

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

JUZGADO SÉPTIMO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

JUEZ:

Lic. Martha Roselia Garibay Pérez.

SUMARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ES VÁLIDO AÚN Y CUANDO EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO IMPIDA LA INSTALACIÓN DE OFICINAS PÚBLICAS.— Si la colonia donde se ubica el inmueble arrendado es de aquéllas en donde el Programa de Desarrollo Urbano impide la instalación de oficinas públicas, no es motivo para declarar la nulidad del contrato de arrendamiento, ya que del acuerdo de voluntades se desprende que el arrendador está obligado a conceder el goce temporal del inmueble y al arrendatario le corresponde la obtención del permiso respectivo.

COPIAS SIMPLES. CUANDO NO SE HAN COTEJADO CON SU ORIGINAL CARECERÁN DE VALOR PROBATORIO.— Si de la fe notarial no se desprende que las copias simples exhibidas hayan sido cotejadas con sus originales, carecerán de toda eficacia probatoria, en virtud de que aquéllas tienen naturaleza distinta a la de un documento privado auténtico, amén de que la fe notarial se constituye como una declaración de tercera persona y la misma no tiene efectos para considerar estas manifestaciones como una testimonial rendida en un procedimiento judicial.

México, Distrito Federal, a veintiuno de febrero del año dos mil.

Vistos para resolver en definitiva los autos de la controversia de arrendamiento promovida por S.G., en contra de ALFONSO G. C. y MARÍA GUADALUPE G. G.; y

RESULTANDO

1.— Que la actora por medio de su Director General de Asuntos Jurídicos, licenciado MIGUEL C. P., demanda en la vía controversia de arrendamiento, las siguientes prestaciones:

a) La declaratoria de nulidad por ilicitud del contrato de arrendamiento hoy agotado, con todos sus efectos “interpartes”, celebrado entre el doctor ALFONSO G. C., con el consentimiento de su esposa la

señora MARÍA GUADALUPE G. G., como parte arrendadora, y la hoy actora representada por el licenciado AUSENCIO C. H., en su carácter de Oficial Mayor, como parte arrendataria, de fecha cinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis, sobre el bien inmueble ubicado en la esquina que forman la avenida Central y calle Claveles de la colonia Torreón Jardín, código postal 27200, de la ciudad de Torreón, Coahuila, por ilicitud en su objeto al contravenir las disposiciones de carácter público e interés general; a saber los numerales 6, 8, 1816, 1831, 2224, 2225 y 2389 del Código Civil para el Distrito Federal.

b) El pago de la reparación de los daños e indemnización correspondiente por los perjuicios ocasionados como consecuencia de dicha nulidad, destacándose que dicha indemnización será fijada a juicio de peritos en ejecución de sentencia.

c) La devolución de la cantidad de DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M. N., por cada mes.

d) El pago de la cantidad de VEINTIÚN MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS 45/100 M. N., por concepto de la ejecución de las obras que resultó necesario realizar, a efecto de que su representada estuviera en condiciones de tomar posesión del inmueble materia del contrato, y así cumplir con el destino precisado en la cláusula quinta de dicho contrato.

e) El pago de la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N., correspon-

diente a la justipreciación de rentas, misma que fue cubierta por la S.G.

f) El pago de los intereses legales devengados respecto de la cantidad que se precisan con antelación hasta el día en que sean cubiertos por el ahora demandado; y

g) El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.

Basándose para ello en los hechos y consideraciones de derecho, que se tienen como si a la letra se insertaren.

2.- Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, una vez desahogada la prevención se ordenó el emplazamiento de ley y se señaló fecha para la audiencia. Los demandados producen su contestación de manera conjunta por conducto de su apoderado JOSÉ MANUEL P. S., al tenor del escrito recibido el quince de octubre que antecede, fojas 118 a 121 de los autos, en el que niega la procedencia de la reclamación; tocante a los antecedentes manifiesta que es cierto el primero, en tanto que el segundo lo desconocen por no ser del conocimiento personal de los demandados representados. En cuanto a los hechos, es cierto el primero en cuanto a la celebración del contrato, desconociendo la erogación realizada por la actora, respecto del inmueble materia de arrendamiento. Es cierto el hecho segundo con respecto al pago de dos meses de renta, habiendo quedado a deber las mensualidades de septiembre a noviembre de mil novecientos noventa y seis, ya que además disfrutaron del arrendamiento del inmueble a título de arrendamiento desde el

mes de junio del año referido, si hizo el pago fue estrictamente por el uso del inmueble a título de arrendamiento y por mensualidades vencidas, atento a lo dispuesto por la cláusula tercera del contrato de mérito. Es cierto el hecho tercero; tocante a los hechos cuatro a nueve, los niega por los motivos que expone. Opone como excepciones la de *sine actione agis* consistente en que al accionante no le asiste derecho alguno para demandar la ilicitud del contrato de arrendamiento base de la acción, en razón de que fue perfeccionado mediante un contrato, de forma escrita, con consentimiento de las partes, que es un acto posible y lícito, bilateral, con literalidad en sus cláusulas, y con la representación legítima de los contratantes en sus calidades de arrendador y arrendatario. En su mismo escrito ofrecen las pruebas.

3.— Una vez admitidas las pruebas conducentes, se señaló fecha para la audiencia de ley, en la que se desahogaron conforme a su naturaleza las oportunamente preparadas. Dado el estado de los autos se procedió a dictar la presente resolución.

CONSIDERANDOS

I.— Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 53 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común en el Distrito Federal, en relación con el 144 y 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

II.— La vía planteada, consistente en controversia de

arrendamiento inmobiliario se estima procedente, en razón de que como queda plasmado, se demanda la nulidad del contrato exhibido como base de la acción, del cual argumenta la actora fue imposible tomar posesión de la cosa dada en arrendamiento, en virtud de la ilicitud en el objeto, en tanto que los demandados reconocen en su contestación la celebración de dicho contrato y argumentan que tal documento es idóneo por contener los elementos esenciales de los contratos, como lo es la personalidad de las partes, la cosa objeto del contrato existe y se encuentra en el comercio, es un acto posible y lícito, bilateral, literal en sus cláusulas. Por consiguiente, se hacen aplicables las reglas para este tipo de controversias contenidas en los artículos 957, 958, 959 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

III.— La suscrita, basada en la sana crítica, procede a valorar las pruebas aportadas y constancias procesales a fin de resolver el fondo del litigio, considerando desde luego la forma en que las partes hayan dado cumplimiento a sus cargas procesales, lo anterior de conformidad con los artículos 81, 82, 281, 282, 402, 403, 960 y 968 del Código de Procedimientos Civiles. Así tenemos:

1.— Por lo que toca a las confesionales a cargo de los demandados, se desahogan fictamente en audiencia de esta fecha, fojas 218, al tenor de los pliegos de posiciones que corren agregados a fojas 212 a 217, por encuadrarse en la primera hipótesis del artículo 322 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que tienen efectos indiciarios a favor de la actora oferente, a reserva de los alcances que tenga para el fondo del negocio.

2.- El contrato base de la acción, que es precisamente el de arrendamiento del inmueble ubicado en la esquina que forman la avenida Central y calle Claveles, actualmente con entrada por número 282, de la calle Claveles, C. P. 27200, en la colonia Torreón-Jardín de la ciudad de Torreón, Coahuila, con superficie de doscientos cuarenta metros cuadrados, ofrecido por la actora en el apartado C) de su escrito respectivo, hace prueba plena en su contenido por no haberse objetado, y en estos términos, se tiene como si se hubiese reconocido expresamente, lo anterior de conformidad con el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles, a reserva de los alcances que tenga para el fondo del negocio, lo que será en su caso materia de las conclusiones de la suscrita.

3.- Los tres recibos expedidos por el hoy codemandado ALFONSO G. C., con números 001, 002 y 008, de fechas: los dos primeros de ocho de octubre, y el tercero de cuatro de noviembre, todos de mil novecientos noventa y seis, por el monto cada uno (incluyendo el I. V. A. menos la retención sobre la renta), de TRES MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M. N., y que en su texto se desprende que amparan los meses de septiembre, octubre y noviembre del mismo año, hacen fe en su contenido, por no haberse objetado y en este sentido se tienen como si se hubiesen reconocido expresamente, de conformidad con el artículo 335 del ordenamiento procesal en cita, también a reserva de los alcances que tenga para el fondo del negocio.

4.- Las facturas números 993 (por el monto total, incluyendo I. V. A., de NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 19/100 M. N.), 994 (por el

monto, incluyendo I. V. A., de CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS 06/100 M. N.), y 995 (por la suma de DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 20/100 M. N., incluyendo I. V. A.), todas de fechas doce de noviembre de mil novecientos noventa y seis, expedidas por V. B., I. E. B., por concepto de suministro e instalación eléctrica en edificio de S. G., en esta ciudad de Torreón, Coahuila, pruebas E), F) y G) del actor, por no objetarse se tienen como si se hubiesen reconocido expresamente, lo anterior de conformidad con el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles, a reserva de los alcances que tengan para el fondo del negocio.

5.- El recibo número 0557, por concepto de instalación de protección de puertas y ventanas del inmueble materia de este juicio, extendido por la herrería "Hermosillo", el catorce de noviembre de mil novecientos noventa y seis, por la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M. N., se tiene como si se hubiese reconocido expresamente, toda vez que no se objeta en su contenido, al tenor del artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles, a reserva de los alcances que tenga para el fondo del negocio.

6.- El recibo de ingresos número 3905, de fecha cinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis, extendido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales de la Secretaría de Desarrollo Social por la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N., hace fe en su contenido por no objetarse, a reserva de los alcances que tenga para el fondo del negocio, con la observación que de su contenido no se refiere a la jurisprudencia-

ción de rentas, como lo argumenta el actor en su oferto-
rio, apartado 1) del capítulo de pruebas, foja 12 del expe-
diente, sino por concepto de "A. C."

7.- El acuse de oficio número 05/CA/0129/97, por parte del codemandado ALFONSO G. C., signado por el Coordinador Administrativo, FRANCISCO G. C. M., por medio del cual se exhorta al citado codemandado para que se presente el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete, a las doce horas en el domicilio de las oficinas subdelegacionales del Centro de Investigación y Seguridad Nacional, para que manifieste lo que a su derecho convenga dentro del acta administrativa que se instrumentará con motivo del incumplimiento del contrato en que incurrió en su calidad de arrendador del inmueble ubicado en la calle de Claveles número 282, colonia Torreón Jardín, en la ciudad de Torreón, Coahuila, de acuerdo al texto del instrumento, prueba J del actor, no obstante que el citado codemandado a través de su apoderado, al contestar el hecho siete de la demanda manifiesta que nunca fue citado por la arrendataria, ninguna prueba aportó para acreditar este extremo, máxime que en la especie su negativa envuelve la afirmación expresa del hecho de la citación a que se refiere el escrito de referencia; en consecuencia, dado que no se combate expresamente y con los elementos conducentes el contenido del citatorio, ni la firma que se imputa al hoy code-
mandado, para estar en aptitud la suscrita de otorgar los alcances que procedieran, en términos del artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles, se tiene como si se hubiese reconocido expresamente, esto último de confor-

midad con el artículo 335 del ordenamiento procesal en cita. Los alcances que tenga para el fondo del negocio serán materia de las conclusiones de la suscrita.

8.- El acta administrativa levantada a las doce horas del día veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete, prueba K) del actor, también se tiene como si se hubiese reconocido expresamente, ello al tenor del artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles, dado que no se objeta en su contenido, puesto que en la contestación a la demanda el representante de los demandados únicamente manifiesta que ignora si se haya levantado la misma.

9.- El acta de fe de hechos e interpelación notarial del Notario Público número 13, de la Ciudad de Torreón, Coahuila, ofrecida como prueba L) por el actor, misma que corre agregada a fojas 16 del expediente, produce plenos efectos en su contenido por tratarse de un instrumento público, en términos de los artículos 327 fracción I, 333 y 403 del Código de Procedimientos Civiles, máxime que al contestar el representante de los demandados el hecho ocho de la demanda, que se refiere al instrumento en cuestión, únicamente expresa que niega tales hechos por no ser del conocimiento personal de los pasivos, pero se abstiene de combatir su contenido, o en su defecto, de acreditar la ineficacia del mismo. Los alcances que tenga para el fondo del negocio serán materia de las conclusiones de la juzgadora.

10.- La Ley de Asentamiento Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, prueba M)

del actor, no obstante que exhibe en copia simple, al tratarse de un cuerpo de ley, que no se encuentra sujeto a prueba, dado que sólo los hechos están sujetos a esto, lo anterior de conformidad con la recta intelección del artículo 284 del Código Adjetivo, justifica con ello el actor la existencia de dicha disposición legal, a reserva de los alcances que tenga en su aplicación, por lo que respecta al fondo del negocio.

11.- La instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto, serán materia de las conclusiones de la suscrita.

IV.- De lo anterior, se concluye: A) Se encuentra acreditada la relación contractual que une a las partes, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha cinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis; a reserva de los alcances que tenga en cuanto a si éste se declara nulo (petición expresa de la demanda) o si continúa surtiendo sus efectos por cumplir con los requisitos de ley (como lo externa el apoderado de los demandados al producir su contestación), consta en el texto de dicho instrumento los derechos y obligaciones recíprocamente contraídos, los cuales serán materia de análisis para efectos de establecer sobre la procedencia o no de las prestaciones reclamadas.

B) Ciertamente, en el cuerpo del contrato de referencia se establece, específicamente en su cláusula cuarta, en cuanto a su vigencia comenzará el mismo a partir del primero de septiembre de mil novecientos noventa y seis al treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y

siete, de donde se colige, como la propia actora lo acepta en el hecho primero de su demanda, que dicho contrato ha fenecido por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo, acorde por el artículo 2483 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal.

C) Contrariamente a lo que expone la actora en el párrafo segundo del propio hecho primero de su demanda, si bien acredita haber erogado la suma de OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS, no se justifica del contenido del recibo de ingresos 3905, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, que dicha erogación corresponda a la jurisprecación del inmueble materia del arrendamiento, dado que si bien en el concepto "ubicación" se contiene el domicilio del mismo, no es factible colegir el concepto enunciado por la actora oferente, dado que sólo se refiere, en este punto, dicho documento a "A. C.", sin que dicho concepto pueda otorgar luces en cuanto que efectivamente pueda ser a cargo del actor este concepto, máxime que en la especie en el contrato base no se encuentra establecido que deba realizarse este gasto. Suponiendo sin conceder que en realidad lo haya realizado el actor, en nada obliga a los demandados a cubrirlo, dado que en todo caso y como lo señala el artículo 2398 del Código Civil, en el arrendamiento se pacta un precio cierto entre las partes, que en la especie resulta ser el señalado en el contrato base de la acción. Por consecuencia, con independencia de que proceda o no la acción en lo principal, habrá lugar a absolver a los demandados de este concepto referido en el recibo, puesto que: a) No se encuentra pactado en el contrato base que sea a cargo de los actores

el concepto de justipreciación del inmueble; b) En todo caso, el trámite se realizó de manera unilateral por la actora, sin que existiese acuerdo entre las partes; c) Tampoco aparece pactado como una obligación a cargo de los demandados, ni consta que se integre como pena convencional; d) Por consecuencia y dado que tampoco forma parte de las obligaciones del arrendador cubrir este concepto al tenor del artículo 2412 del Código Civil, habrá lugar, se reitera, a absolver a los demandados de este concepto reclamado en la prestación e) de la demanda.

D) Consta de las piezas procesales que la actora acredita haber exhibido tres recibos de arrendamiento números 001, 002 y 008, cada uno por los conceptos de renta de septiembre, octubre y noviembre de mil novecientos noventa y seis, es decir, por tres meses adelantados de renta, dado que también en su texto aparece que fueron extendidos el ocho de octubre de mil novecientos noventa y seis y otro del cuatro de noviembre del mismo año. En cuanto a si deben ser devueltos o no por los demandados, se encuentra sujeta esta circunstancia al hecho de si procede o no la nulidad reclamada, dado que si procediese, entonces la consecuencia sería regresar las cosas al estado en que se encontraban hasta antes de la celebración del contrato, pero en caso de no ser procedente, entonces las prestaciones que las partes se hubiesen cubierto deberán permanecer en sus términos.

E) Ciertamente en la cláusula quinta del contrato aparece que el uso destinado al bien inmueble materia del contrato será para las oficinas de la arrendataria, en Torreón, Coahuila, no pudiendo variar el uso convenido.

F) Si bien la actora manifiesta en los hechos cuarto y quinto de su demanda que el primero de septiembre de mil novecientos noventa y seis, inició la adecuación del inmueble a efecto de dar el uso convenido, instalando el servicio de electricidad y protecciones de puertas y ventanas principalmente, es el caso que de las futuras que exhibe, identificadas con los números 993, 994, 995 y 0557, las cuales causaron convicción en su contenido en ninguna de ellas se aprecia que el suministro de los bienes que cada una contempla se hayan entregado o instalado en el inmueble materia del arrendamiento, mucho menos que correspondan a la fecha en que dice la actora haber iniciado adecuación del propio inmueble, dado que las tres primeras facturas son del doce de noviembre de mil novecientos noventa y seis, en tanto que la última mencionada es de fecha catorce de noviembre del mismo año; por si lo anterior no bastara, en el texto de las facturas, se señala como domicilio de la hoy actora, desprendiéndose la entrega en ésta, la ubicada en Valdez Carrillo número 61 Norte, Torreón, Coahuila”, como consta al margen superior izquierdo, y con leyenda manuscrito con tinta negra, al margen inferior derecho (de las tres primeras facturas) y el margen inferior izquierdo (de la última factura), aparece transcrito: “Delegación Coahuila, Subdelegación Torreón”, por lo que ningún elemento se aprecia que pueda deducirse que efectivamente se instalaran en la localidad arrendada todos los suministros señalados en dichos instrumentos. Por si lo anterior no bastara, de acuerdo con la cláusula sexta párrafo quinto, (en cuanto señala que: “... en caso de que “el arrendador”

no inicie en un término de 24 horas las reparaciones que surjan en el inmueble, no obstante el aviso oportuno por parte de “la arrendataria” y cláusula séptima (en lo que corresponde a lo pactado, es decir, que entre las obligaciones de la arrendataria están la de “solicitar por escrito la autorización de “el arrendador” para efectuar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble a que se refiere este contrato”), para poder realizar tales instalaciones, era obligación de la hoy actora solicitar autorización por escrito a la demandada; como esto último no ocurrió, no tiene en consecuencia facultades el actor para reclamar estos conceptos, máxime que, se reitera, no se justifica con elemento convictivo alguno que en realidad se hayan instalado en el domicilio de la localidad arrendada; aún más, en las confesiones fictas a cargo de los demandados, sólo aparece que se pactó que las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se realizaran por parte de “la arrendataria” al inmueble materia del presente juicio, son propiedad de la Administración Pública Federal y que los mismos serían retirados por la misma durante el arrendamiento o a la conclusión de éste (ver posiciones diez de cada pliego, fojas 213 y 216, respectivamente), pero en ninguna parte se justificó que se hayan instalado realmente, mucho menos que sea obligación de la arrendadora de cubrir su importe, por lo que, con independencia de lo que se resuelva sobre la prestación principal, habrá lugar a absolver a los demandados de la prestación d) de la demanda, por todo lo expuesto en líneas precedentes.

G) Por lo que se refiere a las manifestaciones contempladas en el hecho seis de la demanda, consistente en que no fue posible tomar posesión por la actora del inmueble, consta de autos que existe una contradicción entre este hecho y el marcado con el numeral cuatro, dado que de acuerdo a los principios lógicos de contradicción y razón suficiente, es imposible que algo sea y no sea al mismo tiempo o que se aplique en un sentido y deje de aplicarse en otro. En efecto, de conformidad con el artículo 790 del Código Civil, es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, y posee un derecho el que goza de él; por otra parte, puede distinguirse la posesión real, material y jurídica, en el sentido que la real es la que se tiene por virtud de un derecho de propiedad; la material es la que efectivamente se dispone del bien, en tanto la jurídica es una ficción, en cuanto que se entiende que se encuentra a disposición de la persona, aún cuando no se disponga materialmente de la misma. En el caso concreto se duele la actora que no le fue posible tomar posesión del inmueble en virtud de que el uso del suelo de la colonia Torreón Jardín es de tipo habitacional, lo que se encuentra establecido en el programa de Desarrollo Urbano elaborado por la Dirección General de Obras Públicas Municipales, mismo que clasificó a la colonia Torreón Jardín de tipo habitacional, estando, en concepto de la actora, estrictamente prohibido establecer en dicha colonia oficinas pertenecientes a la administración pública; dado que contiene diversos elementos esta circunstancia, aunado que se refieren a diversos elementos convictivos ya valorados, se analizan y se concluye como sigue:

1.— Si bien se reitera que en el hecho seis de la demanda la actora manifiesta que no le fue posible tomar posesión de la cosa dada en arrendamiento, en la especie consta que a la vez en el hecho cuatro reconoce que ella inició la adecuación del propio inmueble a efecto de dar el uso convenido, instalando el servicio de electricidad y protecciones de puertas y ventanas, principalmente. Por consecuencia, dado que es imposible haber realizado la adecuación del inmueble sin haber tenido el acceso a éste y que por tanto, estuvo en aptitud de ingresar al mismo, se denota una posesión material en virtud del derecho pactado para la instalación (aún cuando para los efectos del juicio, no se acreditase la real instalación de los suministros referidos en las facturas, precisamente en el inmueble).

2.— La actora acepta que el primero de septiembre de mil novecientos noventa y seis, es decir, el día en que dio inicio la relación contractual, inició la adecuación del inmueble, sin mencionar el tiempo en que le haya tomado la misma; con independencia de que se reitera, dejan de producir convicción las facturas de suministro de instalaciones, como las mismas producen convicción en todo lo que perjudican al oferente, por lo menos se desprende de tales instrumentos que al catorce de noviembre del mismo año, estuvo en posesión material el actor de la localidad; el hecho de que no haya instalado en dicho período la actora sus oficinas, no es causa imputable a los demandados.

3.— El acta que contiene la fe de hechos notarial que corre agregada a fojas 16 a 22 del expediente, anexos incluidos, data del veinticinco de febrero de mil novecien-

tos noventa y siete, el citatorio al codemandado para comparecer en relación a inobservancia de obligaciones derivadas del contrato (oficio 05/CA/0129/97), es del veinticinco de febrero del mismo año; finalmente, el acta administrativa levantada es del veintiséis de febrero subsecuente. En ninguno de estos instrumentos consta a partir de cuándo se le haya impedido a la actora ocupar el inmueble arrendado para oficinas, quién o quiénes se lo impidieron y cuáles hayan sido los actos materiales a través de los cuales existió la oposición para la toma de posesión.

4.- Si bien el artículo 87 de la Ley de Asentamientos Humanos se refiere al Programa de Desarrollo Urbano debe sustentarse en dicho dispositivo, en la especie, la fe de hechos no acredita el extremo que en efecto, el programa, por lo que corresponde a la colonia donde se ubica el inmueble arrendado, impida la instalación de oficinas correspondientes a la administración pública. En efecto, en dicha fe de hechos aparece que se entendió con el licenciado MANUEL S. C., quien manifestó estas circunstancias, y lo justifica, según el acta, con las copias que proporciona, la que dio fe el notario de haberse tenido a la vista y se agregan al acta; es de apreciarse que en ningún momento el notario dio fe de haber tenido los originales de dichos documentos, sino solamente copias y se anexaron, en efecto, aparece a fojas 18 a 22 del expediente, los anexos de tal acta, entre los cuales se encuentra copia del escrito de la asociación de colonos de fecha once de diciembre de mil novecientos noventa y seis; copia de un comunicado de la propia colonia donde se indica que

se encuentra prohibido establecer en las áreas de la colonia oficinas, comercios o cualquier tipo de negocios; copia del cuadro número veinte, que corresponde a tabla de usos permitidos, condicionados y prohibidos, sin que se especifique en su contenido que se refiere a la colonia donde se ubica el inmueble arrendado, ni se desprende de dónde fue tomado dicho cuadro; finalmente, aparece copia de comunicado con firmas en dos fojas útiles, de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y seis; en estas condiciones, los anexos al tratarse de copias simples y no abarcar la fe notarial de haberse cotejado con sus originales, carecen de eficacia para el caso concreto, aunado al hecho que al tratarse de copias simples, tienen naturaleza distinta a la de un documento privado, el cual en todo caso estaba obligada la actora a exhibir, lo anterior de conformidad con el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles. Por si lo anterior no bastara, la fe notarial en realidad se constituye como una declaración rendida por tercera persona ante el notario público, pero en la especie los alcances del notario no tiene efectos para considerar rendida la declaración con las condiciones exigidas para un procedimiento; en efecto, en todo caso y de acuerdo a la naturaleza de la declaración estaríamos ante la presencia de una testimonial sin los requisitos ni posibilidad de la contraparte para repre- guntar, por lo que deja de producir los efectos pretendidos por el oferente para el fondo del negocio. En efecto, si bien produce convicción sólo en su contenido, como quedó plasmado en líneas precedentes, es el caso que los anexos nunca fueron cotejados con sus originales, por lo que no

se tiene la certeza de la existencia de sus originales, tampoco se tiene la certeza en su fecha de los anexos, aunado a que se acredita que la colonia donde se ubica el inmueble sea de aquéllas en donde el Programa de Desarrollo Urbano impida la instalación de oficinas públicas, que al constituirse como afirmaciones del actor, estaba obligado a probarlas.

5.— Por si lo anterior no bastara, suponiendo sin conceder que en la especie se hubiese acreditado dicha imposibilidad, es el caso que esto sólo quedaría sujeto a la tramitación del permiso para instalación de oficinas, que en la especie, en ninguna de sus partes se aprecia que sea obligación a cargo de los demandados; antes bien, su obligación consistió en otorgar el goce temporal del inmueble a la actora para la instalación de oficinas, pero no se aprecia que entre esas obligaciones conste también la de obtener permiso para instalación de oficinas, que en todo caso correspondería a la actora, para el fin perseguido en el uso del inmueble, la obtención de tal permiso, que dicho sea de paso, si se trata de oficinas públicas, sabe las necesidades de la obtención de ese permiso, que se reitera, además no se justificaron los extremos en cuanto que efectivamente exista impedimento legal, por no haber exhibido el Programa de Desarrollo Urbano, ya que esta sería la prueba idónea para acreditar sus extremos, y no una simple manifestación de persona ajena al juicio, o una copia simple agregada a un testimonio notarial

6.— Por otra parte, el citatorio que se le entregó al arrendador se refiere a los motivos de incumplimiento, en tanto que el acta administrativa levantada por la propia

actora con fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete, se refieren expresamente a la notificación del citatorio, que se insiste, se refiere a motivos de incumplimiento de sus obligaciones, entre las que se encuentra como prerrogativa expresamente pactada en la cláusula décimo primera.

7.- Por todo lo anterior, es incuestionable que no se justificaron los extremos en cuanto a la imposibilidad física para ocupar el inmueble, ya que la actora dispuso del bien entre el primero de septiembre y por lo menos hasta el catorce de noviembre de mil novecientos noventa y seis, y es hasta el veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y siete, cuando se puede contar con algún elemento para determinar algún impedimento material, más no jurídico, ya que los extremos en que se basa no se acreditaron con las formalidades de ley.

8.- Por todo lo anterior, dado que como los actos tendientes a determinar el impedimento para ocupar el inmueble no causan convicción en los extremos pretendidos por la oferente (aun cuando lo causan en cuanto a su contenido y sólo a su contenido); que se cuenta con la aceptación de la actora en cuanto que realizó trabajos para adaptar instalaciones, lo cual implica que tuvo a su disposición el bien (aún cuando no acreditase que dichas instalaciones, a que se refieren las facturas se hayan realizado en la localidad arrendada), y finalmente, que no consta que se comprometiese la demandada tramitar los permisos para el uso de oficinas del inmueble arrendado, en todo caso, es causa imputable a la actora el haber dejado de tramitar lo conducente para la realización de

dicho fin, aunado al hecho que como lo señala la propia actora, en el hecho uno de su demanda, acepta que el contrato ha fenecido por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo, acorde con lo dispuesto por el artículo 2483 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, y que el acta administrativa levantada por la actora para determinar el incumplimiento de la demandada en cuanto a sus obligaciones derivadas del contrato, en realidad obedece a las facultades expresamente pactadas en la cláusula décimo primera del contrato para los efectos de su rescisión. En estas condiciones, es incuestionable que entre septiembre y noviembre de mil novecientos noventa y seis, tuvo a su disposición la actora la localidad arrendada y como precisamente reclama la devolución de las mensualidades adelantadas que corresponden a estos meses, reiterándose que no se acreditó la ilicitud jurídica en el objeto del bien dado en arrendamiento, entonces habrá lugar a declarar improcedente la acción, con fundamento en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, en concordancia con los artículos 1796, 1797, 2234 y demás aplicables del Código Civil, absolviéndose a los demandados de las prestaciones reclamadas, lo anterior sin perjuicio de dejar a salvo el derecho del actor para hacerlo valer en la vía y forma que corresponda.

9.— Por lo que corresponde a la excepción y defensa opuesta por el representante de los demandados, toda vez que se refiere a la falta de acción genérica o *sine actione*, que tiene los efectos de revertir la carga de la prueba a la actora y esta última no acreditó los extremos de su acción, se declara fundada.

V.— Por no encontrarse el presente caso en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no habrá lugar a condenación especial en costas.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Ha procedido la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario, en la que por no acreditar la actora los extremos de sus acción, se declara infundada la misma, en tanto que se justifica la falta de acción genérica planteada por los demandados, dado que tiene los efectos de revertir la carga de la prueba a su contraparte.

SEGUNDO.— En consecuencia, se absuelve a los demandados de las prestaciones reclamadas.

TERCERO.— No ha lugar a condenación en costas.

CUARTO.— Notifíquese.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la C. Juez Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario, licenciada Martha Roselia Garibay Pérez, ante el Secretario "A" de Acuerdos, que autoriza y da fe.

JUZGADO DÉCIMO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

JUEZ:

Lic. Silvestre Constantino Mendoza González.

SUMARIO

CLÁUSULA PENAL. NULIDAD DE LA.— Tomando en consideración que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal y que en el contrato de arrendamiento esta última se traduce en el pago de una pensión rentística mensual, si dicha estipulación supera este concepto estará afectada de nulidad, en términos de lo dispuesto por los artículos 1843 en relación con el 8o., ambos del Código Civil.

México, Distrito Federal, a dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

Vistos los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario, rescisión de contrato promovido por G. P. MARÍA DE LOS ÁNGELES, en contra de EDUARDO C. M., expediente número 973/98, a fin de resolver en definitiva; y

RESULTANDO

1.- Que G. P. MARÍA DE LOS ÁNGELES, en derecho propio, mediante escrito presentado con fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, ante la Oficialía de Partes Común Civil-Familiar de este H. Tribunal, demandó en la vía de controversia de arrendamiento de EDUARDO C. M., las siguientes prestaciones:

a).- La declaración judicial que efectúe su Señoría (*sic*) en el sentido de que procede la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha primero de julio de mil novecientos noventa y ocho, por falta de pago oportuno de todas y cada una de las rentas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de mil novecientos noventa y ocho, y las que se sigan causando y hasta la total solución del presente juicio;

b).- Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega del inmueble arrendado totalmente vacío y desocupado;

c).- El pago de las rentas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de mil novecientos noventa y ocho, a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., cada una, así

como el pago de todas las demás que se sigan deven-
gando hasta que el inmueble sea entregado total-
mente desocupado y vacío;

d).— El pago de la cantidad de CINCO MIL PESOS
00/100 M. N., por concepto de pena convencional, ya
que por falta de pago de rentas se ha dado un incum-
plimiento por el inquilino, siendo base para decretar
la rescisión planteada;

e).— El pago de los gastos derivados por trámite
jurídico, o sea, por el trámite que se tiene que dar
por la arrendadora a este juicio;

f).— El pago de la cantidad de TRESCIENTOS
PESOS 00/100 M. N., mensuales a partir de sep-
tiembre de mil novecientos noventa y ocho, por con-
cepto de uso de estacionamiento, aspecto convenido
en la cláusula séptima adicional;

g).— El pago de agua y luz por el tiempo arrendado,
según cláusula quinta adicional;

h).— Los gastos y costas que origine el presente jui-
cio.

2.— Admitida que fue a trámite la demanda interpuesta,
se emplazó al demandado en términos de ley C. EDUAR-
DO C. M., en su calidad de arrendatario, quien contestó
la demanda dentro del término otorgado para tal efecto
en fecha diez de diciembre del año próximo pasado, escri-
to presentado ante la Oficialía de Partes Común Civil-
Familiar de este H. Tribunal, oponiendo las excepciones y
defensas que a su interés convino, enunciadas en su ocur-

so de contestación a la demanda; ofreciendo pruebas de su parte y planteando la acción reconvenzional en contra del actor, en términos del propio ocurso de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, demandando las siguientes prestaciones:

A).— Que se determine judicialmente la consecución del contrato de arrendamiento de fecha primero de julio de mil novecientos noventa y ocho, por el término estipulado en el mismo, que de acuerdo en la cláusula sexta es de siete meses forzosos para ambas partes;

B).— El pago de la cantidad de DOS MIL QUINIEN-TOS PESOS 00/100 M. N., por concepto de devolución de depósito entregado al actor debido a que no ha habido incumplimiento por parte del suscrito; y

C).— El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.

3.— Admitidas y desahogadas las pruebas en la audiencia respectiva, cerrada la instrucción se citó a las partes para oír la resolución que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.— Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto, atento a lo dispuesto por los artículos 143, 144, 156, 157 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el artículo 53 de la Ley Orgánica de los Tribunales, ambos del Distrito Federal.

II.— Que la vía elegida por el actor es procedente tomando en cuenta lo dispuesto por el artículo 957 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

III.— Para determinar la procedencia de la acción de rescisión que se intenta, deben tomarse en cuenta sus elementos, que son: a) La existencia de un contrato de arrendamiento y, b) Que una de las partes lo haya incumplido. Ahora bien, la relación contractual que une a las partes, quedó debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción de fecha primero de julio de mil novecientos noventa y ocho, celebrado entre G. P. MARÍA DE LOS ÁNGELES, en su calidad de arrendadora y el C. EDUARDO C. M., como arrendatario, respecto del inmueble arrendado ubicado en el interior 1 de la casa número 21, de la calle Kramer, en la colonia Atlántida, delegación Coyoacán, de esta ciudad; documento que no fue objetado por el demandado, otorgándosele pleno valor probatorio, en términos de los artículos 334, 335 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

IV.— Por lo que respecta a la causal de rescisión hecha valer por la actora consistente en la falta de pago de rentas por parte del demandado de los meses de septiembre, octubre y noviembre del año próximo pasado, tomando en consideración lo dispuesto por los artículos 2425 fracción I, en relación con el 2427, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, de donde se desprende que el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido, así como en el lugar acordado.

Tomando en consideración que en la cláusula primera del contrato base de la acción, se pactó la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N. mensuales, por concepto de pensiones rentísticas y como lugar de pago de las mismas el ubicado en "...calle 11, número 108, colonia Espartaco, D. F.". Se concluye que se actualizó en el caso concreto la causal de terminación por rescisión, prevista por el artículo 2483 del Código Civil, por falta de pago de rentas en que incurrió la parte demandada, dado que quedó plenamente demostrado que el arrendatario conocía el monto de las rentas, así como el lugar de pago de ellas, ya que no obstante que el enjuiciado manifestó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, incluso, hasta el mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, es de derecho, que el demandado se abstuvo de exhibir el recibo correspondiente a la manifestación marcada con el número 3 del escrito de contestación a la demanda y detallado como anexo uno, así como algún otro elemento probatorio que beneficiara sus excepciones y defensas, por lo que dicha causal debe tenerse por acreditada con el contrato base de la acción, amén de que las pruebas que le fueron admitidas, tanto al contestar la demanda como en la reconvencción planteada, fueron insuficientes para acreditar, tanto las excepciones que opuso, así como las pretensiones deducidas en su reconvencción. Así pues, se deberá declarar rescindido el contrato base de la acción y, en consecuencia, condenar al arrendatario a desocupar y entregar a la actora o a quien sus derechos represente la localidad arrendada, lo que deberá hacer en el término de cinco

días contados a partir de que la presente resolución sea legalmente ejecutable, apercibido que de no hacerlo, será lanzado a su costa.

V.- En relación a las rentas reclamadas en la prestación marcada con el inciso c) del escrito inicial, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 2429 del Código Civil, en el sentido de que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada y toda vez que en el presente juicio, el demandado no justificó haber efectuado el pago de las pensiones rentísticas que le fueron requeridas; en consecuencia, deberá condenársele a pagar la renta de los meses de septiembre, octubre y noviembre del año próximo pasado, a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., mensuales, debiéndose tomar en cuenta a favor del demandado en el momento de la liquidación del presente fallo, la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., que por concepto de depósito entregó a la arrendadora, ya que como se desprende de la manifestación vertida por la actora consiente expresamente en la compensación de cantidades, ya que precisamente a fojas 27 de autos, textualmente dice que: "...en su caso, la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., deberá ser compensada con las cantidades a las cuales su Señoría condenará al inquilino a pagar, en razón de su incumplimiento" (*sic*). Asimismo, deberá condenársele a pagar las rentas que se sigan venciendo a partir del mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, a razón de la canti-

dad antes referida, mismas que se liquidarán y cuantificarán en ejecución de sentencia.

VI.— Por lo que respecta a la prestación señalada con el inciso d), consistente en el pago de la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., por concepto de pena convencional, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 1843 del Código Civil que señala: “la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”; en el presente juicio, la obligación principal de la arrendataria es el pago de la renta, luego entonces, la cláusula penal no puede exceder el monto de un mes de renta, o sea, de la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., así también si tomamos en cuenta lo dispuesto por el artículo 80. del Código Civil que señala: “los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos...”, por lo que la mencionada cláusula del contrato base de la acción se encuentra afectada de una nulidad parcial por lo que respecta al excedente de la cantidad de un mes de renta; en mérito de lo antes expuesto y toda vez que la arrendataria incumplió con el pago puntual de las rentas a que se obligó, deberá condenársele al pago de la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., que es equivalente a un mes de renta, pago que deberá realizar en el término de cinco días contados a partir de que la presente sea legalmente ejecutable, apercibida de no hacerlo le serán embargados bienes bastantes a garantizar dicha cantidad.

VII.— Respecto a la prestación indicada con el inciso e) de la demanda inicial, consistente “en el pago de los gastos derivados por trámite jurídico, o sea, por el trámite

que se tiene que dar por la arrendadora a este juicio" (*sic*), si bien es cierto que se pactó en la cláusula tercera adicional del contrato base de la acción, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en concordancia con el criterio jurisprudencial que a la letra dice:

COSTAS Y GASTOS. ES INDEBIDO QUE EN UN CONTRATO SE PACTE COMO PENA CONVENCIONAL SU PAGO.-

La fijación de determinada cantidad de dinero en un contrato como pena convencional, para cubrir los gastos y honorarios que un juicio ocasione con motivo del incumplimiento de dicho contrato, se refiere directamente al pago de costas que no pueden ser objeto de convenio, dado que éstas son erogaciones que las partes tienen que efectuar con motivo del proceso y nacen precisamente cuando el Juez las impone en la sentencia como sanción procesal y para imponer ésta, se debe aplicar el arancel que establece la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; por tanto, es indebido pactar el pago de costas y gastos en la forma antes señalada, en virtud de que quien resulte condenado a tal efecto, lo será conforme al arancel enunciado, siempre y cuando se establezca en la sentencia correspondiente.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.6o.C.92 C

Amparo directo 4142/96.- Arturo Gárate Caballero y otra.- 23 de enero de 1997.- Unanimidad de votos.- Ponente: Adalid Ambriz Landa.- Secretaria: María Teresa Covarrubias Ramos.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo V, febrero de 1997, página 723.

Es de explorado derecho que los gastos y costas, constituyen una sanción procesal impuesta por el Juez, misma que no puede ser objeto de libre convenio entre las partes; esto es, ya sea fijar una cantidad determinada por el pago de honorarios de abogados, o bien, que los gastos correrán por cuenta del demandado, es incorrecto, porque es una facultad exclusiva del juzgador determinar la sanción y no así potestad de las partes predeterminarla. Por lo que se deberá absolver al demandado respecto de la prestación marcada con el inciso e) del escrito inicial de demanda, consistente "en el pago de los gastos derivados por trámite jurídico, o sea, por el trámite que se tiene que dar por la arrendadora a este juicio" (*sic*), en virtud de que en el presente juicio no se actualiza ninguno de los supuestos del artículo 140 del Código Adjetivo aplicable.

VIII.- En cuanto hace a la prestación marcada con el inciso f), consistente en el pago de la cantidad de TRES-CIENTOS PESOS 00/100 M. N. mensuales, a partir de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, por concepto de uso de estacionamiento. En virtud de ser acorde a lo pactado en la cláusula séptima adicional del contrato base de acción y corroborado por el mismo demandado en

el punto número 7 de su escrito de contestación a la demanda, donde se desprende que el arrendatario se comprometió a cubrir la cantidad antes descrita, sin que lo haya hecho, se deberá condenar al pago de la cantidad de TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N. mensuales, por concepto de uso de estacionamiento a partir del mes de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, más las que se sigan venciendo y hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, a razón de la cantidad antes referida, mismas que se liquidarán y cuantificarán en ejecución de sentencia.

IX.- Ahora bien, respecto de la prestación enunciada en el inciso g) del escrito inicial de demanda, correspondiente al pago de agua y luz por el tiempo arrendado, según cláusula quinta adicional. Toda vez que de constancias procesales se desprende que la actora no ofreció prueba alguna con la que acredite fehacientemente la existencia de algún adeudo por estos conceptos, ni mucho menos haber efectuado los pagos correspondientes para estar en posibilidad de repetir en su contra, ya que únicamente ofreció el contrato de arrendamiento base de la acción, la confesional del demandado (de la que se desistió), así como la instrumental de actuaciones y la presuncional, mismas que no le benefician en nada para acreditar la existencia de adeudo alguno por los conceptos detallados con anterioridad; por lo anterior, se dejan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la vía y forma que más convenga a sus intereses.

X.- Por lo que hace a las excepciones y defensas hechas valer por el demandado, consistentes en: excepción de

obscuridad en la demanda, defensa de *sine actione agis*, excepción o defensa general de falta de acción, excepción de pago y excepción o defensa general de falta de acción para reclamar a mi mandante el pago de los gastos y costas de la instancia (*sic*). Tomando en consideración que el demandado no ofrece prueba idónea con la que acredite los hechos en que funda sus excepciones y defensas, ya que por cuanto hace a las pruebas ofrecidas por él mismas que consisten en: la confesional de la actora que se le tuvo desierta por falta de interés jurídico; la documental privada consistente en el contrato base de la acción que en nada le favorecen a sus pretensiones, por lo tanto, al no haberse acreditado los hechos fundatorios de sus excepciones y defensas, es de considerarse improcedentes todas y cada una de ellas.

XI.— En lo tocante a las prestaciones reclamadas por el demandado en el principal y actor en la reconvención, tomando en consideración que el actor reconvencionista no ofrece prueba idónea con la que acredite los extremos de sus pretensiones, se deberá absolver al demandado reconvenido de las prestaciones que le fueron reclamadas, ya que por cuanto hace a las pruebas ofrecidas por el actor reconvencionista consistentes en la confesional, de la documental privada, consistente en el contrato base de la acción que en nada le favorece; la testimonial que no le fue admitida por no haber sido ofrecida conforme a derecho; la documental privada consistente en un supuesto recibo de arrendamiento misma que no se admitió por haber omitido su exhibición, así como la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto, que

tampoco le favorecen en nada a sus pretensiones; por lo tanto, al no haberse acreditado los hechos en que el actor en la reconvencción fundó sus pretensiones, procede absolver al actor en el principal y demandado en la reconvencción del pago de las prestaciones que le fueron reclamadas.

XII.— Por no encontrarse el presente asunto en ninguno de los supuestos que marca el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace condenación en costas y gastos del juicio.

En mérito de lo expuesto, es de resolver y se

RESUELVE

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía intentada, donde la actora acreditó los hechos en que fundó sus pretensiones y el demandado EDUARDO C. M., no probó los hechos en que fundó sus excepciones.

SEGUNDO.— Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha primero de julio de mil novecientos noventa y ocho.

TERCERO.— Se absuelve al actor en el principal y demandado en la reconvencción de las prestaciones que le fueron reclamadas por el actor en la reconvencción.

CUARTO.— Se condena al demandado EDUARDO C. M., a entregar a la actora o a quien sus derechos represente respecto del inmueble ubicado en el interior 1 de la casa ubicada en número 21, de la calle Kramer, en la colonia

Atlántida, delegación Coyoacán, de esta ciudad; lo que deberá hacer en el término de cinco días contados a partir de que la presente resolución sea legalmente ejecutable, apercibido de lanzamiento a su costa, en caso de no hacerlo en forma voluntaria.

QUINTO.— Se condena al demandado a pagar a la actora o a quien sus derechos represente la cantidad que resulte por la renta de los meses de septiembre, octubre y noviembre del año próximo pasado, a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N. mensuales, debiéndose tomar en cuenta a favor del demandado en el momento de la liquidación del presente fallo, la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., por concepto de depósito; así también se condena al demandado a pagar las rentas que se sigan venciendo a partir del mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada, a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N. mensuales, mismos que se liquidarán y cuantificarán en ejecución de sentencia, en mérito de lo expuesto en el considerando V del presente fallo.

SEXTO.— Se condena al demandado al pago de la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N., equivalente a un mes de renta, por concepto de pena convencional, pago que deberá realizar en el término de cinco días contados a partir de que la presente resolución sea legalmente ejecutable, apercibida que de no hacerlo, le serán embargados bienes bastantes a garantizar dicha cantidad, en mérito de lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

SÉPTIMO.— Se condena al demandado al pago de la cantidad de TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N. mensuales, por concepto de uso de estacionamiento a partir del mes de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, más las que se sigan venciendo y hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, a razón de la cantidad antes referida, mismas que se liquidarán y cuantificarán en ejecución de sentencia, en mérito de lo expuesto en el considerando VII del presente fallo.

OCTAVO.— Se dejan a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma que a sus intereses convenga, respecto de las prestaciones contenidas en el inciso g) del escrito inicial de demanda, en mérito de lo expuesto en el considerando IX del presente fallo.

NOVENO.— No se hace condenación en costas.

DÉCIMO.— Notifíquese.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma el C. Juez Décimo del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, licenciado Silvestre Constantino Mendoza González, ante su C. Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe.