

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

SEXTA SALA

MAGISTRADOS:

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

PONENTE:

Mag. Lic. Delia Rosey Puebla.

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

SUMARIO

OTORGAMIENTO DE INSTRUMENTO PÚBLICO. PARA SU PERFECCIONAMIENTO SÓLO REQUIERE DE LA FIRMA DEL JUEZ Y NO ASÍ LA DEL SECRETARIO DE ACUERDOS.—
Las formalidades con que se revisten las actuaciones y resoluciones judiciales, no deben confun-

dirse con el hecho a cumplimentar por las partes derivado de una condena, puesto que en la primera hipótesis el Órgano Jurisdiccional actúa en funciones de autoridad, en cuyo caso sí requiere que el juzgador actúe en unión del Secretario de Acuerdos; no así cuando se trata de lo previsto por el artículo 517 fracción III del Código Procesal, en donde el Juez que firma en rebeldía del demandado se sustituye al cumplimiento que a éste le correspondía como parte obligada, y por tanto, al no actuar el juzgador en su carácter de autoridad jurisdiccional no requiere de la autorización o autenticación del Secretario de Acuerdos respectivo.

México, Distrito Federal, a seis de julio de dos mil.

Vistos los autos del toca número 2029/00, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva del diecinueve de abril del dos mil, dictada por la C. Juez Octavo del Arrendamiento Inmobiliario, en los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario, seguido por M. R. WALTERIO, en contra de HUMBERTO R. A. y otros; y

RESULTANDO

1.— La sentencia definitiva concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, en

la que el actor WALTERIO M. R., no acreditó la relación contractual que une a las partes con el contrato de arrendamiento que exhibió, por lo que se le reservan sus derechos para que los haga valer conforme derecho y en la vía y forma que correspondan.

SEGUNDO.— En cuanto a la reconvencción, al no haberse acreditado la relación contractual con el contrato exhibido por el actor principal, no es procedente la prestación a) y se reservan los derechos de la parte demandada HUMBERTO R. A. y MARÍA DE LOS ÁNGELES T. R., para que los hagan valer conforme a derecho y en la vía y forma que correspondan. Y en cuanto a las prestaciones b) y c) se absuelve al demandado reconvenccional de las mismas.

TERCERO.— No se hace condena en costas.

CUARTO.— Notifíquese.

2.— Inconforme el apelante con el contenido de la sentencia definitiva transcrita, interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en ambos efectos, y tramitado que fue el mismo conforme a derecho, se citó a las partes para oír la resolución que hoy se pronuncia.

CONSIDERANDOS

I.— La parte inconforme expresó como agravios los que constan en su escrito presentado ante Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal, el día diez de mayo del año en curso, mismos que se tienen aquí por reproducidos a la letra en obvio de repeticiones innecesarias.

II.— Es fundado el primer agravio que se vierte por el apelante, en virtud de que en efecto la *a quo*, transgrede los artículos 56 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles y 58 fracción III de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por aplicarlos indebidamente al resolver que la firma del contrato de arrendamiento base de la acción debió de haber sido firmado también por el Secretario de Acuerdos, en tanto que no se trata de una resolución o actuación judicial, dicho contrato de arrendamiento, pues éste a todas luces es un acto jurídico celebrado entre las partes, las cuales fueron condenadas para el otorgamiento de la forma del citado contrato, y que en ejecución de dicha condena, lo firmará la juzgadora en rebeldía de la parte arrendataria, al hacer efectivo el apercibimiento decretado para el caso de incumplimiento, lo cual sucedió y por tanto, en términos de lo que previene el artículo 517 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, la juzgadora firmó el contrato de arrendamiento en cuestión, en su rebeldía; esto es, la Juez del conocimiento confunde las formalidades que deben revestir las actuaciones y resoluciones judiciales con el hecho a cumplimentar por las partes derivado de una condena, es decir, deja de atender que la actuación o resolución judicial, es aquella en la que interviene el Órgano Jurisdiccional propiamente dicho, esto es, en funciones de autoridad jurisdiccional, en cuyo caso, sí se requiere necesariamente de que el juzgador actúe en unión con el Secretario de Acuerdos, que autentifique su actuación, lo cual no acontece en el caso concreto, ya que en el asunto en comento, solamente, como ya hemos

dicho, se está cumplimentando una condena judicial en forma forzosa, por no haberla efectuado voluntariamente el condenado, esto es, atento al artículo 517 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, única y exclusivamente la Juez que firmó en rebeldía del demandado, se sustituyó en el cumplimiento que a éste correspondía como parte obligada, por tanto al no actuar dicha juzgadora en su carácter de autoridad jurisdiccional, no requiere en el caso en comento, de la autorización o autenticación del secretario de acuerdos, como inexactamente lo determinó la Juez que emitiera la sentencia apelada, pues con la sola mención de que el contrato de arrendamiento se firmó por la juzgadora en rebeldía de quien debió hacerlo, el documento en cuestión, surte sus efectos como si hubiese sido otorgado por el propio rebelde, tal y como lo establece en forma clara y precisa el mencionado artículo 517 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, relativo a las sentencias de condena a hacer alguna cosa, y si en la especie se expresó tal circunstancia como consta en la mención de fecha catorce de febrero del año dos mil, es evidente que el citado documento fundatorio se encuentra perfectamente otorgado en cumplimiento y ejecución forzosa de la sentencia definitiva que condenó a ello, por encontrarse en la especie facultado el Juez del conocimiento a efectuar dicha conducta, si no lo hace el obligado, amén de que tal circunstancia quedó reforzada además con la documental pública de la resolución que diera origen a la mencionada condena, a que hace alusión al agraviado, y que consta en los autos originales, relativa a la ejecutoria dictada por la Cuarta

Sala de este H. Tribunal del cinco de julio de mil novecientos noventa y nueve, en el toca 3070/98, en cumplimiento de la sentencia de amparo del veintitrés de junio de mil novecientos noventa y nueve, emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en el amparo directo DC-491/99, resoluciones de las que se desprende que la relación arrendaticia entre las partes se encuentra debidamente acreditada, y de ahí que se haya condenado a la formalización por escrito de dicho contrato, con duración o plazo indefinido (ver fojas de la 14 a 17 del expediente original), resultando de todo lo anterior la inexactitud del razonamiento que efectúa la *a quo*, al declarar nulo dicho contrato en contradicción a las citadas ejecutorias. Además de que, efectivamente, como lo hace valer el apelante no se trata de un despacho, como lo considera erróneamente la Juez del conocimiento, el cual sí requeriría de la firma del Secretario de Acuerdos para su validez, ya que el despacho es una comunicación procesal para que un Juez de inferior grado, efectúe alguna diligencia en auxilio de un Juez de mayor jerarquía, que así se lo solicite, y si se entiende dicho concepto, no desde ese punto de vista técnico procesal, sino en su aspecto meramente semántico, esto es, en donde el juzgador atiende o despacha todo aquello relativo a la oficina, realizando diversas comunicaciones, trámites administrativos, como es el caso de la emisión de oficios, cartas, informes, nombramientos, etcétera, en cuyo caso evidentemente actúa sin la autorización o autenticación del Secretario de Acuerdos, y por tanto, al no encontrarse el presente asunto en ninguno de los dos

casos a que se refiere el despacho, además de lo ya considerado en primer término, queda evidenciado que tales documentos al no ser actuaciones procesales o meramente jurisdiccionales, sólo corresponde al juzgador y de acuerdo con lo que la ley prescribe, ser el único que se sustituya en la firma del documento de quien debió haberlo hecho en forma voluntaria, sin la firma del Secretario de Acuerdos, quien solamente deberá asentarla, en el caso de las actuaciones procesales o jurisdiccionales, esto es, cuando actúa el Órgano Jurisdiccional con tal carácter, y si el artículo 56 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, expresa que las actuaciones judiciales deben ser autorizadas bajo pena de nulidad por el funcionario público a quien corresponda dar fe o certificar el acto, y por su parte, el artículo 58 fracción III de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, determina como atribución del Secretario de Acuerdos el autorizar los despachos así como todas las resoluciones que se expidan, refiérense ambos dispositivos a las actuaciones judiciales o resoluciones judiciales, lo cual no acontece en el presente asunto, como ya se ha precisado en líneas mas arriba; por tanto, la interpretación y aplicación que efectúa la *a quo*, resulta del todo incorrecta.

III.— El segundo agravio es fundado, toda vez que el contrato de arrendamiento base de la acción se otorgó en la forma escrita, prevista por el artículo 2406 del Código Civil, y en cumplimiento de las ejecutorias mencionadas en el considerando que antecede, tal circunstancia debió atenderse para no considerar como válido el argumento de la nulidad de dicho contrato hecho valer por los code-

mandados arrendatarios, quienes en base a éste opusieron la excepción de nulidad del citado contrato, esto es, la relación arrendaticia no está en tela de duda al haberse determinado su existencia por las citadas ejecutorias, y habiéndose otorgado la forma escrita con la mención expresa a que alude el ya citado artículo 517 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, debió de haberse otorgado el valor probatorio que corresponde a dicha documental, como si hubiese sido firmada por los propios codemandados.

El tercero, cuarto y quinto agravios al referir similares motivos de inconformidad ya resueltos en los considerados que anteceden, deberá estar el apelante a lo ya expuesto en los mismos.

IV.— Por todo lo anterior, y ante la ilegalidad de la sentencia apelada, a la luz de los agravios vertidos, mismos que se han declarado fundados, se impone revocar dicha sentencia, por lo que esta Sala en plenitud de jurisdicción, entra al estudio de fondo, de la siguiente manera:

Como ya ha quedado considerado en los puntos que anteceden, la relación contractual entre las partes quedó debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, con efectos a partir del primero de enero de mil novecientos noventa y siete, exhibido por la actora en copia certificada, por la Secretaria de Acuerdos del Juzgado Sexagésimo de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como la documental pública exhibida por dicha parte, consistente en la copia certificada de la ejecutoria del cinco de julio de mil novecientos noventa y nueve,

emitida por la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en cumplimiento a la sentencia de amparo del Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, y la instrumental de actuaciones que obra de la foja 141 a la 145 de los autos, relativa a la sentencia dictada por la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal con fecha ocho de febrero del año dos mil, que en copia certificada fuera exhibida por la propia parte actora, documentos a los que se les otorga pleno valor probatorio, en términos de los artículos 327 fracciones II y VIII, en relación al 403 del Código de Procedimientos Civiles, ya que al darse contestación a la demanda los codemandados aceptaron la existencia del contrato de arrendamiento, tal y como se desprende de las constancias de autos que obran a fojas 67, 68, 74 y 75, concretamente en la contestación de los hechos 4 y 5 por parte de los codemandados obligados solidarios y 4 y 6, de los codemandados arrendatarios, quienes además en su reconvención aceptaron implícitamente la existencia del arrendamiento, objeto de la acción de rescisión intentada en el juicio natural, específicamente al reclamar en su contrademanda la devolución de la cantidad de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., “que con fecha once de febrero de mil novecientos noventa y uno, le entregue (*sic*) al demandado reconvencional para garantizar cualquier adeudo relativo al inmueble materia del arrendamiento, es decir, la casa... de la calle..., colonia..., C. P...., delegación Benito Juárez, Distrito Federal.” (foja 79 del expediente), inmueble el anterior que coincide con el que se

diera en arrendamiento de acuerdo a la cláusula primera del contrato fundatorio de la acción, y que determina por confesión expresa y espontánea de los arrendatarios codeemandados, la existencia del citado arrendamiento, la que adminiculada con las documentales anteriormente referidas, en términos de lo que dispone el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, determinan fehacientemente la existencia del arrendamiento de mérito, y por tanto, las obligaciones y derechos contraídos por las partes con motivo de dicho acto jurídico, cuya forma se encuentra plasmada en la documental base de la acción, en donde se contiene la obligación de pago por parte de los codeemandados, de una renta por mensualidades adelantadas de CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., según su cláusula segunda, y de acuerdo a la diversa cláusula séptima, se determina que será causa de rescisión del contrato el hecho de que los arrendatarios no cumplan con el pago oportuno de sus rentas, lo cual encuentra su apoyo legal en lo dispuesto por los artículos 2425 fracción I, 2427, en relación al 1949 del Código Civil, y si en dicha cláusula segunda se estableció el domicilio para el cumplimiento de la citada obligación de pago de rentas, debe concluirse que al no haberse acreditado por parte de los obligados principales y solidarios, el pago de las pensiones arrendaticias, en los términos pactados, y en tanto que de las pruebas aportadas no se desprende que se haya efectuado el cumplimiento de dicha obligación, y según las reclamaciones que al respecto se hacen en el escrito inicial de demanda, y por otra parte, como consecuencia de lo anterior, queda acreditado el derecho de la actora para

demandar la rescisión del contrato por falta de pago de rentas, toda vez que de la confesional a cargo de dicha parte actora, en nada favoreció los intereses de la demandada, pues ésta negó que se hubiese abstenido de requerir el pago de las rentas adeudadas, lo cual es intrascendente para el caso concreto, si se toma en consideración que las partes señalaron en el contrato fundatorio el lugar en donde debía de efectuarse el cumplimiento de la citada obligación, esto es, si el obligado conocía el lugar donde debía efectuar el cumplimiento de ésta, de acuerdo a la cláusula segunda del fundatorio; asimismo, se negó que hubiese habido abstención del señalamiento del domicilio, si ello se desprende claramente de la ya referida cláusula segunda del contrato base de la acción, y si bien es cierto afirmó la actora, haber recibido el cheque 737113, por la cantidad de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., éste de acuerdo a la documental que lo contiene, y que se adminicula con dicha confesión, se recibió en calidad de depósito para garantizar cualquier adeudo que llegare a resultar concerniente a los servicios de agua potable, energía eléctrica, y que fuera dado en calidad de depósito, como la propia actora manifestó en su escrito del diecisiete de marzo del año dos mil, que obra a foja 128 del expediente original, lo cual deja de manifiesto que no fue un depósito a favor del arrendamiento que surtió sus efectos a partir del primero de enero de mil novecientos noventa y siete, y por lo mismo no puede ser tomado en cuenta en la *litis* planteada en el juicio natural, esto es, si se aportó al diverso contrato de comodato la mencionada cantidad, y la parte reconven-

cionista no demostró que hubiese estado al corriente en los citados conceptos al finalizar el citado comodato e iniciarse el arrendamiento, la devolución que reclama en su contrademanda no puede resultar procedente, pudiendo en su momento hacer valer su derecho de reclamar tal devolución en la vía y forma que estime pertinentes.

Así las cosas, al reclamarse el pago de rentas generadas a partir de enero de mil novecientos noventa y siete a enero del año dos mil, que ascienden a la cantidad de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., correspondiente a treinta y siete mensualidades a razón de CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., más las subsecuentes que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, atento a la prestación marcada con el inciso c) de la demanda (foja 2 de los autos), ello resulta ser procedente en términos de lo dispuesto por el artículo 2426 del Código Civil, y toda vez que las demás pruebas aportadas por los codemandados arrendatarios, consistentes en la testimonial a cargo de JUAN CARLOS C. S. y MIGUEL H. S., así como la documental marcada en el apartado C) del capítulo ofertorio de pruebas de la contestación de la demanda y de la reconvenición admitidas a los mismos, fueron declaradas desiertas por causas imputables a su oferente, según constancia que obra a foja 148 vuelta de los autos originales, de lo cual resulta inconcuso que no se demostraron los extremos de las excepciones y defensas opuestas, ni menos aún el pago reclamado y que da origen a la procedencia de la acción de rescisión hecha valer; y si bien es cierto, dichos codemandados objetaron

el documento básico de nulo por la falta de autorización del C. Secretario de Acuerdos del Juzgado donde se otorgó el formato del citado contrato de arrendamiento, tal excepción deviene en infundada y notoriamente improcedente, según lo ya resuelto al respecto en el segundo considerando de este fallo, por lo que deberá estarse a dicha resolución, reiterando por ser de total importancia para la declaración de procedencia de la acción de rescisión y sus accesorios que se analizan, que de acuerdo a lo ya razonado en líneas anteriores es evidente la existencia de la relación jurídica de arrendamiento, y que se atacó de nula infundadamente.

V.— Por lo que toca a la excepción relativa a que el actor no precisó en qué consistió la pérdida o menoscabo sufrida en su patrimonio y que ha dejado de obtener alguna ganancia lícita para que en su caso pueda demandar daños y perjuicios, ésta resulta ser infundada, si se atiende a que de acuerdo a la reclamación que efectúa la parte actora en el inciso d) del capítulo de prestaciones de su demanda, dicha reclamación sí la precisa en términos de lo dispuesto por el artículo 2104 del Código Civil, por el incumplimiento de la obligación contraída (ver foja 2 del expediente), y por vía de pago de intereses moratorios y legales causados al nueve por ciento anual, lo cual se encuentra previsto en el artículo 2395 del mismo ordenamiento antes invocado, al no existir interés convencional estipulado por las partes, y consecuentemente resulta procedente dicha reclamación.

VI.— En cuanto a la diversa excepción opuesta por los codemandados arrendatarios relativa a que por sentencia

definitiva del trece de julio de mil novecientos noventa y ocho, la C. Juez Sexagésimo de lo Civil, en el segundo punto resolutivo de su sentencia, les apercibió para en que el término de cinco días contados a partir de la fecha en que dicha sentencia haya causado ejecutoria, exhibieran ante dicho Juzgado los recibos de pago del servicio de agua del referido inmueble, desde el sexto bimestre de mil novecientos noventa y seis hasta el primer bimestre de mil novecientos noventa y ocho, con lo cual se aduce que el ahora actor en el expediente 2/98, ventilado ante la Juez antes mencionada, les demandó la misma prestación que ahora reclama en su demanda, circunstancia la anterior que no puede eximirle del cumplimiento del pago reclamado por el servicio de agua potable que ahora se le demanda en el juicio natural de controversia de arrendamiento, prestación ésta que se refiere al período del “segundo bimestre de mil novecientos noventa y seis, y del tercer bimestre de mil novecientos noventa y siete al sexto bimestre de mil novecientos noventa y nueve”, con los correspondientes recargos y que corresponde al inciso e) del escrito inicial de la demanda del juicio de origen (ver foja 3 del expediente), de lo que se desprende que los bimestres que ahora se le reclaman son diversos a los que refiere la sentencia definitiva a que se alude por los excepcionistas, y que califican como lo es, de cosa juzgada; sin embargo, tal argumentación resulta parcialmente fundada en cuanto que si la sentencia ejecutoriada y emitida con motivo del juicio ordinario civil seguido ante la Juez Sexagésima de lo Civil, determinó que los efectos del arrendamiento se iniciarían a partir del pri-

mero de enero de mil novecientos noventa y siete, es indudable que la obligación de pago por dicho concepto en términos de la cláusula quinta del contrato fundatorio de la acción ya mencionada, empezó a correr a partir de dicho surtimiento de los efectos arrendaticios, de tal suerte que si de acuerdo al recibo de pago exhibido por la parte actora como prueba de su parte, en donde consta el adeudo de los derechos por servicios de agua, y debidos a la Comisión de Aguas del Distrito Federal, documental la anterior a la que se le concede pleno valor probatorio, al no haber sido desvirtuada con prueba alguna en su contra, y de la que se obtiene que fuera emitida por dicha Comisión, según el membrete oficial y formato contenido en la citada probanza, con la que se demuestra el adeudo de los bimestres al que el mismo se refiere, no debe tomarse en cuenta el segundo bimestre de mil novecientos noventa y seis, ya que dicho bimestre no entra en el arrendamiento de marras, por tanto y de acuerdo a éste, únicamente es exigible dicho concepto, a partir del tercer bimestre de mil novecientos noventa y siete, a partir del cual debe de condenárseles a los codemandados por el citado concepto, según la obligación contraída por éstos en la cláusula quinta del contrato base de la acción.

VII.— Por lo que toca a los codemandados obligados solidarios, su excepción de obscuridad de la demanda resulta ser infundada, pues la misma se hace consistir en que la actora no precisa en qué consiste la mora en que se dice se constituyó la parte demandada y que por ello deberá absolversele de las prestaciones reclamadas, atento a que de acuerdo a lo anteriormente razonado res-

pecto a que no se acreditó el cumplimiento del pago de la obligación contraída en el pago de las rentas a pesar de existir domicilio para efectuar el mismo por parte de la obligada, es indudable y de acuerdo a los hechos narrados por la actora en su escrito inicial de demanda, específicamente en los hechos 4, 5, 6, 7 y 8, que dicha actora sí precisa en que ha consistido el retraso y falta de cumplimiento de dicha obligación, y por tanto, la mora de los obligados, resultando inatendible la argumentación de falta de señalamiento del domicilio para el pago de las rentas, lo cual, como ya se ha determinado, se pactó en la cláusula segunda del contrato base de la acción, al que se le ha otorgado plena validez probatoria.

VIII.— En lo que toca a la excepción que se opone por los codemandados solidarios relativa a la excepción de orden y excusión, ésta resulta ser improcedente en virtud de que no se reúnen los requisitos a que se contraen las fracciones II y III del artículo 2817 del Código Civil, pues si bien es cierto, dicho beneficio no fue renunciado por dichos obligados solidarios, mismos que lo hicieran valer al contestar la demanda después de haber sido requeridos de pago, como consta a fojas 45, 49 y 69 del expediente original, también lo es que dichos deudores solidarios no designaron bienes del deudor que basten para cubrir el crédito reclamado dentro de este Distrito Judicial donde deba hacerse el pago, ni tampoco anticiparon o aseguraron suficientemente los gastos de excusión, tal y como lo establecen las citadas fracciones del numeral invocado, de donde deviene la improcedencia de dicha excepción.

IX.– Respecto de la excepción de nulidad de la cláusula segunda, resulta ser improcedente en tanto que el señalamiento del domicilio que se contiene en la misma para efectuar el pago de las rentas, si bien no se previno en la condena de firma del contrato de arrendamiento base de la acción, el que se efectuara el señalamiento de dicho domicilio, también lo es que la falta o deficiencia de tal elemento incidiría en el cumplimiento adecuado de dicha obligación de pago, la cual podría efectuarse en el domicilio del arrendatario, tal y como lo establece el artículo 2427 del Código Civil, se necesitaría el requerimiento previo por parte del arrendador, lo cual no acontece en el caso en que precisa el lugar de pago de las rentas, por convenio de las partes, tal y como se ha determinado por nuestro mas alto tribunal en la tesis de jurisprudencia número VII.2o.C. J/10, del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, Novena Época, visible en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo III, octubre de 1998, página: 965, bajo la voz: **“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS, ACCIÓN DE, EL ARRENDADOR DEBE PONER EN MORA AL ARRENDATARIO ACUDIENDO A SU DOMICILIO O DESPACHO A COBRARLAS, COMO REQUISITO PARA LA PROCEDENCIA DE LA.”** De tal manera que tal estipulación lejos de ser causa de nulidad, facilita al obligado al cumplimiento de su obligación, pues al conocer en donde debe efectuarla no necesita ser requerido, amén de que la ejecutoria de la Cuarta Sala, da los lineamientos esenciales para la elaboración escrita de la relación arrendaticia existente entre las partes, no

siendo óbice tal circunstancia que en dicho contrato se haya precisado la forma del cumplimiento de la obligación principal del pago de las rentas, y mas aún si de la instrumental de actuaciones se advierte que el proveído del dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, dictado por la C. Juez Sexagésimo de lo Civil, en el juicio ordinario civil, ya varias veces referido, mismo que tuvo por exhibido cinco tantos del contrato de arrendamiento que ahora es base del juicio de rescisión de contrato a que se refiere el juicio natural, auto que ordena a los codemandados comparecer a su firma, éste fue confirmado por la Cuarta Sala de este H. Tribunal, según las constancias que obran en copia certificada de la foja 141 a la 145 del expediente, y a las cuales ya se les ha otorgado pleno valor probatorio en términos del cuarto considerando de este fallo, por tanto, los codemandados tuvieron conocimiento de su contenido, incurriendo en desacato para su firma, al haber causado estado dicho proveído, el cual impugnaron sin éxito, y que por tanto, deben de acatar el contenido total del citado contrato de arrendamiento, en sus términos, y por haber sido signado en su rebeldía, de tal manera que la cláusula que contiene el señalamiento del domicilio para el cumplimiento de la obligación de pago de las rentas, no puede ser nula, como incorrectamente se pretende hacer valer.

X.— En cuanto a la reconvención planteada por los codemandados arrendatarios en el juicio principal, ésta resulta ser improcedente, en tanto que en la misma se reclamó la nulidad del segundo párrafo de la cláusula primera del contrato de arrendamiento base de la acción

principal, que señala el domicilio para efectuar el pago de las rentas, lo cual resulta ser improcedente tal y como se determinó al resolver la excepción de nulidad de dicha cláusula y analizada en el considerando inmediato anterior, por lo que deberá estarse a lo ya resuelto al respecto, y asimismo, resulta inatendible la devolución de la cantidad entregada en depósito al actor a que se hace referencia en la diversa prestación reconvenzional y consistente en los SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., para garantizar cualquier adeudo a favor de la actora, en el diverso acto celebrado con ésta y consistente en comodato del mismo inmueble objeto de la presente acción, debiéndose estar así también a lo ya resuelto al respecto en el considerando IV de este fallo, en donde se reservan los derechos de la reconvenzionista para que los haga valer como mejor le convenga para la reclamación del citado concepto, por tanto tampoco puede prosperar en el presente asunto, la reclamación consistente en el pago de los intereses legales que se reconviene, al derivar de la devolución de la citada cantidad.

XI.— En las relatadas condiciones y habiendo resultado parcialmente fundadas las excepciones opuestas por los codemandados, y por su parte, la actora acreditó la procedencia de su acción, así como parcialmente los accesos reclamados en base a la misma, que dejan de manifiesto que la defensa genérica opuesta por los codemandados de *sine actione agis*, resulta parcialmente procedente; por su parte, la reconvección resultó ser improcedente, y al no estar el presente asunto dentro de ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 140 del

Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar a condenar en costas. Por tanto, los puntos resolutive de la sentencia revocada deberán quedar en los siguientes términos:

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía de controversia de arrendamiento, en la que la parte actora probó parcialmente su acción, y los codemandados arrendatarios y solidarios justificaron parcialmente sus excepciones y defensas, y los reconvencionistas codemandados arrendatarios no acreditaron su acción reconvencional.

SEGUNDO.— Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento del PRIMERO de enero de mil novecientos noventa y siete, celebrado entre las partes.

TERCERO.— Como consecuencia de lo anterior, se condena a los codemandados arrendatarios HUMBERTO R. A. y MARÍA DE LOS ÁNGELES T. R., a desocupar y entregar a la parte actora o quien sus derechos legalmente represente, la casa marcada con el número..., de la calle... (antes cerrada ...), colonia..., delegación Benito Juárez, C. P. 03100, Distrito Federal, quienes deberán efectuarlo voluntariamente en el término de cinco días, a partir de que sea ejecutable la presente resolución, con el apercibimiento para el caso de incumplimiento serán lanzados a su costa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 506 y 525 del Código de Procedimientos Civiles.

CUARTO.— Se condena a los codemandados arrendatarios y solidarios al pago de la cantidad de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIEN-TOS PESOS 00/100 M. N., por concepto de las treinta y siete mensualidades adeudadas, a razón de CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., cada una, a partir del mes de enero de mil novecientos noventa y siete al mes de enero del año dos mil, lo cual deberán hacer en el término de cinco días, contados a partir de que sea legalmente ejecutable el presente fallo, con el apercibimiento para el caso de incumplimiento se sacará a remate el inmueble embar-gado en autos y con su producto se hará pago al acreedor; condenándoseles asimismo, al pago de las demás rentas que se sigan causando hasta la total desocupación y entrega del inmueble des-crito en el resolutivo que antecede, previa la tra-mitación del incidente de liquidación correspon-diente que se efectúe en ejecución de sentencia.

QUINTO.— Se condena a los codemandados arrendatarios y solidarios al pago de los intere-ses causados sobre la cantidad antes referida y que arrojan, respecto de las treinta y siete men-sualidades adeudadas, la cantidad líquida de VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS VEINTI-SÉIS PESOS 00/100 M. N., la cual deberá ser pagada a la parte actora, en forma voluntaria dentro del término de cinco días contados a par-tir de que esta sentencia sea legalmente ejecu-

table, con el apercibimiento para el caso de incumplimiento, se sacará a remate el inmueble embargado y con su producto se hará pago al acreedor; condenándose así también a los subsecuentes intereses moratorios, que sigan generando si persiste la mora, hasta la última mensualidad adeudada.

SEXTO.— Se condena a los codemandados arrendatarios y solidarios al pago del servicio de agua potable, a partir del tercer bimestre de mil novecientos noventa y siete, más lo que se hayan seguido causando y no hayan sido cubiertos, a partir del citado bimestre, previa tramitación del incidente de liquidación respectivo que por dicho concepto se efectúe en ejecución de sentencia, y hasta el bimestre que se haya generado cuando se verifique la desocupación y entrega del inmueble objeto del presente juicio.

SÉPTIMO.— Se absuelve a la demandada reconventional de las reclamaciones instauradas en su contra.

OCTAVO.— No se hace condenación en costas.

NOVENO.— Notifíquese.

XII.— En virtud de no encontrarse el presente asunto dentro de las hipótesis a que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar a condenar en costas en la presente instancia.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva del diecinueve de abril del dos mil, dictada por la C. Juez Octavo del Arrendamiento Inmobiliario, en la controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, promovido por M. R. WALTERIO, en contra de HUMBERTO F. A. y otros.

SEGUNDO.— Se revoca la sentencia definitiva recurrida para quedar en los términos a que se refiere el considerando XI de este fallo.

TERCERO.— No se hace condenación en costas.

CUARTO.— Notifíquese con testimonio de la presente resolución, hágase conocimiento del *a quo* y hecho que sea archívese el toca como asunto concluido.

Así, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los CC. Magistrados que integran la Sexta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, licenciados Olga Cárdenas de Ojeda, Pedro Ortega Hernández y Delia Rosey Puebla, siendo ponente la última de los nombrados, ante la C. Secretaria de Acuerdos licenciada Antígona Cuanalo Ramírez, quien autoriza y da fe.