demandado no justificó sus excepciones y defensas hechas valer, ni probó su acción reconvenzional.

SEGUNDO.— Se condena a S. P. de P., S. A. de C. V., a pagar a la parte actora o a quien legalmente la represente, la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 98/100 M. N., por concepto del saldo de la renta del mes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco y de nueve mensualidades de rentas insolutas, que incluye el impuesto al valor agregado, correspondientes a los meses de octubre de mil novecientos noventa y cinco a junio de mil novecientos noventa y seis.

TERCERO.— Se concede a S. P. de P., S. A. de C. V., el término de cinco días, contados a partir de que la presente sentencia sea legalmente ejecutable, para que haga el pago de la cantidad a que se refiere el resolutivo inmediato anterior y en caso de no hacerlo, embárguense bienes de su propiedad suficientes y bastantes a garantizar dicha cantidad, haciéndose trance y remate de los mismos y con su producto, el pago al acreedor.

CUARTO.— Se condena a S. P. de P., S. A. de C. V., a pagar el incremento a la renta pactada en la cláusula tercera del contrato básico de la acción, por el período comprendido de septiembre de mil novecientos noventa y cinco a junio de mil novecientos noventa y seis, lo que se cuantificará y liquidará en ejecución de sentencia, atendiendo a las bases que para ello se precisan en el considerando tercero de esta resolución.

QUINTO.— Se absuelve a S. P. de P., S. A. de C. V., del incremento pactado en la cláusula séptima del contrato básico de la acción.

SEXTO.— Se condena a S. P. de P., S. A. de C. V., a pagar a la parte actora el interés legal del 9% anual, respecto de las rentas correspondientes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco a junio de mil novecientos noventa y seis, contados a partir de la fecha de constitución en mora y hasta la de su pago, por concepto de perjuicios ocasionados a los coactores, lo que se cuantificará y liquidará en ejecución de sentencia.

SEPTIMO.— Se absuelve a HUMBERTO C. P. y a MARTHA CONCEPCION C. P. de G., de la reconvención planteada en su contra por S. P. de P., S. A. de C. V.

OCTAVO.— No se hace condena en costas.

NOVENO.— Notifíquese.

Así, en definitiva lo resolvió y firma el C. Juez Vigésimo Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario, licenciado Angel Humberto Montiel Trujano, ante la C. Secretaria de Acuerdos, con quien actúa, autoriza y da fe.