

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

SÉPTIMA SALA

SUMARIO

COSTAS, CONDENA EN. NO PROCEDE POR MANDATO DE LEY CUANDO ES PRODUCTO DE UNA DERROTA PARCIAL.— Nuestra ley sobre enjuiciamiento civil contempla, en las distintas hipótesis del artículo 140 del Código Adjetivo, una condena en costas objetiva, derivada de mandamiento de ley; y otra subjetiva, que maneja los conceptos de “temeridad” y “mala fe”, para la cual el juzgador podrá aplicarla con base en una reflexión lógica y profunda que produzca en su ánimo la convicción de que se ha actuado indebidamente por una de las partes durante la tramitación del juicio. En consecuencia, la derrota parcial no

es de una sola de las partes, sino de ambas, debido a que no se cumple a plenitud el sentido de la expresión “no obtiene sentencia favorable”, que se refiere a una condena total, por lo que en este caso el Juez debe ser cuidadoso para que, con base en la facultad del primer párrafo del artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, determine si hubo o no temeridad o mala fe, y por lo tanto hacer la condena en costas respectiva.

México, Distrito Federal, a trece de septiembre del dos mil.

Vistos, nuevamente los autos del toca 4290/98, para dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo pronunciada el veintiuno de agosto del año dos mil, por el H. Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, respecto de la resolución dictada el tres de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, dictada por el C. Juez Décimo Primero de Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en el juicio de controversia de arrendamiento, seguido por NORMA W. R., en contra de MARÍA DEL CARMEN L. A., con motivo del amparo indirecto número D. C. 1249/99, interpuesto por la parte demandada; y

RESULTANDO

1.— Que la sentencia materia del recurso de apelación concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, en la que la parte actora acreditó los extremos de su acción ejercitada y la demandada no justificó sus excepciones y defensas.

SEGUNDO.— Se condena a la demandada MARÍA DEL CARMEN L. A., a paga a la actora o a quien sus derechos represente la cantidad de TRES MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M. N., lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contados a partir del día siguiente a aquél en que cause ejecutoria o sea legalmente ejecutable la presente sentencia, apercibida que de no hacerlo, se procederá al trance y remate de los bienes embargados y con su producto pago a la actora.

TERCERO.— Se condena a la demandada MARÍA DEL CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de consumo de agua respecto del inmueble materia del presente juicio a partir del inicio de vigencia del contrato base de la acción, mismo que se liquidará en ejecución de sentencia, para lo cual deberá la actora exhibir ante este juzgado los recibos debidamente sellados por la caja registradora de la autoridad tributaria correspondiente para que se proceda a su reembolso.

CUARTO.— Se condena a la demandada MARÍA DEL CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de uso de la línea telefónica número ..., lo

que se liquidará en ejecución de sentencia, para lo cual deberá la actora exhibir ante este Juzgado los recibos debidamente sellados por la caja registradora de T. M. S. A. de C. V., para que se proceda a su reembolso.

QUINTO.— Se condena a la demandada MARÍA DE CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de cuota de administración del inmueble materia del presente juicio, mismo que se liquidará en ejecución de sentencia.

SEXTO.— Se condena a la demandada MARÍA DEL CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de energía eléctrica respecto del inmueble materia del presente juicio a partir del cinco de marzo del año en curso, mismo que se liquidará en ejecución de sentencia, para lo cual deberá la actora exhibir ante este Juzgado los recibos debidamente sellados por la caja registradora de la autori-rrepondiente (*sic*) para que se proceda a su reembolso.

SÉPTIMO.— Notifíquese.

2.— Que inconforme con la anotada resolución, la parte demandada interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que fue tramitado legalmente y con fecha doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, esta Alzada actuando colegiadamente pronunció la sentencia que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.— Se confirma en sus términos la sentencia definitiva impugnada, misma que se dejó identificada en la parte final del considerando II de esta resolución.

SEGUNDO.— Se condena al recurrente al pago de costas por ambas instancias.

TERCERO.— Con devolución de los autos y documentos, remítase al *a quo* testimonio de esta resolución para los efectos legales conducentes, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto total y definitivamente concluido.

3.— Que no estando de acuerdo con la anotada resolución, la parte demandada promovió juicio de garantías en su contra, del que tocó conocer y resolver al Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, determinando mediante ejecutoria de veintiuno de agosto del dos mil, amparar y proteger a la parte quejosa.

4.— Que recibida que fue la resolución federal citada en el punto que antecede, se turnó de nueva cuenta al ponente para su cumplimiento dentro del término de ley, lo que se lleva a cabo de acuerdo a los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.— Que la ejecutoria de amparo que se cumple, concluyó con el único resolutivo siguiente:

ÚNICO.— La Justicia de la Unión ampara y protege a MARÍA DEL CARMEN L. A., por su

propio derecho, contra los actos que reclamó de la Séptima Sala y del Juez Décimo Primero del Arrendamiento Inmobiliario, ambas autoridades dependientes del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que hizo consistir en la sentencia de doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, dictada por la Sala responsable en los autos del toca 4290/98 y su ejecución, para el efecto de que dejando insubsistente la sentencia reclamada, la Sala responsable emita otra en la que modifique la condena que impuso al demandado en cuanto al pago de las rentas del inmueble controvertido en el juicio natural, absolviéndolo de la correspondiente al mes de julio de mil novecientos noventa y ocho; y, tomando en consideración lo resuelto en esta ejecutoria, resuelva lo que en derecho proceda respecto del pago de las costas causadas en la primera instancia del juicio quedando subsistente el fallo reclamado en sus demás partes.

II.— Que el Tribunal de amparo, para conceder éste, se basó en los razonamientos que vertió en el considerando quinto de la ejecutoria que se cumplimenta, y que son del tenor siguiente:

Por tanto, si consta en el juicio natural que en escrito presentado el tres de junio de mil novecientos noventa y ocho ante el Juez Vigésimo Tercero del Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal se pusieron a disposición de la hoy ter-

cero perjudicada las llaves del inmueble arrendado, lo que se traduce en su entrega, se tiene que las rentas dejaron de generarse en ese momento, en términos de lo dispuesto en el transcrito artículo 2429 del Código Civil.

Sin que sea óbice a lo anterior, que se haya notificado a la arrendataria la consignación de las llaves en fecha posterior a la en que fue realizada, pues además de que tal circunstancia no resulta ser imputable a la parte demandada, lo importante es que a partir de la consignación de las llaves, la parte arrendataria dejó de tener la posesión del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y por ende, se liberó de la obligación del pago de rentas posteriores, máxime que al dar formal contestación a la demanda, con que se originó el juicio del que emana el acto reclamado, la hoy quejosa, al referirse al punto de hecho siete de tal libelo, textualmente, dijo: "...haciendo del conocimiento de su Señoría que con fecha tres de junio de mil novecientos noventa y ocho, el arrendatario promovió en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, diligencias de jurisdicción voluntaria, a efecto de que se notificara al arrendador hoy actor, que se ponían a su disposición las llaves del inmueble del arrendamiento...

Por último, resulta fundado el concepto de violación en el que la parte quejosa aduce que la condena que se realizó en su contra respecto del pago de las costas causadas en ambas instancias no está fundada ni motivada.

El transcrito artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal claramente ordena que la

condenación en costas tendrá lugar a partir de dos presupuestos determinados:

1.- Cuando lo determine la ley; y,

2.- Cuando a juicio del Juez se hubiere procedido con temeridad o mala fe.

Ahora bien, además de las seis hipótesis señaladas en el multicitado artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tal dispositivo legal precisa que la condena dependerá del juicio del juzgador, quien de considerar que se ha procedido con temeridad o mala fe al sustanciarse el proceso, debe efectuar la condena.

Sin embargo, esa facultad no debe ser arbitraria sino el resultado de una reflexión lógica y profunda, que produzca en el ánimo del juzgador la convicción de que se ha actuado indebidamente durante la tramitación del juicio, de modo tal, que la simple sospecha de que alguna de las partes ha actuado con temeridad o mala fe, no es suficiente para fincar la condena, pues nuestras autoridades tienen, entre otras, la obligación que les deriva del artículo 16 constitucional, de motivar todo acto de autoridad.

En consecuencia, si nuestro enjuiciamiento civil contempla una condena en costas objetiva, porque la manda ley la ley; y otra subjetiva, que maneja los conceptos hasta aquí explicados (mala fe y temeridad), se debe precisar que una derrota parcial no sólo es de una de las partes, sino de ambas, pues si la actora se excedió en su petición (*plus petitio*), no es justo que la demandada cargue con las costas originadas por defenderse de una presta-

ción exagerada. Es decir, el término condenado en juicio alude a quien no obtuvo sentencia favorable, ya que el actor o el demandado, y ello representa otro problema adicional. La expresión no obtiene sentencia favorable, debe entenderse referida a la derrota o condena total, pues es posible la sentencia parcialmente favorable, como cuando ni el actor ni el demandado obtienen todo lo que pretendieron, caso en el cual el juzgador les da parcialmente razón y, por tanto, la sentencia les favoreció parcialmente. Por eso, en todos estos casos cobra vital importancia el hecho de que la condena establecida en el juicio es sólo parcial y aquélla a la que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para la condenación obligatoria en costas debe ser total, de ahí que cuando se trate de una hipótesis como la suscitada en la especie, en la que la parte actora no obtuvo todo lo que pidió, la facultad otorgada por la ley al juzgador de hacer uso de su arbitrio judicial, le permitirá valorar las circunstancias particulares, objetivas o subjetivas de las partes y aplicar la condena en costas, tomando en consideración si existió mala fe o temeridad en la promoción y desarrollo del juicio.

De acuerdo a lo anterior, si en la especie, en la sentencia de primera instancia se condenó a la parte demandada al pago no de los DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M. N. que por concepto de rentas de los meses de agosto de mil novecientos noventa y siete a junio de mil novecientos noventa y ocho se le exigieron en la demanda inicial, es inconcuso que la parte actora no obtuvo sentencia favorable total; y por ende, la condena-

ción en costas debe depender del arbitrio judicial, lo que obliga a conceder el amparo y protección de la justicia federal solicitado, a fin de que analizando el caso concreto, la Sala responsable valore las motivaciones que tuvieron las partes para concurrir al juicio de origen, y si en su caso existió conducta temeraria o mala fe de alguna de ellas, conforme a lo cual, deba condenársele al pago de las costas, y hecho lo anterior, resuelva lo que al respecto, en derecho corresponda.

Así pues, procede conceder al quejoso la protección federal que solicitó para el único efecto de que la responsable modifique la condena que impuso al demandado en cuanto al pago de las rentas del inmueble controvertido en el juicio natural, absolviéndolo de la correspondiente al mes de julio de mil novecientos noventa y ocho; y, tomando en consideración lo resuelto en esta ejecutoria, resuelva lo que en derecho proceda respecto del pago de las costas causadas en la primera instancia del juicio, quedando subsistente el fallo reclamado en sus demás partes, haciendo extensiva tal concesión a los actos reclamados de la autoridad ejecutora, de conformidad con lo dispuesto en la jurisprudencia 103, visible en la página 67, del tomo VI, materia común del último apéndice al *Semanario Judicial de la Federación*.

III.— Que conforme a lo resuelto por la autoridad de amparo y en su debido cumplimiento, se procede a declarar insubsistente la sentencia reclamada, pronunciada en el presente toca por esta Sala, para dictar otra, con los lineamientos precisados en dicha sentencia, lo que se hace en los siguientes términos:

Que la parte apelante expresó como motivos de inconformidad en vía de agravios, los contenidos en su escrito presentado el día treinta de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, mismos que se tienen aquí por reproducidos a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

Que los agravios expresados por la recurrente, son considerados por esta Sala parcialmente fundados y suficientes para modificar la sentencia definitiva combatida, en atención a las siguientes consideraciones:

En el primer agravio la recurrente se duele de haber sido condenada al pago de la renta correspondiente al mes de julio de mil novecientos noventa y ocho, razonando que el arrendatario, en vía de jurisdicción voluntaria, consignó las llaves del inmueble con fecha tres de junio del mismo año, y por ende no causó la renta aludida.

El agravio en estudio es esencialmente fundado, atento a las siguientes consideraciones:

Le asiste la razón al recurrente, porque consta en el juicio natural que por escrito que presentó la parte enjuiciada, el tres de junio de mil novecientos noventa y ocho ante el Juez de la causa, puso a disposición de la actora las llaves del inmueble arrendado, lo que se traduce en su entrega, por lo tanto, las rentas dejaron de generarse en ese momento, en términos de lo dispuesto en el artículo 2429 del Código Civil.

No es óbice para llegar a la anterior conclusión, el hecho de que se haya notificado a la arrendataria la consignación de las llaves en fecha posterior a la en que fue realizada, pues además de que tal circunstancia no resul-

ta ser imputable a la parte demandada, lo importante es que a partir de la consignación de las llaves, la parte arrendataria dejó de tener la posesión del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y por ende, se liberó de la obligación del pago de rentas posteriores; máxime que al dar formal contestación a la demanda, con que se originó el juicio natural, la hoy apelante al referirse al punto de hecho siete de tal libelo, textualmente, dijo: "...haciendo del conocimiento de su Señoría que con fecha tres de junio de mil novecientos noventa y ocho, el arrendatario promovió en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, diligencias de jurisdicción voluntaria, a efecto de que se notificara al arrendador hoy actor, que se ponían a su disposición las llaves del inmueble del arrendamiento..."

En consecuencia, procede absolver a la parte demandada, hoy apelante, del pago de la renta por el mes de julio de mil novecientos noventa y ocho.

En el segundo agravio la apelante se queja de haber sido condenada al pago de servicios que no se justifican, pues su contraria omitió acompañar los recibos correspondientes, pese a que se encontraban a su disposición, violándose el artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles, en su contra.

A juicio de este colegiado no tiene razón el apelante, pues en términos del básico, la arrendataria se encontraba obligada a los pagos a que se alude, sin que se demostrara haberlos hecho, así, con apego a la legalidad procede su condena, condicionando su pago a la exhibición de los recibos resultantes.

En las relatadas circunstancias, se impone modificar la sentencia definitiva impugnada, la que deberá quedar en los siguientes términos:

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, en la que la parte actora acreditó los extremos de su acción ejercitada y la demandada justificó parcialmente sus excepciones y defensas.

SEGUNDO.— Se condena a la demandada MARÍA DE CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus derechos represente la cantidad de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M. N., lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contados a partir del día siguiente a aquel en que cause ejecutoria o sea legalmente ejecutable la presente sentencia, apercibida que de no hacerlo, se procederá al trance y remate de los bienes embargados y con su producto pago a la actora.

TERCERO.— Se condena a la demandada MARÍA DE CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de consumo de agua respecto del inmueble materia del presente juicio a partir del inicio de vigencia del contrato base de la acción, mismo que se liquidará en ejecución de sentencia, para lo cual deberá la actora exhibir ante este Juzgado los recibos debidamente sellados por la caja registradora de la

autoridad tributaria correspondiente para que se proceda a su reembolso.

CUARTO.— Se condena a la demandada MARÍA DE CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de uso de la línea telefónica número ..., lo que se liquidará en ejecución de sentencia, para lo cual deberá la actora exhibir ante este Juzgado los recibos debidamente sellados por la caja registradora de T. de M., S. A. de C. V., para que se proceda a su reembolso.

QUINTO.— Se condena a la demandada MARÍA DE CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de cuota de administración del inmueble materia del presente juicio, mismo que se liquidará en ejecución de sentencia.

SEXTO.— Se condena a la demandada MARÍA DE CARMEN L. A., a pagar a la actora o a quien sus intereses represente, la cantidad que resulte por concepto de energía eléctrica respecto del inmueble materia del presente juicio a partir del cinco de marzo del año en curso, mismo que se liquidará en ejecución de sentencia, para lo cual deberá la actora exhibir ante este Juzgado los recibos debidamente sellados por la caja registradora de la autoridad correspondiente para que se proceda a su reembolso.

SÉPTIMO.— Se absuelve a la parte demandada del pago de la pensión rentística del mes de julio de mil novecientos noventa y ocho.

OCTAVO.— NOTÍFIQUESE.

IV.— Que no encontrándose el presente asunto dentro de ninguna de las hipótesis a que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace condena en costas por la tramitación de esta instancia. Lo anterior es así, toda vez que los agravios que expresó la parte demandada resultaron parcialmente fundados, y por ello, la condena que le impuso el Juez natural no fue confirmada por esta Sala, sino que se disminuyó, resultando así obvio que la apelante no actuó con temeridad o de mala fe, pues actuó en defensa de sus derechos, aunado a que no existen dos sentencias conformes de toda conformidad, es decir, la de primera y segunda instancia, no son coincidentes, por lo que no se actualizó la hipótesis a que se refiere la fracción IV del artículo en comento.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Que en cumplimiento a la ejecutoria de mérito que se cumplimenta, esta Alzada deja insubsistente la sentencia de doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, dictada en el presente toca y en su lugar se dicta otra, cuyos puntos resolutiveos son los siguientes:

PRIMERO.— Se declaran parcialmente fundados los agravios que expresó el recurrente, en el toca en que se actúa. En consecuencia.

SEGUNDO.— Se modifica la sentencia definitiva recurrida, emitida por la C. Juez Décimo Primero del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, seguido por NORMA W. R., en contra de MARÍA DEL CARMEN L. A., quedando los puntos resolutive de dicha sentencia en los términos precisados en la parte final del considerando III de ésta resolución.

TERCERO.— No se hace especial condena en costas por la tramitación de esta instancia.

CUARTO.— Notifíquese.

SEGUNDO.— Notifíquese, con testimonio de esta resolución, y de sus notificaciones, gírese oficio al Juzgado de su procedencia, envíese copia autorizada al H. Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en el juicio de amparo D. C. 1249/99, y en su oportunidad archívese este toca como asunto concluido.