

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

SEXTA SALA

MAGISTRADOS:

Lics. Pedro Ortega Hernández, Delia Rosey Puebla y Olga Cárdenas de Ojeda.

PONENTE:

Mag. Lic. Pedro Ortega Hernández.

Recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva dictada en los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario.

SUMARIO

COMPRAVENTA A PLAZOS, BAJO LA FORMA DE ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO EN TRATÁNDOSE DE UN.— Es improcedente la acción de controversia de arrendamiento inmobiliario, en tratándose de un contrato de compraventa a plazos bajo la forma de arrendamiento, por la básica razón de que la compraventa se perfecciona con anterioridad al arrendamiento, circunstancia ésta que se valora conforme a las reglas de la sana crítica, lógica y experiencia, conforme al artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles.

México, Distrito Federal, a veinticinco de mayo de dos mil.

Vistos los autos del toca 1432/2000, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia definitiva de fecha veintitrés de febrero de dos mil, dictada por el C. Juez Octavo del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en los autos de la controversia de arrendamiento promovida por I. B. A., S. A. de C. V., en contra de LEOPOLDO FRANCISCO I. M.; y

RESULTANDO

1.— La sentencia definitiva materia del presente recurso concluyó en los puntos resolutivos siguientes:

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía de controversia de arrendamiento, en la que la parte actora probó su acción y el enjuiciado no justificó sus excepciones ni defensas, así como la demandada reconvenzional.

SEGUNDO.— Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado por las partes de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y nueve.

TERCERO.— Se condena al demandado a desocupar y entregar a la parte actora, por conducto de quien sus derechos represente, el departamento ..., del edificio ..., del conjunto habitacional “Bugambilias Aragón”, ubicado en la calle de Valle de Tulancingo, esquina prolongación Valle del Jucar, manzana ..., lote ..., colonia Valle de Aragón, municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, dentro del término de treinta días contados a partir de que sea notificado personalmente el auto de ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 114, en relación con el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles, una vez que esta sentencia cause ejecutoria o sea legalmente ejecutable, apercibido que de no hacerlo voluntariamente será lanzado a su costa.

CUARTO.— Se condena al demandado a pagar a la parte actora las rentas que adeude a partir del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, así como las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado al equivalente a treinta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, mensuales cada una, las que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

QUINTO.— Se condena al demandado a pagar el diez por ciento del valor de la renta, como pena convencional, liquidable en ejecución de sentencia en los términos precisados en el considerando V de esta sentencia.

SEXTO.— No se hace condena en costas.

SÉPTIMO.— Notifíquese personalmente al demandado.

2.— Inconforme la parte demandada con el anterior fallo, hizo valer recurso de apelación en su contra, el que se admitió y tramitó conforme a derecho, citándose oportunamente a las partes para oír sentencia, misma que ahora se pronuncia de acuerdo a los siguientes

CONSIDERANDOS

I.— La parte apelante expresó como agravios las manifestaciones contenidas en su escrito respectivo, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si se insertaran a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

II.— Los motivos de inconformidad que en vía de agravios hizo valer la parte demandada, se estudian en forma conjunta dada la estrecha relación conceptual que guardan entre sí, resultando substancialmente fundados para producir modificación al fallo apelado, habida cuenta de que la apreciación de la relación contractual entre las partes en la sentencia apelada no es correcta, toda vez que el contrato básico no es de arrendamiento, sino de compraventa, celebrada el cinco de agosto de mil novecientos noventa y ocho, perfecta y obligatoria para las par-

tes, por ser la libre manifestación de su voluntad y en razón de lo dispuesto por el artículo 2249 del Código Civil, no pudiendo ser contrato de arrendamiento con opción a compra, por la básica razón de que la compraventa se perfeccionó con anterioridad al arrendamiento, circunstancia que se valora conforme a las reglas de la sana crítica, lógica y de la experiencia, conforme al artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, que únicamente llevan a concluir que se trata de una compraventa a plazos bajo la forma de un arrendamiento. Sin embargo, en virtud de que se encontraba perfeccionada la compraventa, es claro que jurídica y lógicamente es insubsistente el arrendamiento.

Por lo anteriormente expuesto, se debe modificar el fallo apelado, para quedar en los siguientes términos:

PRIMERO.— Ha procedido la vía elegida por la actora en la que no acreditó su acción, resultando justificada la defensa de improcedencia de la acción.

SEGUNDO.— Se absuelve a la demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas.

TERCERO.— No se hace condena en costas.

CUARTO.— Notifíquese.

III.— No estando el presente asunto en los supuestos del artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hará condena en costas en este toca.

Por lo expuesto y considerado, se .

RESUELVE

PRIMERO.— Es fundado el recurso de apelación hecho valer.

SEGUNDO.— Se revoca el fallo apelado para quedar sus puntos resolutivos en los términos precisados en la parte final del considerando II de la presente resolución.

TERCERO.— No se hace condena en costas.

CUARTO.— Notifíquese y remítase copia certificada de la presente resolución, así como los autos principales al Juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca.

Así, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los CC. Magistrados integrantes de la Sexta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, licenciados Pedro Ortega Hernández, Delia Rosey Puebla y Olga Cárdenas de Ojeda, siendo ponente el primero de los mencionados, ante la C. Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.