



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

--- **RESOLUCIÓN: 288 (DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a treinta uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023).-----

--- **VISTO** para resolver el presente **Toca 099/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia de veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022), dictada por el C. Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 0423/2019, relativo al **Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento**, promovido por

***** , ***** y ***** , ***** , *****

***** y ***** en contra de

***** , y a la **Acción**

Reconvencional sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento;

visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse;

y:-----

----- **RESULTANDO** -----

--- **PRIMERO:** La resolución recurrida concluyó con los puntos resolutiveos que a la letra dicen:-----

“--- **PRIMERO:-** Ha procedido el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por la Ciudadana ***** , en su calidad de Usufructuaria Vitalicia respecto del veinticinco por ciento de los inmuebles arrendados, Ingeniero ***** , ***** y ***** y Licenciada ***** , en su carácter de propietarios del veinticinco por ciento de los inmuebles arrendados y que son materia del presente juicio, y por último ***** , en su carácter de propietarias pro-indiviso del restante cincuenta por ciento de los inmuebles arrendados a la parte demandada, en contra de la persona

moral ***** , en su carácter de arrendatario.-----

--- SEGUNDO:- La parte actora justificó su acción y la parte demandada no acreditó sus excepciones.- En consecuencia:-----

--- TERCERO:- Se declara judicialmente el CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado el día VEINTISÉIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, entre los ciudadanos J***** como parte arrendadora y por la otra la demandada persona moral ***** , en su calidad de arrendataria, respecto de los inmuebles ubicados en la calle *****-----

--- CUARTO:- Se condena a la demandada persona moral ***** , para que dentro del término de CINCO DÍAS contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria esta sentencia, proceda al pago de las rentas vencidas a partir del MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado, a razón de 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes que corresponda el pago, tomando como base para el cálculo de las mismas, que en el año 2019 se fijó en salarios mínimos la cantidad de \$176.72 pesos (CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS 72/100 MONEDA NACIONAL) que multiplicado por el factor 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÍAS), da el importe mensual de \$559,389.56 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL; en el año 2020 se fijó en salarios mínimos el importe de \$185.56 pesos (CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL), que multiplicado por el factor de 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS) da el importe de renta mensual de \$587,371.70 (QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 70/200 MONEDA NACIONAL); en el año 2021 se fijó el salario mínimo en 213.39 pesos (DOSCIENOS TRECE PESOS 39/100 MONEDA NACIONAL) los cuales mutlipicados por el factor 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS), da el importe de \$675,464.80 (SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL) como renta mensual de dicho año 2021, y en el año 2022 se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

fijó en salarios mínimos por el importe de 260.34 pesos (DOSCIENTOS SESENTA PESOS 34/100 MONEDA NACIONAL), que multiplicado por el factor de 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS) corresponde al importe de renta mensual en el año 2022 por la cantidad de \$824,080.35 (OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHENTA PESOS 35/200 MONEDA NACIONAL), ELLO CONFORME A LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, y al encontrarse acreditado en autos el pago parcial de dichas cantidades, luego entonces, la parte demandada deberá pagar el resto de la mensualidad correspondiente conforme a los datos señalados con antelación para que se cubra la totalidad de la misma, cantidad que deberá cuantificarse en la etapa de ejecución de sentencia, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia.-----

--- QUINTO:- No ha procedido la acción reconvenzional de TERMINACION JUDICIAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por la persona moral ***** , en contra de ***** , ***** ***** , ***** ***** ***** , ***** ***** ***** , ***** ***** ***** , por lo que se absuelve a la actora reconvenida de las prestaciones que les fueron reclamadas por la persona moral ***** .-----

--- SEXTO:- Se condena a la demandada ***** al pago de la cantidad que por concepto de pena por pago extemporáneo calculado en base a la tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina el Banco de México vigente que corresponda a la fecha en que se efectúe el pago, los se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia;-----

--- SÉPTIMO:- Se absuelve a la parte demandada ***** del pago correspondiente a los importes de servicios públicos tales como agua, luz, gas, teléfono, y cualesquier otro servicio que haya contratado, todos generados en el inmueble otorgado en arrendamiento, que le fueron reclamados por los accionantes en el inciso 3, por las consideraciones legales expuestas.-----

--- OCTAVO:- Se absuelve a la parte demandada ***** del pago de los daños y perjuicios que le fueron reclamados por los accionantes en el inciso 5, por las consideraciones legales expuestas.-----

--- NOVENO:- Tratándose la presente de acciones de las llamadas de las de condena y al resultarle adversa la sentencia al demandado se le condena al mismo al pago de los gastos y costas judiciales que con motivo del presente juicio, se hubieren originado, en términos de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, las cuales serán reguladas en vía Incidental en ejecución de sentencia.-----

--- DÉCIMO:- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

--- DÉCIMO PRIMERO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. [...]”.

--- **SEGUNDO:** Notificada que fue a las partes la resolución cuyos puntos resolutive han quedado transcritos, inconforme la demandada, promovió recurso de apelación en su contra, el que le fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído de dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022); se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del veintiocho (28) de febrero del dos mil veintitrés (2023), fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del uno (01) de marzo siguiente, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada, quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:

----- **C O N S I D E R A N D O** -----

--- **PRIMERO:** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----



--- **SEGUNDO:** La parte demandada expresó sus conceptos de agravio por escrito presentado el catorce (14) de noviembre de dos mil veintidós (2022), visible a fojas de la 11 a la 26 del presente Toca, los que consisten en lo que enseguida se transcribe:-----

“AGRAVIOS

PRIMERO.- VIOLACION A LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA, EXHAUSTIVIDAD Y LEGALIDAD QUE TODO FALLO DEBE CONTENER, PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 113, 114 Y 115 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL DE LA ENTIDAD, EN CONCORDANCIA CON LOS DIVERSOS 14, 16 Y 17 CONSTITUCIONALES.

FUENTE DEL AGRAVIO.- El Juez Responsable al momento de determinar la procedencia de la acción ejercitada y determinar, que mi representada incumplió con el pago parcial de las pensiones rentarías generadas al amparo del básico, parte de una premisa incorrecta, generada por un incongruente e in exhaustivo análisis del contrato y de un procedimiento equivocado para determinar el incremento de la renta mensual mínima garantizada, utilizado por los actores en su demanda, cuando dicho procedimiento no corresponde a lo establecido en la Cláusula Quinta.

Al dar contestación a la demanda mi representada estableció argumentos puntuales de defensa en los que se plasmó la verdadera intención de las partes en la celebración del contrato y del procedimiento establecido en la Cláusula Quinta para la determinación de la renta mensual mínima garantizada aplicable al inicio del arriendo y de la forma como se actualiza anualmente la misma. Sin embargo, como quedará demostrado a lo largo del presente motivo de disenso; el A-quo omitió dar respuesta de manera frontal a los puntos materia del debate, dejando inclusive de valorar material probatorio que demuestra lo conducente y fundado de los argumentos de defensa que en este punto planteó la parte que represento, dando lugar a que se genere el motivo de reproche que se hace valer en el presente apartado.

ARGUMENTOS DE OBJECCIÓN.- Como se desprende de lo actuado, el punto nodal de la controversia que dio origen el presente diferendo, es la forma en la que los actores interpretan y aplican la Cláusula Quinta del Contrato Base de la Acción, por cuanto hace a la determinación de la actualización del importe de la renta mínima mensual garantizada; pasando por alto que el incremento del salario mínimo que opera del año 2018 al 2019, fue del 5% (cinco por ciento) únicamente; y en

contraposición a ello, los actores toman como base para la determinación de la renta mínima garantizada la cantidad de \$176.72 pesos diarios, dejando de apreciar que, como lo estableció la resolución de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que dicho importe deriva de una combinación de dos factores a saber: a) Un incremento del salario mínimo del 5% (cinco por ciento) equivalente a 9.43 pesos; y b) Un monto Independiente de Recuperación (MIR), por la cantidad de 79.94 pesos.

Con base en lo anterior, mi representada al dar contestación al punto segundo del capítulo de hechos de la demanda, reprochó que el procedimiento establecido por los actores, en su escrito inicial sea el correcto; por que ésta no fue la verdadera voluntad de las partes en el contrato base de la acción; veamos porque:

CONTESTACIÓN AL PUNTO SEGUNDO DEL CAPITULOS DE HECHOS DE LA DEMANDA.- (Lo transcribe).

Establecidos los argumentos de defensa, apreciamos que mi representada es enfática al establecer con claridad que, para la determinación de la actualización de la renta mensual mínima garantizada, la partes se sujetaron al porcentaje del incremento del salario mínimo aplicable para la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas; que según quedó demostrado con la Resolución de la CONASAMI que se trajo al sumario, ascendió a un porcentaje del 5% (cinco por ciento).

En contraposición a ello, los actores sostienen que el procedimiento aplicable, debería ser como sí el arriendo estuviera iniciando, tomando como base el "salario mínimo" multiplicado por el factor de 8.67233 elevando al año, y con ello determinar la renta mínima garantizada para el ejercicio de 2019; sobre éste tópico mi representada sostiene que no es factible ni válido considerar la cantidad de \$176,72 pesos para determinar el importe de la renta mínima para el ejercicio 2019, porque este monto es el resultado de 2 factores, el incremento al salario mínimo del 5% y un monto independiente de recuperación al salario, factor éste último que no se encuentra considerado dentro de la cláusula Quinta del pacto basal, para la determinación de la renta mínima garantizada.

Luego, si traemos a la vista la parte conducente del fallo que se revisa, apreciamos que el Juez de la Causa, no realiza un correcto, congruente y exhaustivo análisis de los argumentos de oposición planteados por mi mandante, al grado que inclusive ni siquiera da cuenta de ellos ni mucho menos, intenta dar contestación a los mismos, pues lacónicamente se limita a establecer lo siguiente:- (Lo transcribe).



De la Inserción anterior, es evidente que el Juzgador natural, incurre en las siguientes omisiones e ilegalidades, que soslayan el contenido de las porciones normativas cuya violación invoco en éste particular apartado, de acuerdo a lo siguiente:

a) Incorrecta interpretación de la Cláusula Quinta del Contrato Base de la Acción, por cuanto hace la determinación del incremento de la renta mínima, porque si bien es cierto que las partes establecieron que, para la determinación de la renta mínima garantizada aplicable al inicio del arriendo, sería el resultado de aplicar el factor de 8.67233 al salario mínimo elevado al año en la zona económica de Nuevo Laredo; no menos verdad resulta ser que, en el caso nos encontramos ante una actualización anual, tal como lo marca el último renglón de la cláusula en comento, que establece que, el importe de la renta mínima garantizada sería actualizado anualmente en función del incremento que sufriera el salario mínimo.

Con base en lo anterior, es evidente que el Juez de la Causa se equivoca al sostener que, para determinar el incremento anual de la renta mínima garantizada, se tenía que aplicar el factor (8,67233) al salario mínimo actualizado de 176.72 pesos, porque se trata de una simple actualización; además de que así no se estableció que la cláusula quinta; pensar como lo hace el Juzgador, sería tanto como aplicar una doble actualización a la renta, en perjuicio de mi representada.

b) Mi representada también reprocha, lo que paladimante sostiene el Juez Natural, en el sentido que en sus argumentos hubiera establecido que “el salario mínimo” estuviera integrado por dos conceptos. Lo que mi representada ha sostenido y acreditó en el sumario, es que el importe de \$176.72 pesos diarios, que los accionantes toman como base para calcular la renta mínima, es el resultante de aplicar, DOS CONCEPTOS, el incremento del 5% al salario mínimo de 2018, y un Monto Independiente de Recuperación por la cantidad de \$79.94 pesos, según se desprende del artículo tercero de la Resolución de la CONASAMI que se acompañó a mi contestación como ANEXO DOS; argumento de defensa que el Juzgador no comprendió, según se nota del tratamiento que de éste realiza en su sentencia; pero lo más importante es que, este segundo concepto no puede formar parte integrante para la actualización de la renta mínima garantizada, por que las partes no lo convinieron así y en el contrato tampoco se establece de esa forma.

c) Incorrecta valoración de la Resolución de la Comisión Nacional de salarios Mínimos, que se acompañó como ANEXO DOS al escrito de

contestación, en la en el artículo DECIMO TERCERO en el que se acreditó que el incremento del salario mínimo del período de 2018 al 2019 fue de 5% (cinco por ciento).

En los términos expuestos, es evidente que el Juez de la Causa no realizó una correcta intelección del contenido de la Cláusula Quinta del Contrato, de los argumentos de defensa expuestos por mi representada al dar contestación al capítulo segundo de hechos de la demanda y al contenido del artículo DÉCIMO TERCERO la Resolución de la CONASAMI que mi representada trajo al sumario como ANEXO DOS de su escrito de contestación de demanda, con lo que queda de manifiesto el incongruente, in exhaustivo, incorrecto y por ende ilegal, análisis que el A-quo realizó de los puntos del debate, por lo que ante lo fundado y operante de éste primer motivo de disenso, lo conducente será que en términos de lo establecido en la porción jurídica contenida en el artículo 926 del Código de procesal de la entidad, se deberá revocar el fallo recurrido y en plenitud de jurisdicción y en substitución de grado, ese H. Tribunal de Alzada deberá resolver de conforma congruente, exhaustiva y legal, el punto nodal de la presente controversia.

SEGUNDO.- VIOLACIÓN A LAS REGLAS DE VALORACIÓN DE PRUEBAS Y DE INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS, TANTO EN SU TEXTO LITERAL, COMO DE LA CONDUCTA DESPLEGADA POR LAS PARTES EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, VULNERANDO LAS PORCIONES NORMATIVAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 1322, 1324 Y 1328 DEL CODIGO CIVIL DE LA ENTIDAD.

FUENTE DEL AGRAVIO.- Como quedó establecido y probado en el agravio que antecede, el Juez de la Causa realizó una incorrecta interpretación del texto literal de la cláusula Quinta del Contrato, pero lo que se discute en éste particular apartado es la falta de valoración de la conducta desplegada por los propios accionantes, que no dejan lugar a dudas de que, éstos reconocieron que renta mínima garantizada para el ejercicio de 2019 no era la cantidad que refieren los actores en su demanda; pues a través de manifestaciones externas de voluntad no dejaron dudas de que otorgaron su aceptación y consentimiento de que el incremento al salario mínimo correspondientes al 2019, respecto del año anterior, fue del 5% por lo que el importe de la renta mínima garantizada para ese ejercicio, aplicando el porcentaje establecido en la parte final de la cláusula Quinta del pacto basal, fue de \$293,680.00 (Doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta 00/100 m.n.); de ahí lo fundado y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 99/2023

9

operante de la excepción de falta de acción y carencia absoluta de derecho que opuso mi representada en éste particular apartado.

ARGUMENTOS DE OBJECCIÓN.- Para que este H. Tribunal de Alzada pueda dimensionar las omisiones, violaciones e ilegalidades en que incurrió el A-quo al emitir su sentencia, me permito insertar la parte conducente de la segunda parte de la contestación al punto segundo del capítulo de hechos de la demanda, en la que mi representada establece con toda claridad los argumentos bajo los cuales, queda demostrado que los actores que, no es correcto el procedimiento establecido para el cálculo de la actualización de la renta; y más aún, mediante conductas externas de voluntad no dejaron lugar a dudas de que éstos reconocieron que las facturas emitidas por concepto de rentas, correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de 2019, estaban incorrectas; y consentimiento para modificar el importe de las mismas, a partir del mes de julio y de agosto a Noviembre de 2019; con lo que se acredita que no existen diferencias pendientes de pago, respecto de las pensiones rentarias de los meses de agosto a noviembre de 2019; y de las subsecuentes al haberse emitido a mi representada los comprobantes justificativos del pago total de las mismas; otorgándose el documento liberatorio de la obligación de pago, de las obligaciones de tracto sucesivo convenidas, derivadas del básico, de acuerdo a lo siguiente:

(Lo transcribe).

Como ha quedado establecido, las conductas externas desplegadas por los actores al emitir a favor de mi representada los comprobantes fiscales digitales que amparan el importe de las rentas de todos y cada uno de los meses transcurrido, sin reservarse acción o derecho alguno, al no haberse establecido que los mismos importes se recibían como pago parcial de las pensiones rentarias, no deja lugar a dudas de que los actores reconocieron su error de cálculo respecto de la actualización del importe de la renta mínima garantizada para el ejercicio 2019 de las facturas de los meses de febrero, marzo y abril de 2019 y desde el mes de agosto a diciembre continuó emitiendo tales comprobantes; como se acreditó con los veinticuatro comprobantes fiscales digitales que se acompañaron en la etapa probatoria del sumario.

Sobre ésta línea de entendimiento, no se debe soslayar que Nuestros Máximos Tribunales han establecido criterios definidos, según las Jurisprudencia definidas y vinculantes, que en su momento se invocaron, en las que se ha sostenidos que dentro de las fuentes de interpretación de las cláusulas de un contrato, uno de los elementos más valiosos resulta

ser la forma y términos en el que las partes han cumplido o ejecutado las obligaciones a su cargo, por lo que es evidente que no existe lugar a dudas del consentimiento externado por los actores, en cuanto a la certeza y veracidad del importe de la renta mínima aplicable para el ejercicio 2019, según la interpretación correcta de la cláusula Quinta del pacto locativo. Sin embargo, es el caso que los argumentos de defensa expuestos por mi representada, que se encuentran robustecidos con elementos probatorios que los sustentan y con criterios de Jurisprudencia vinculantes, le pasaron de noche al Juez de la Causa al momento de resolver la presente controversia, al establecer en su fallo lo siguiente:

(Lo transcribe).

Como se ve, el A-quo al resolver como lo hace, omite dar contestación frontal a éstos argumentos de defensa, no obstante encontrarse claramente plasmados en mi escrito de contestación; omisión que actualiza lo fundado y operante del presente motivo de disenso, por lo que es conducente que ése H. Tribunal de Alzada, revoque la resolución combatida y en plenitud de jurisdicción y en substitución del de grado, subsane la garantía violada a mi representada y se le de frontal contestación a los argumentos de defensa que han quedado expuestos en éste particular apartado y que el A-quo ignoró olímpicamente, sin dar motivo, razón o causa justificada para ello, generando indefensión en la parte que represento.

TERCERO.- VIOLACIÓN LAS REGLAS DE VALORACIÓN DE PRUEBAS Y AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD, EN QUE INCURRE EL JUEZ NATURAL, POR QUE DEJA DE APRECIAR A MI REPRESENTADA LOS COMPROBANTES JUSTIFICATIVOS DEL PAGO DE LAS PENSIONES RENTISTICAS DE LOS MESES QUE SE LE RECLAMAN, VULNERANDO LAS PORCIONES NORMATIVAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 1143, 1144 Y 1145 DEL CÓDIGO CIVIL DE LA ENTIDAD.

FUENTE DEL AGRAVIO.- EL Juez de la Causa al momento de emitir la resolución que se revisa, si bien dio cuenta que mi representada trajo al sumario, los comprobantes fiscales digitales emitidos por las señoras *****y ***** de los meses de agosto a diciembre de 2019, que se acompañaron como ANEXO CUATRO al escrito de contestación; así como los diversos 24 comprobantes fiscales digitales de cada uno de las nombradas correspondientes período comprendido de febrero de 2020 a noviembre de 2021, omitió hacer una correcta valoración de los mismos, y tampoco hace pronunciamiento alguno de manera frontal y exhaustiva sobre la falta de acción y carencia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

absoluta de derecho que se le opuso a los actores, para acudir a reclamar de mi representada las aparantes “diferencias” de renta existentes, en franca violación a lo que establecen los artículos 1143, 1144 y 1145 del Código Civil de la entidad.

ARGUMENTOS DE OBJECCIÓN.- El Juez de la Causa vulnera el principio de legalidad, en perjuicio de la moral que represento, por que no obstante que en el sumario existen elementos probatorios que demuestran la inexistencia de adeudos pendientes de pago a cargo de mi representada, lo que resulta suficiente para declarar fundada la excepción de falta de acción y carencia absoluta de derecho que mi representada opuso al reclamo de la accionante, como se estableció en la parte final del apartado segundo del capítulo de hechos de la contestación de demanda, mi representada estableció el siguiente argumento de defensa:

(Lo transcribe).

Pues bien, como ese H. Tribunal Revisor apreciará, éstos argumentos de defensa fueron desdeñados e ignorados por el Juez de la Causa y omitió darles contestación, cuando tienen relación y relevancia total en los puntos materia de la controversia; y el hecho de que el A-quo hubiera omitido dar con estación a los mismos, es lo que genera la procedencia y operancia del presente motivo de disenso; por lo que llegado el momento procesal oportuno, lo conducente será que ese H. Tribunal de Alzada, al apreciar que en la especie se ha violado los derechos procesales de mi representada, al dejarla inaudita, revoque la resolución recurrida y se emita en su lugar una diversa, en la que se de respuesta frontal a los argumentos de defensa de mi representada se valoren correctamente las pruebas ofrecidas y siguiendo los lineamientos de Jurisprudencias vinculantes invocadas y de los dispositivos legales que, se estiman actualizados en la especie se decrete que los actores carecen de acción y de derecho para acudir en la presente vía y forma y se absuelva a la moral que represento de las prestaciones reclamadas.

CUARTO.- VIOLACIÓN LAS REGLAS DE VALORACIÓN DE PRUEBAS Y AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD, EN QUE INCURRE EL JUEZ NATURAL, POR QUE DEJA DE APRECIAR EL RESULTADO QUE ARROJÓ LA PRUEBA CONFESIONAL POR POSICIONES A CARGO DE LOS ACTORES, EN LA QUE FUERON DECLARADOS CONFESOS DE LAS POSICIONES QUE FUERON CALIFICADAS DE LEGALES VULNERANDO LAS PORCIONES NORMATIVAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 315, 392, 393, 396 Y DEMAS RELATIVOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE LA ENTIDAD.

FUENTE DEL AGRAVIO.- En Juez de la Causa al momento de emitir la resolución que se revisa, vulnera el contenido del artículo 393 de la Ley adjetiva Civil de la entidad, por que teniendo a su alcance elementos de prueba como son las documentales privadas que mi representada acompañó emitidos por las accionantes, como documentos justificativos del acto liberatorio del pago de las pensiones rentísticas derivadas del contrato base de la acción; adminiculadas con el resultado que arrojó la confesional por posiciones de los actores, que al ser declarados confesos reconocieron la emisión de las facturas de las rentas y por ende, de haber otorgado a mi representada los documentos justificativos que acreditan que no existen adeudos pendiente de pago; sin embargo, el Juez de la Causa omite dar cuenta de la probanza de mérito, cuando precisamente ésta tiene relación directa con los puntos materia del debate, dejando a mi representada en completa indefensión.

ARGUMENTOS DE OBJECION.- Efectivamente, como se desprende de lo actuado, mi representada acudió al sumario, estableciendo la falta de acción y carencia absoluta de derecho en la que se encontraban los actores, para reclamar de mi representada el pago de “aparentes diferencias de rentas” generadas por los inmuebles locados, generadas supuestamente por los meses de Junio a Noviembre de 2019; por que como se acreditó con las pruebas documentales aportadas como ANEXO CUATRO, las accionantes concedieron a mi representada los comprobantes justificativos del cumplimiento de las obligaciones de tracto sucesivo derivadas del básico; para robustecer lo anterior, mi representada ofreció como elemento probatorio de su interés las PRUEBAS CONFESIONALES POR POSICIONES a cargo de los ACCIONANTES, quienes fueron declarados confesos en todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por el Juez Natural, dentro de la cuales llama la atención que las señoras ***** reconocieron la emisión de los comprobantes fiscales digitales exhibidos como ANEXO CUATRO, así como los veinticuatro comprobantes que se exhibieron con el escrito de ofrecimiento de pruebas.

Con base en lo anterior, de una correcta, integral, lógica y legal valoración de los referidos elementos de prueba, se justifica plena y contundentemente la procedencia de la excepción de FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA ABSOLUTA DE DERECHO en el que se encuentran las actoras para acudir a reclamar de mi representada, las prestaciones que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

le exigen a mi representada; razón suficiente para absolver a mi representada de las mismas.

Luego entonces, considerando que en la resolución que se recurre, el Juez de la Causa omite realizar la valoración de los referidos elementos de prueba y que dicha omisión a trascendido en el sentido del fallo, por que antes de declarar la improcedencia de la acción ejercitada, coloca a mi representada en una situación de incumplimiento, que no se encuentra acreditada en el sumario, es razón suficiente para revocar el fallo recurrido y emitir una diversa en la que se restituya a mi representada de sus garantías violadas y se emita un nuevo fallo se apegue a los principios rectores del procedimiento, cuya violación se invoca en éste recurso de apelación”.

--- **TERCERO:** Previo a dar respuesta a las inconformidades que expresa la parte demandada apelante, se estima oportuno citar los siguientes antecedentes que se advierten de las constancias procesales: -----

--- Con escrito y anexos presentados el veintiuno (21) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) y su complementario de dos (02) de diciembre del dos mil diecinueve (2019), mediante proveído dictado el cuatro (04) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), se tuvo a los CC. ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento, en contra de ***** , de quien reclamaron las siguientes prestaciones: -----

“1.- El pago de la cantidad de \$2,216,082.91 (DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHENTA Y DOS PESOS NOVENTA Y UN CENTAVOS MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas y no cubiertas en su totalidad y correspondientes a los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del año en curso, cantidad la cual ya incluye el Impuesto al Valor Agregado y las respectivas retenciones del mismo y del Impuesto Sobre la Renta, rentas las cuales en los términos del Contrato de Arrendamiento base de la acción se pactaron que actualmente serían a razón de \$559,389.57 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS

CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA NACIONAL), mensual antes de impuestos y retenciones, esto en base a lo pactado en la Cláusula Quinta del referido Contrato base de la acción.

2.- El pago de la cantidad que por concepto de pena por pago extemporáneo calculado en base a la tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina el Banco de México vigente que corresponda a la fecha en que se efectúe el pago, y los demás pagos extemporáneos que se sigan causando hasta el pago total del adeudo, en los términos de lo pactado en el contrato base de la acción.

3.- El pago correspondiente a los importes de los servicios públicos tales como agua, luz, gas, teléfono, y cualesquier otro servicio que se haya contratado, todos generados en el inmueble otorgado en arrendamiento y de los cuales se pactó en la Cláusula Novena del contrato base, debe ser cubiertos por la parte arrendadora, ahora parte demandada.

4.- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

5.- El pago de daños y perjuicios ocasionados por la parte demandada y en perjuicio de las suscritas con motivo de la falta de pago de las rentas convenidas al amparo del contrato base de esta demanda”

--- Dicho reclamo lo sustentaron en los siguientes hechos de demanda: ---

“I.- Con fecha 26 de junio del año 2009, los señores ***** en su calidad de Arrendadores celebraron un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con la parte demandada, ***** , en su calidad de Arrendataria, y representada en ese acto por su Apoderado General, señor Licenciado ***** , mismo documento contrato de arrendamiento que agregamos al presente escrito como Anexo “1”, contrato en el cual se otorgaron en arrendamiento los siguientes inmuebles de su propiedad y las construcciones en ellos existentes y que se describen a continuación: [...].

II.- El contrato de arrendamiento en el que se incluyen los inmuebles descritos con antelación y los cuales en aquél tiempo pertenecían a los señores ***** , se celebró por un plazo de quince años, mismos que serían obligatorios para la parte arrendadora y solamente por tres años y medio serían obligatorios para la parte arrendataria, lo anterior quedó estipulado en la cláusula cuarta del contrato en mención.

En la Cláusula Quinta, último párrafo, se pactó, en lo referente al pago de rentas mensuales, con independencia de la norma general pactada en el



primer párrafo de dicha cláusula, la parte arrendataria, ahora demandada, garantizó a los arrendadores, ahora parte actora, un ingreso mínimo mensual por concepto de renta, el cual sería equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente por la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponda el pago.

Es el caso, que a partir del mes de Enero del 2019, según el Diario Oficial de la Federación, en su publicación del día 28 de diciembre del año 2018 se decretó al aumento al salario mínimo en la franja fronteriza del país y a la cual corresponde la Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, por consiguiente el salario mínimo se incrementó a la suma de \$176.72 pesos Moneda Nacional diarios, lo que por consiguiente implicó un aumento a la renta mensual pactada en el contrato base de la acción, según lo convenido en la Cláusula Quinta del mismo.

Por lo que realizando una sencilla operación aritmética, la renta que debería y debe cubrir de manera garantizada la parte arrendataria, ahora parte demandada al amparo del contrato base, y considerando el incremento al salario mínimo de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, por concepto de renta mensual, es la suma de \$559,389.57 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA NACIONAL), pagos los cuales no se han realizado en su totalidad hasta el día de hoy, es decir del mes de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBE Y NOVIEMBRE DEL AÑO EN CURSO el total de rentas por dichos meses sin incluir impuestos ni retenciones que marca la ley, lo es el importe bruto de \$3,356,337.42 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CUARENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA NACIONAL); la cual una vez aplicados los impuestos y retenciones que marca la ley, corresponde a un importe neto de \$3,110,206.01 (TRES MILLONES CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS UN CENTAVO MONEDA NACIONAL), sin embargo lo que ha sido cubierto por la demandada es la suma de \$894,123.10 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS DIEZ CENTAVOS MONEDA NACIONAL), resultando una diferencia a favor de los suscritos pendiente de cubrir por la parte demandada, por la cantidad de \$2,216,082.91 (DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHENTA Y DOS PESOS NOVENTA Y UN CENTAVOS MONEDA NACIONAL), mas lo que se siga venciendo hasta el pago total del adeudo cantidad que no ha sido cubierta por la parte arrendataria.

III. Así mismo dentro del contrato base de la acción, en el séptimo párrafo de la referida Cláusula Quinta, se dejó asentado que en caso de pago extemporáneo en el pago puntual de las rentas, se producirían intereses moratorios a cargo de la ahora parte demandada, a una tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina el Banco de México, vigente a la fecha en que se efectúe el pago, que se calcularía sobre el importe de la renta vencida e insoluta, por lo que a la fecha la parte demandada al día de hoy, por concepto de intereses moratorios deberá cubrir a nuestros representados por dicho concepto, mas lo que se siga venciendo hasta el pago total de lo adeudado.

IV.- En el mismo párrafo séptimo de la referida Cláusula Quinta del contrato base de la acción, se estableció por las partes que como causa de rescisión del contrato en cuestión lo sería la falta de pago puntual de la renta mensual en tres diversas ocasiones, siendo el caso que hasta el día de hoy, han transcurrido ya siete meses sin que a la fecha hayan realizado el pago correcto y oportuno como se estableció en el contrato base de la acción dentro del presente juicio.

V.- Con el propósito de acreditar ante ese H. Tribunal la calidad con que comparecemos, y así estar legitimada en este Juicio, la suscrita ***** le manifiesto a Usted que tengo constituido en mi favor el Usufructo Vitalicio respecto del veinticinco por ciento de los inmuebles materia del presente juicio, y los suscritos ***** y ***** nuestra calidad de propietarios del cincuenta por ciento del inmueble materia del presente juicio, según lo acreditamos con la copia certificada del instrumento público número ***** de fecha 5 de Febrero del año 2014, otorgada ante la fe del Licenciado ***** Notario Público Número ***** en ejercicio para esta ciudad, documento el cual contiene un contrato de donación con reserva de usufructo vitalicio, celebrado entre la suscrita ***** y mi finado esposo, señor ***** en calidad de DONANTES y mis hijos ***** y ***** y ***** y ***** respectu del cincuenta por ciento de los inmuebles materia del presente juicio.

Dentro de dicho documento se dejó asentado el Usufructo Vitalicio a favor de la suscrita y de mi finado esposo, ***** quien falleció el día 9 de marzo del año 2016, según lo acredito con el acta de defunción que agrego al presente escrito marcado como Anexo "2", usufructo vitalicio que una vez fallecido mi esposo, la posesión y el uso de la parte que a él correspondía se consolidó a favor de sus propietarios, quedando



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

la suscrita como Usufructuaria Vitalicia del veinticinco por ciento de los inmuebles materia del presente juicio, tal y como se pactó en el contrato de donación aquí mencionado el cual se agrega a la presente como Anexo "3".

VI.- Las suscritas ***** en nuestro carácter de herederas universales del señor ***** según lo acreditamos con la copia certificada del instrumento público número **** de fecha 12 de abril del año 2013, otorgada en esta ciudad ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número ***** en ejercicio para esta ciudad, y la cual agregamos al presente escrito como Anexo "4", documento el cual contiene la protocolización de diversas constancias deducidas del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de nuestro señor padre ***** , juicio en el cual se adjudicó a favor de las suscritas ***** en copropiedad y en forma pro-indivisa el cincuenta por ciento del inmueble materia del presente juicio, documento con el cual acreditamos ser legítimas propietarias del cincuenta por ciento del inmueble materia del presente juicio.

La parte arrendataria tiene conocimiento de los hechos descritos en los puntos que anteceden en lo que respecta a la titularidad de los derechos derivados de el contrato de arrendamiento base, tan es así es, que han realizado los pagos de renta regularmente, con excepción de los que ahora se demandan, los cuales no han sido cubiertos en su totalidad como ya se dijo.

En mérito de lo anterior y ante la falta de pago de las rentas convenidas en los términos acordados ocurrimos ante su Señoría a promover el presente Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, solicitando el pago y cumplimiento de las prestaciones legales que han quedado debidamente precisadas en el capítulo respectivo dentro de la presente demanda."

--- Así, una vez que se emplazó a juicio a la parte demandada, la misma produjo su contestación de demanda, esto por escrito presentado el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020), en el cual negó la procedencia de las prestaciones a su cargo reclamadas; y, en cuanto a los hechos los contestó y opuso sus excepciones de la siguiente manera: -----

"A LOS DE HECHOS DE LA DEMANDA:

CONTESTACIÓN AL PUNTO PRIMERO DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA DEMANDA.-

El punto correlativo que se contesta, es cierto; por lo que al no existir controversia ruego de su Señoría se sirva dejarlo fuera de la Litis.

CONTESTACIÓN AL PUNTO SEGUNDO DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA DEMANDA.-

El punto correlativo que nos ocupa, en la forma como se encuentra redactado, al contenerse en él una amalgama de medidas verdades y mentiras absolutas, para efectos procesales me veo en la necesidad de NEGARLO; suscitar controversia expresa y arrojar a los actores el gravamen procesal de acreditar sus falaces afirmaciones.

En principio, es verdad que el pacto locativo en referencia se estableció que la vigencia del mismo sería de quince años, que serían obligatorios para los arrendadores y solo tres y medio para la parte que represento; por lo que atendiendo a que el contrato se suscribió el día 29 de junio de 2009, mi representa tenía la obligación de mantener la posesión derivada del inmueble hasta el 31 de diciembre del año de 2013.

Por otro lado, si bien es verdad que, en la Cláusula Quinta del contrato locativo se estableció el mecanismo para garantizar a los arrendadores un ingreso mínimo garantizado, esto en forma alguna puede ser interpretado como lo pretenden los accionantes; mucho menos significa que la renta mínima garantizada, que corresponde al ejercicio 2019 ascienda a la cantidad de \$559,389.57 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 57/100), antes de impuestos y retenciones.

Lo que es notoria, es la mala fe con la se conduce el asesor jurídico de los actores, al referirse en éste punto, únicamente a un párrafo en la parte final de la Cláusula Quinta del pacto locativo, que en la forma que lo aplica en su escrito inicial de demanda, cambia substancialmente el sentido de la misma y la verdadera intención que las partes quisieron establecer al signar el arriendo.

Por lo anterior y con la finalidad de que su Señoría pueda tener una correcta intelección de la voluntad que las partes concursantes del mismo establecieron para determinar la forma y términos en que serían determinadas las pensiones rentísticas y la actualización de la mismas. El texto literal de la misma obedece a lo siguiente:

QUINTA.- IMPORTE DE LAS RENTA:

“LA ARRENDATARIA” pagará por concepto de rentas a “LOS ARRENDADORES”, por el uso y goce de “LOS MUEBLES” objeto del



arrendamiento, será el importe que resulte de aplicar el 2% (dos por ciento) a las ventas netas que arroje el reporte mensual de ventas de la tienda de autoservicio que "LA ARRENDATARIA" tienen en "LOS INMUEBLES" arrendados.

La renta antes mencionada, empezará a generarse a partir del 17 de abril de 2009.

Ambas partes convienen que el importe de los ingresos por la venta de Trayler, [...].

Se entenderá por ventas netas, [...].

Queda expresamente pactado que el procedimiento para determinar las rentas será empleado independientemente de que la tienda de autoservicio sea operada por "LA ARRENDATARIA" o como subarrendataria por [...].

"LA ARRENDATARIA" formulará una relación de sus ingresos el día último de cada mes natural y atendiendo a los resultados que ésta arroje, harán del conocimiento de "LOS ARRENDADORES" el importe total de la renta a pagar por el mes de que se trate, [...].

La falta de pago puntual de las rentas mensual en tres diversas ocasiones dará lugar a la rescisión del contrato. Lo anterior no significa que "LOS ARRENDADORES" consientan o convaliden pagos extemporáneos, pues el compromiso de "LA ARRENDATARIA" es pagar puntualmente la renta mensual dentro de los primeros diez días siguientes al último de cada mes natural. Sin perjuicio de la aclaración anterior, en caso de extemporaneidad en el pago puntual, se producirán intereses moratorios a cargo de "LA ARRENDATARIA" a una tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina Banco de México, vigente en la fecha que se efectúe el pago, que se calculará sobre el importe de la renta vencida insoluta.

"LA ARRENDATARIA" permitirá a "LOS ARRENDADORES" que en días y horas hábiles y previa cita, examinen en sus oficinas los registros contables conducentes para comprobar la veracidad de los ingresos que sirvan de base para la determinación de la renta. [...].

Independientemente de la norma general del primer párrafo de esta cláusula, LA ARRENDATARIA garantiza a "LOS ARRENDADORES", un ingreso mínimo mensual por concepto de renta, equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente por la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponda el pago. Consecuentemente éste mínimo que garantiza "LA ARRENDATARIA" se incrementará automáticamente los salarios mínimos para la zona de

Nuevo Laredo, Tamaulipas y así sucesivamente durante todo el tiempo del contrato.

(Lo resaltado es autoría de quien redacta para hacer notar los puntos importes de la voluntad de las partes plasmada por las partes contratantes que el asesor jurídico de los actores omitió mencionar a la autoridad.).

De lo trasunto, se arriba a la fundada y congruente conclusión que, la intención de mi representada para garantizar a los arrendadores un ingreso mínimo que fuera representativo para ellos, fue mediante la determinación de una fórmula que, con base en aplicar un factor adicional al salario mínimo general, como determinante que permitiera mantener vigente el valor de la renta a través de la vigencia del inquilinato y así, evitar el deterioro del importe de la pensión rentística a través del tiempo, al estar vinculado al salario mínimo general de la zona.

Lo anterior tiene su origen y fundamento en un hecho público, notorio y con carácter de irrefutable de que las determinaciones históricas de los salarios mínimos en este País en la época en la que inició el arriendo, no eran representativos, ni remuneradoras, porque la inflación prevaleciente en la época, diluía el efecto del incremento salarial decretado; circunstancia por la cual, para el efecto de que esto no sucediera con las pensiones rentísticas derivadas del pacto basal, las partes convinieron en aplicar, al referido índice un factor que atenuara la falta de representatividad en el incremento de salario mínimo, en aquella época, aplicado al origen del contrato.

Así, las partes convinieron en aplicar al salario mínimo elevado al año, un factor de 8.67233 y así determinar el monto del ingreso garantizado.

Para los efectos de que su Señoría, pueda apreciar la verdadera intención de las partes al pactar dicha formula habrá que señalar que al inicio del arriendo, (2009) el salario mínimo de la zona económica de Nuevo Laredo, era de \$53.34 pesos aproximadamente, por lo que dicho importe anualizado (365) y multiplicado por el factor convenido por las partes, se determinó como renta mínima garantizada en aquella época, en la cantidad de \$168,842.46 (ciento sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta y dos pesos 46/100 m.n.), antes de aplicar al tratamiento fiscal (adiciones y deducciones fiscales del Impuesto al Valor Agregado y del Impuesto Sobre la Renta). El importe mínimo sería incrementado anualmente, en la misma proporción o porcentaje que lo hiciera el salario mínimo general de la zona económica de Nuevo Laredo.



Con base en lo anterior, el importe de las rentas mínimas convenidas de acuerdo a los índices de actualización del salario mínimo de la zona, en los últimos años han tenido el siguiente comportamiento:

AÑO	SALARIO MINIMO	RENTA S/SM
2013	64.76	204,991
2014	67.29	213,000
2015	70.10	221,895
2016	73.04	231,201
2017	80.04	253,359
2018	88.36	279,695
2019	92.78	293,680
2020	97.41	308,364

En ese orden de entendimiento y apareciendo que la renta mínima garantizada para el ejercicio 2018, se determinó en la cantidad de \$279,693,680.00 (doscientos setenta y nueve mil seiscientos noventa y cinco pesos 00/100 m.n.) antes de las adiciones y retenciones fiscales correspondiente, es inconcuso que, apareciendo que para el ejercicio 2019, la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI) considerando un incremento del 5% (cinco por ciento), la renta mínima garantizada aplicable para el 2019 ascendió a la cantidad de \$293,680 (DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) antes de las adiciones y retenciones fiscales correspondiente.

Establecido lo anterior, es evidente que el procedimiento utilizado por el asesor jurídico de los actores en este punto correlativo de la demanda no es correcto, ni se ajusta el espíritu e intención que las partes pactamos al celebrar el arriendo, de ahí que mi representada desde estos momentos niegue absoluta y terminantemente que, el importe de la renta mínima para el ejercicio 2019 ascienda a la cantidad de \$559,389.57 (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos 57/100), antes de impuestos y retenciones.

Lo anterior es así, porque el asesor jurídico de los actores realiza el cálculo del importe de la renta mínima, considerando como importe del salario mínimo la cantidad de 176.72 pesos diarios, pasando por alto que, el importe en referencia se encuentra integrado de dos conceptos a saber: a) Un incremento del salario mínimo del 5% (cinco por ciento) equivalente a 9.43 pesos; y b) Un monto independiente de recuperación (MIR), por la cantidad de 79.94.

Lo anterior se desprende del propio texto de la resolución emitida por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI), en el artículo

DÉCIMO TERCERO de la parte considerativa, que los propios actores traen al sumario; documento que desde estos momentos hago propio para los efectos legales conducentes.

Para los efectos de acreditar los montos del incremento al salario mínimo y del mecanismo establecido para la recuperación del poder adquisitivo del salario, con la presente me permito traer al sumario, como ANEXO DOS una impresión de la Tabla de Salarios Mínimos publicado en la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI) en su portal de internet consultable en la dirección electrónica <https://www.gob.mx/conasami>.

En la publicación de cuenta claramente se puede apreciar que, el salario mínimo general vigente para el año 2018 fue de 88.36 pesos y que para el 2019 se incrementó un 5% (cinco por ciento), por lo que de conformidad con lo establecido en la parte final de la cláusula Quinta del pacto basal, si el importe de la renta mínima garantizada para el año 2018 importó la cantidad de \$279,695.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) antes del tratamiento fiscal, al aplicar el incremento al salario mínimo del 5% (cinco por ciento), el monto de la renta mínima garantizada para el año 2019 es la cantidad de \$293,680.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), antes de las adiciones y retenciones fiscales correspondiente.

Los actores también parecen olvidar que, al inicio del arriendo las partes establecieron un mecanismo para determinar el valor real de la renta, mediante la aplicación del factor (8.67233) al salario mínimo anualizado; por lo que si ahora, se pretende aplicar como base para cuantificar el importe de la renta mínima, la cantidad de \$176.72 pesos, que como ha quedado establecido, contiene un monto independiente de recuperación (MIR) del salario, por la cantidad de 79.94 pesos, se estaría aplicando un doble ajuste en perjuicio de mi representada, lo que haría desproporcionado el monto del ingreso mínimo garantizado.

Ahora, lo que llama poderosamente la atención de mi representada, es la conducta procesal desplegada por los actores, al acudir a realizar éste reclamo, omitiendo a su Señoría, los acontecimientos sucedidos a este respecto entre las partes, en relación con la interpelación y cumplimiento de la parte final de la cláusula Quinta del pacto locativo base de la acción, para determinar el importe de la renta mínima garantizada aplicable al ejercicio 2019, en los términos que paso a explicar.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

En los meses de Febrero, Marzo y Abril de 2019, los arrendadores enviaron a mi representada los comprobantes fiscales digitales correspondientes a las rentas derivadas del pago basal, por un total de \$559,389.57 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 57/100), considerando este importe como renta mínima garantizada, antes de impuestos y retenciones, por cada uno de los meses en cuestión, por lo que mi representada procedió a su liquidación.

Sin embargo, de una revisión realizada por el señor *****
 Gerente de Administración del Departamento Inmobiliario de mi representada, detectó que en los comprobantes fiscales digitales emitidos por las señoras ***** y ***** a cargo de mi representada, correspondientes a los meses en mención, erróneamente se había incluido, al cálculo de la renta mínima, el concepto denominado: "Monto Independiente de Recuperación" (MIR), lo que definitivamente no forma parte del salario mínimo vigente, pero además, no se encuentra previsto en el esquema de actualización convenido por las partes, por lo que mediante comunicación fechada el 7 de junio del 2019, personal de mi representada se comunicó a los arrendadores, explicándoles que, el cálculo efectuado por ellas para el cálculo de renta había considerado el ajuste de recuperación del salario, siendo procedente solo el incremento del 5% (cinco por ciento) del aumento nominal, como lo dictó en la publicación del Diario Oficial del 26 de diciembre de 2018, al que ya nos hemos referido, y en esas condiciones, en adición al pago de las rentas de los meses de febrero, marzo y abril mi representada había realizado un pago en exceso por la cantidad de \$797,30.10 (SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA PESOS 10/100 M.N.), por lo que de dicha cantidad excedente, antes de solicitar su devolución como contractualmente procedía, se les indicó que se le aplicarían -vía compensación- a las rentas correspondientes a los meses de Mayo, Junio y parte de Julio del 2019, como se desprende de su misiva que acompaña a la presente como ANEXO TRES.

Para mayor comprensión paso explicar la forma como fueron aplicados los pagos referidos con antelación.

MES.	VENTAS	Renta a % Venta	RENTA MINIMA GARANTIA	RENTA PAGADA	RENTA CON EL 5% INCREM	DIFERENCIA	FECHA DE PAGO
ene-19	10,246,650.92	204,933.02	279,694.78	279,694.78	279,694.78	-	feb-19
feb-19	9,261,499.34	185,229.99	559,389.40	559,389.40	293,679.50	265,709.90	mar-19
mar-19	10,663,867.27	213,277.35	559,389.40	559,389.40	293,679.50	265,709.90	abr-19
abr-19	10,231,050.22	204,621.00	559,389.40	559,389.40	293,679.50	265,709.90	may-19
	40,403,067.75	808,061.36	1,957,862.98	1,957,862.98	1,160,733.28	797,129.70	
may-19	10,153,015.15	203,060.30	293,679.50	0	293,679.50	-293,679.50	jun-19
jun-19	10,473,749.41	209,474.99	293,679.50	0	293,679.50	-293,679.50	jul-19
jul-19	10,733,293.76	214,665.88	293,679.50	83,908.80	293,679.50	-209,770.70	ago-19
ago-19	10,509,444.91	210,188.90	293,679.50	293,679.50	293,679.50	-	sep-19
sep-19	10,191,560.55	203,831.21	293,679.50	293,679.50	293,679.50	-	oct-19
oct-19	10,331,248.84	206,624.98	293,679.50	293,679.50	293,679.50	-	nov-19

las señoras ***** y ***** ***** , de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, inclusive que se acompañan al presente escrito como ANEXO CUATRO.

En el anterior orden de ideas, es evidente que mediante los anteriores actos extremos de voluntad, las partes han establecido y reiterado mes a mes que, el importe correcto de la renta mínima a partir del mes de febrero de 2019 es la cantidad de \$293,680.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) antes de las adiciones y retenciones fiscales correspondientes, revelando la forma y términos como las partes, no solo han interpretado la convención de mérito, si no que a través de los actos extremos de voluntad han dejado evidencia de la manera como han decidido ejecutar y pasar por la mencionada convención, siendo inaplicable aquella que paladinamente sostiene el asesor jurídico de los actores, en su escrito inicial.

Así, en la especie encuentran perfecta aplicación sobre el tema, los siguientes criterios de jurisprudencia que paso a invocar: Época: Décima Época. Registro: 2008952. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta el Semanario Judicial de la Federación. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C. J/11 (10a). Página: 1487. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE. [...].

Época: Novena Época, Registro:180917, Instancia: Tribunales colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Agosto de 2004, Materia (s): Civil, Tesis: I.4o.C. J/18, Página: 1430. CONTRATOS. INTERPRETACIÓN. LA CONDUCTA QUE OBSERVAN LAS PARTES FRENTE A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS ES ELEMENTO FUNDAMENTAL. [...].

En el relacionado orden de ideas y de acuerdo con lo acreditado en autos, mi representada desde estos momentos invoca la FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA ABSOLUTA DE DERECHO en la que se encuentran los actores para acudir a reclamar a mi representada, la existencia de “aparentes” diferencias a su favor en el pago de las rentas, cuando lo cierto y verdadero es que no existe adeudo que reclamar, pues como se desprende de las documentales privadas que se acompañan al sumario y que integran el anexo cuatro, los actores han hecho entrega a mi representada de todos y cada uno de los comprobantes del pago de las pensiones rentarias correspondientes a los meses de agosto a diciembre de 2019, en el que se consignan que cada uno de los comprobantes



expedidos por las señoras *****
***** importan la cantidad de \$146,828.66 (CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.) antes del tratamiento fiscal, que sumados totalizan la cantidad el importe de la renta mínima mensual garantizada, por lo que en la especie cobran aplicación las porciones normativas contenidas en los numerales 1143, 1144 y 1145 del Código Civil de la entidad, por lo que se debe tener a mi representada por liberada del pago de las pensiones rentísticas hasta el mes de Diciembre de 2019.

Para mayor claridad, me permito traer a la vista los dispositivos en consulta:

Artículo 1143.- Cuando la deuda es de pensiones que debe satisfacerse en periodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario.

Artículo 1144.- Cuando se paga el capital sin hacerse reserva de réditos se presume que estos serán pagados.

Artículo 1145.- La entrega del título hecho al deudor hace presumir el pago de la deuda constante en aquel.

CONTESTACIÓN AL PUNTO TERCERO DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA DEMANDA.-

El punto correlativo que se contesta en la forma como se encuentra redactado, al contenerse en el medias verdades y mentiras absolutas, me veo en la necesidad de NEGARLO, suscitar controversia expresa y arrojar al actor el gravamen procesal de acreditar sus aseveraciones.

Lo anterior es así, porque porque como ha quedado demostrado en los puntos que anteceden, mi representada no ha incurrido en causal alguna de incumplimiento, que pueda dar lugar a la generación de intereses moratorios en los términos pactados en el pacto basal.

CONTESTACIÓN AL PUNTO CUARTO DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA DEMANDA.-

El punto correlativo que se contesta, en la forma como se encuentra redactado, al contener medidas verdades y mentiras absolutas, me veo en la necesidad de NEGARLO POR FALSO, suscitar controversia expresa y arrojar al actor el gravamen de acreditar sus afirmaciones.

Lo anterior es así, porque en primer lugar mi representada no ha incurrido en causal alguna de incumplimiento, que pueda dar lugar a que le asista a los actores la acción y derecho de exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, pues como se desprende de las documentales que se identifican como anexo cuatro a este escrito, mi representada se

encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, habiendo obtenido de la parte arrendadora los recibos de pago que liberan totalmente a mi representada de las obligaciones a su cargo por dicho concepto.

Pero; además, por escrito aclaratorio de demanda, los actores refieren una diversa acción de cumplimiento forzoso de contrato, respecto de la cual mi representada igualmente niega que a los actores les asista Acción o Derecho alguno para reclamar de mi poderdante concepto alguno dado que la misma no ha incurrido en incumplimiento.

CONTESTACIÓN AL PUNTO QUINTO DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA DEMANDA.-

El punto correlativo que contesta no es un hecho propio de mi representada, pero se recoge la confesión judicial perfecta de los actores, para los efectos de que, en el momento procesal oportuno todos los promoventes les asista la legitimación procesal pasiva, para responder de los gastos y costas judiciales generados en el presente juicio, por todas sus instancias.

CONTESTACIÓN AL PUNTO SEXTO DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA DEMANDA.-

El punto correlativo que contesta no es un hecho propio de mi representada, pero se recoge la confesión judicial perfecta de los actores, para los efectos de que, en el momento procesal oportuno todos los promoventes les asista la legitimación procesal pasiva, para responder de los gastos y costas judiciales generados en el presente juicio, por todas sus instancias.

Por otro lado, es correcto que mi representada tenga conocimiento del lamentable deceso de los arrendadores originales y de que ahora, sus sucesores son los titulares de los derechos personales que generó entre las partes el contrato de arrendamiento base de la acción; situación de la que mi representada toma nota, para que en su oportunidad, procedan en la misma proporción a responder de los gastos y costas judiciales que se generen en el presente juicio.

PEDIMENTO ESPECIAL.

ÚNICO.- Con independencia de que los actores del presente procedimiento carecen de Acción y Derecho para acudir a reclamar de mi poderdante, el cumplimiento del contrato, porque mi representada no ha dado motivo a ello, porque jamás se ha incurrido en incumplimiento; llamo la atención de su Señoría que en estricto cumplimiento a lo convenido en la Cláusula Cuarta del Básico y en ejercicio de derecho que le asiste a mi



representada para dar por terminado el pacto locativo que nos une con los actores, hago del conocimiento de su Señoría que como lo justifico con el anexo cinco del presente escrito, en fecha 31 de agosto de 2019, mi representada notificó de manera indubitable a los arrendadores de la terminación del pacto locativo, interpelándolos para que el efecto del primero de marzo de 2020 se presenten en los locales objeto del arrendamiento, para que previo, el inventario pormenorizado que en ese momento se levante, se den por recibidos de la posesión material y jurídica de los mismos.

Por lo que a partir de esa fecha se dejarán de generar las pensiones rentísticas derivadas del contrato de arrendamiento de fecha 26 de junio de 2009.

Acuse de rebeldía. Único.- En términos de lo establecido en los numerales 248 y 249 del Código de Procedimientos Civiles acudo solicita se sirva tener al suscrito por acusando la documento alguno que intenten traer como prueba.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE SE Oponen.

I.- FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA ABSOLUTA DE DERECHO.- En que se encuentran los actores para reclamar de mi representada cantidad alguna de dinero, por concepto de "aparentes diferencias" de rentas, correspondientes a los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del año próximo pasado; en función de que, como se demuestra con los comprobantes fiscales digitales que acompaño a la presente como anexo cuatro, mi representada no adeuda cantidad alguna de dinero a los arrendadores, dado que éstos, le han emitido a mi representada, los recibos físicamente requisitados que amparan el pago total de las rentas derivadas de los inmuebles arrendados por periodo comprendido de los meses de enero a diciembre de 2019, por lo que ha operado en beneficio de mi representada, las porciones normativas contenidas en los artículos 1143, 1144 y 1145 del Código Civil de la entidad, que son del tenor siguiente: (los transcribe).

II.- FALTA DE ACCION Y CARENCIA ABSOLUTA DERECHO.- En que se encuentran los actores para reclamar de mi representada cantidad alguna de dinero, por concepto de "aparentes diferencias" de rentas, correspondientes a los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del año próximo pasado, porque de las documentales privadas acompañadas al sumario y que integran anexo tres y anexo cuatro del presente escrito, revelan la verdadera intención y voluntad de las partes para interpretar y dar cumplimiento a la parte final

de la Cláusula Quinta del pacto basal, con base a lo actos externos de voluntad que de manera reiterada han realizado los arrendadores, al emitir cada mes cada uno de los comprobantes fiscales digitales a favor de mi representada, por los meses de AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE de 2019 por los importes derivados de la nueva interpelación y ejecución de la cláusula en cuestión y no por el importe que ahora se reclama en la demanda, corrobora su intención y ejecución.

Además, el hecho de que mi representada realice el pago de los importes consignados en los mismos, por los conceptos y periodicidad en ellos contenidos, demuestra sin dudas ni reticencias, la forma y términos en que las partes decidieron modificar la misma y con base en ello, es inconcuso que ésta es la forma como las partes no solo han interpelado la convención de mérito, si no que a través de los actos externos de voluntad han dejado evidencia de la manera como han decidido ejecutarla y pasar por ella, en todo tiempo y lugar, resultando aplicables al tema los siguientes criterios de jurisprudencia que paso a invocar:

[...] DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE [...].

[...] CONTRATOS. INTERPRETACIÓN. LA CONDUCTA QUE OBSERVAN LAS PARTES FRENTE A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS ES ELEMENTO FUNDAMENTAL [...].

III.- FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA ABSOLUTA DERECHO.- En que se encuentran los actores para solicitar de su Señoría el pago de daños y perjuicio a mi representada, porque en el escrito de demanda el asesor jurídico de los actores, tampoco establece en que funda este reclamo, incumpliendo así con la ratio legis que impone el numeral 1165 del Código Civil de la entidad, para que pueda ser estudiado tal reclamo; porque los actores no establecen con claridad, cuáles son los daños que estiman, mi representada les ha causado, ni siquiera establecen una base para determinarlos y la causa efecto entre, una conducta de mi representada y la generación de los mismos; sin que sobre decir que, es una conducta reiterada del asesor jurídico de los actores, hacer reclamos ambiguos y oscuros, para intentar esconder la improcedencia de los mismos.

La defensa a este reclamo encuentra sustento en el siguiente criterio que paso a invocar y que es perfectamente aplicable en la especie.

[...] DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBE HABER RELACIÓN CAUSA-EFECTO ENTRE LA RESPONSABILIDAD QUE SE RECLAME Y EL DAÑO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

PRODUCIDO PARA CONDENAR AL PAGO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS)".

--- Cabe decir que la demandada opuso reconvención en contra de la parte actora de quien reclamó la Terminación del Contrato de Arrendamiento que tienen concertado y sobre el que versa la acción principal; sin embargo, no se hace alusión a los términos de la demanda reconvencional ni a su contestación, dado que la misma se declaró improcedente en el fallo impugnado, sin que dicha determinación aparezca controvertida por la parte promovente del recurso.-----

--- Ahora bien, respecto de la acción principal el A quo la analizó en el considerando tercero del fallo apelado, lo cual hizo de la siguiente manera:

“--- **TERCERO**:- El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que [...]. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio deba atender este tribunal.- Ahora bien, atendiendo a lo preceptuado por los artículos 113 en relación con el 242 in fine y por remisión al 241 del Código Adjetivo Civil del Estado, es de imperio analizar que de autos se hayan cumplido los requisitos de existencia y validez formal del juicio y que los presupuestos previos a sentencia sean actuales, por lo que se advierte que no existe motivo de caducidad; Que las partes tuvieron oportunidades probatorias iguales y no existen pruebas pendientes de desahogar; Que el presente caso ha sido legalmente citado para sentencia.- A su vez, el artículo 273 del citado Código, establece [...].-----

--- Ahora bien, para poder resolver la procedencia o improcedencia de la acción intentada es obligado para este juzgador atender las disposiciones expresas contenidas en la ley en cuando a la metodología y orden que debe guardarse respecto a las acción y excepciones hechas valer por los contendientes en juicio, así tenemos que los artículos 113 y 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles establecen:[...].-----

--- Así tenemos, que se procede entrar al estudio del fondo del negocio, y para ello establecen los artículos 1712, 1737 fracción I y IV, 1739, 1740, 1770, 1805 fracción I, y 1814 del Código Civil Vigente en el Estado que, [...].- Bajo este marco legal, la parte actora para acreditar su acción, allegó a los autos como pruebas las siguientes:[...].-----

--- Por otro lado, y de las pruebas ofrecidas por la parte demandada, tenemos que ofreció las siguientes:[...].-----

--- Ahora bien, el Suscito Juez previo en análisis del material probatorio, produce la firme convicción para decretar **la procedencia de la acción**, en virtud de que la accionante acreditó la relación contractual de arrendamiento entre las partes de este juicio, es decir, entre los señores *****y ***** con la persona moral ***** , continuada dicha relación por los ciudadanos ***** , en su calidad de Usufructuaria Vitalicia respecto del veinticinco por ciento de los inmuebles arrendados, **Ingeniero ***** , ***** y Licenciada *******, en su carácter de propietarios del veinticinco por ciento de los inmuebles arrendados ello en virtud del fallecimiento de los arrendadores originales, justificándose el derecho que les asiste a los accionantes, con el acta de defunción del señor ***** , de igual foma con el instrumento número **** relativo a contrato de donación, con la copia certificada del instrumento número *****relativo a protocolización del expediente ***** consistente en Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** así como con los certificados informativos de las fincas *****de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, descritas y valoradas supralíneas, respecto de los inmuebles ubicados en la calle *****; y que la renta que se pactó por concepto de **arrendamiento**, lo fue el **equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente por la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponde el pago, el cual se incrementará automáticamente los salarios mínimos para la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas y así sucesivamente durante todo el tiempo del contrato** como se estableció en la ya citada cláusula quinta del contrato base de la acción, contrato que fue reconocido por la parte demandada en su contestación de demandada que realizó en tiempo y forma, y reconocidos que fueron las cláusulas pactadas sobre la forma de establecer el monto del arrendamiento mensual, sin que sea obstáculo a lo anterior las excepciones que hizo valer la parte demandada, y que titulara **FALTA DE ACCION Y CARENCIA ABSOLUTA DERECHO** y que hace consistir en la falta en que se encuentran los actores para reclamar cantidad alguna de dinero por concepto de aparentes diferencias de rentas, correspondientes



a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019, como lo demuestran con los comprobantes fiscales digitales que acompañaron al presente juicio, y de los anexos tres y cuatro relevan la verdadera intención y voluntad de las partes para interpretar y dar cumplimiento a la parte final de la cláusula quinta del pacto basal, con base a los actos externos de voluntad que de manera reiterada han realizado los arrendadores, así como en la falta de acción y derecho de los actores para solicitar a su Señoría el pago de daños y perjuicios a su representada al no establecer en que funda este reclamo, incumpliendo así la ratio legis que su representada ha causado impone el numeral 1165 del Código Civil de la entidad, porque los actores no establecen con claridad, cuales son los daños que estiman, su representada les ha causado, ni siquiera establecen una base para determinarlos, excepciones las anteriores que se estudian en su conjunto al tener una estrecha relación entre sí, las cuales no destruyen ni contravienen eficazmente lo estipulado en el contrato de arrendamiento base de la acción, resultando ocioso el argumento que establece la demandada en el sentido de que el salario mínimo se compone de dos conceptos, lo que en la realidad el salario mínimo es definido en uno solo, el cual se encuentra publicado en el Diario Oficial cada día 1° de Enero del año correspondiente, publicado en la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), forma en la cual se ajusta a las cantidades reclamadas por la accionante, pues el concepto de salario mínimo es amplio y se encuentra definido por todas las prestaciones que lo incluyen, lo cual al consultar el Diario Oficial del año 2018 que considera los salarios para el año 2019, es donde se encuentra estipulado lo que contempla el citado salario mínimo, independientemente de las partes que lo componen, si bien la referida cláusula quinta del contrato de arrendamiento contiene dos formas de establecer el monto de la renta de los inmuebles ya descritos en la presente resolución, la primera contenida en el primer párrafo de dicha cláusula, que correspondería a un porcentaje de los ingresos mensuales del arrendatario por su actividad comercial a la que se dedica, se advierte que no realizaron nunca esa operación, ya que desde el inicio del arrendamiento optaron por la segunda condición contenida en el último párrafo de la referida cláusula quinta, que lo fue el pacto en salarios mínimos, lo que también se obtiene de la lectura íntegra de la contestación de demanda, pues textualmente así lo acepta el demandado, haciendo algunas precisiones sobre la forma que se integra el salario mínimo para tratar de aminorar las

cantidades que supuestamente lo conforman, de lo que se obtiene que confirma que las partes contratantes siempre se sujetaron al cumplimiento de la obligación de pago de rentas, en días de salario mínimo a razón del factor 8.67233 anualmente de salario mínimo de acuerdo al que este vigente en la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas en el mes que corresponda el pago, lo cual se aplica de la siguiente forma; multiplicando el monto del salario mínimo vigente por el factor 8.67233 y este a su vez por 365 arrojando como resultado el valor de la renta mensual, al caso solo por citar un ejemplo en el año de 2019 el salario mínimo diario en la ciudad de Nuevo Laredo estaba determinado en la cantidad de \$ 176.72 y que aplicando la operación matemática destacada en líneas que anteceden arroja la cantidad por concepto de renta mensual de \$559,389.56 de ahí que está correcta la prestación principal como pago de renta mensual que solicita la parte actora se condene a la demandada al pago de renta mensual, descontando de esta los pagos parciales que ha realizado, prestación que resulta procedente y justa al tenor de las cláusulas del contrato de arrendamiento que obra en el expediente principal como documento base de la acción, por tanto los montos mensuales rentistas reclamados son los correctos, de lo anterior se concluye que existe el acuerdo de voluntades que se invoca en la demanda, existe el monto de rentas determinado en el contrato base de la acción, y este sigue vigente porque las partes así lo reconocen en la fijación de la litis, expresiones que consisten propiamente en una confesión judicial expresa en términos de lo que establecen los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, pues coincide con lo plasmado en el contrato de arrendamiento.

Al efecto cuando se habla del contrato de arrendamiento, ninguna de las partes lo impugnó ni previamente demandó su nulidad derivado de algún vicio sustancial, por tanto al ser reconocido mutuamente este tiene jurídicamente valido para todos los efectos legales, pues reúne las características que la ley describe como se puede apreciar del contenido de los artículos 1255, 1256 y 1257 del Código Civil que a la letra dicen; **ARTÍCULO 1255.-** *Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones.* **ARTÍCULO 1256.-** *Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.* **ARTÍCULO 1257.-** *Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.*



De lo anterior se concluye que el contrato no contiene vicio alguno y consta la forma en que los interesados celebraron su acuerdo de voluntades, por otro lado la parte demandada también se determina judicialmente dio lugar a ser demandado, pues no acató los términos del contrato, ya que los pagos que hasta la fecha realiza el arrendatario no corresponden a la realidad monetaria que fue convenida como se ha destacado en párrafos que anteceden, ya que no toma como punto de aplicación el salario mínimo diario vigente en la región de Nuevo Laredo Tamaulipas no obstante estar obligado por existir un contrato formal, y que la ley le obliga como se puede apreciar de la lectura de los artículos 1023 y 1029 del Código Civil vigente que a la letra dicen; **ARTÍCULO 1023.-** La obligación es el vínculo de derecho por el cual una persona está sujeta a una prestación o a una abstención respecto de otra. **ARTÍCULO 1029.-** El deudor debe cumplir su obligación teniendo en cuenta no sólo lo expresamente determinado en la ley o en el acto jurídico que le sirva de fuente, sino también de todo aquello que sea conforme a la naturaleza de la deuda contraída, a la buena fe, a los usos y costumbres y a la equidad. De estas disposiciones legales, el arrendatario tiene la obligación jurídica de cumplir lo pactado, en los términos, montos y condiciones que se le reclaman, pues no se puede dejar al arbitrio de una sola de las partes el cumplimiento o no de lo pactado cuando este compromiso nace de un acuerdo de voluntades que se realizó bajo los parámetros legales preexistente, de ahí se concluye válidamente que las prestaciones reclamadas son procedentes porque el arrendatario ha dado lugar a ser demandado el cumplimiento de lo pactado, por no estar cumpliendo a lo que se obligó y realizar pagos parciales de lo convenido), en tal virtud se **declaran improcedentes dichas excepciones**, y si por el contrario la accionante justificó fehacientemente los términos y condiciones pactados en el contrato base de la acción, y dentro del mismo se estableció el pago al equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, siendo esto un acuerdo de voluntades entre las partes, al que se deberá dar fiel cumplimiento, en tal imperio, lo que procede es declarar procedente la acción intentada dentro del presente juicio por la actora, y en consecuencia se **declara judicialmente el CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado el día **VEINTISÉIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE**, entre los ciudadanos *****y ***** como parte arrendadora y por la otra la demandada persona moral

*****, en su calidad de arrendataria, respecto de los inmuebles ubicados en la calle *****,

condenándose a la demandada persona moral ***** , para que dentro del término de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria esta sentencia, proceda al pago de las rentas vencidas a partir del **MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE**, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado, a razón de 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes que corresponda el pago, tomando como base para el cálculo de las mismas, que en el año 2019 se fijó en salarios mínimos la cantidad de \$176.72 pesos (CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS 72/100 MONEDA NACIONAL), que multiplicado por el factor 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÍAS), da el importe mensual de \$559,389.56 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL; en el año 2020 se fijó en salarios mínimos el importe de \$185.56 pesos (CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL), que multiplicado por el factor de 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS) da el importe de renta mensual de \$587,371.70 (QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 70/200 MONEDA NACIONAL); en el año 2021 se fijó el salario mínimo en 213.39 pesos (DOSCIENTOS TRECE PESOS 39/100 MONEDA NACIONAL) los cuales mutlipicados por el factor 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS), da el importe de \$675,464.80 (SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL) como renta mensual de dicho año 2021, y en el año 2022 se fijó en salarios mínimos por el importe de 260.34 pesos (DOSCIENTOS SESENTA PESOS 34/100 MONEDA NACIONAL), que multiplicado por el factor de 8.67233 por 365 días (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS) corresponde al importe de renta mensual en el año 2022 por la cantidad de \$824,080.35 (OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOENTA PESOS 35/200 MONEDA NACIONAL), ELLO CONFORME A LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, y al encontrarse acreditado en autos el pago parcial de dichas cantidades, luego entonces, la parte demandada deberá pagar el resto de la mensualidad correspondiente conforme a los datos señalados con



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

antelación, para que se cubra la totalidad de la misma, cantidad que deberá cuantificarse en la etapa de ejecución de sentencia; Se condena a la demandada ***** al pago de la cantidad que por concepto de pena por pago extemporáneo calculado en base a la tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina el Banco de México vigente que corresponda a la fecha en que se efectúe el pago, los se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; Ahora bien, por cuanto al pago correspondiente a los importes de servicios públicos tales como agua, luz, gas, teléfono, y cualesquier otro servicio que haya contratado, todos generados en el inmueble otorgado en arrendamiento, se resuelve que es de absolverse a la moral demandada ***** del cumplimiento de dicha prestación, toda vez que los accionantes no desahogaron pruebas que acreditaran a cuanto asciende el adeudo que refieren; Por otra parte y por cuanto al pago correspondiente de daños y perjuicios que reclaman los accionantes, se resuelve que es de absolverse a la moral demandada ***** de dicha prestación, en virtud que los accionantes no desahogaron medio de convicción que acreditara los daños y perjuicios que pudiese haberele causado a la parte actora, o en su caso, el menoscabo que hubiese sufrido su patrimonio. Tratándose la presente, de acciones de las llamadas de las de condena y al resultarle adversa la sentencia al demandado se le condena al mismo al pago de los gastos y costas judiciales que con motivo del presente juicio, se hubieren originado, en términos de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, las cuales serán reguladas en vía incidental en ejecución de sentencia”.

--- La lectura de esta parte de la sentencia que ha quedado reproducida, permite advertir, en lo medular, que el A quo estimó procedente la acción principal, dado que la relación contractual de la que deriva, esto es, el contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento se atribuye a la demandada, está plenamente acreditado, como también está justificado que el pago que por concepto de renta se pactó fue el equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que estuviera vigente en la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponda el pago, mismo que se incrementaría automáticamente

conforme a dicho salario durante la vigencia del contrato, porque así se pactó en la cláusula quinta del contrato basal y está reconocida la convención de mérito por la parte demandada; sin que obste a ello, determinó el A quo, las excepciones de falta de acción y carencia de derecho, consistente en que los actores no pueden reclamar cantidad alguna de dinero por concepto de aparentes diferencias de rentas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil diecinueve (2019), porque, citó el A quo, los argumentos de la excepción no destruyen ni contravienen eficazmente lo pactado en el contrato basal, resultando ocioso el argumento de la demandada atinente a que el salario mínimo se compone de dos conceptos, dado que, dijo el juzgador natural, en realidad el salario mínimo es definido uno solo y se publica en el Diario Oficial el día primero de enero de cada año por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI), independientemente de las partes que los componen; y, que aunque de la cláusula quinta del contrato básico de la acción se observa que se contienen dos formas para establecer el monto de las pensiones rentísticas, la primera que correspondería a un porcentaje de los ingresos mensuales del arrendatario por su actividad comercial, dicha forma de pago no se observó, sino que desde el inicio del arrendamiento se optó por la segunda forma, que es la contenida en el último párrafo de la cláusula quinta del contrato, consistente en el pacto en salarios mínimos, como así lo aceptó la parte demandada, quien si bien realizó algunas precisiones sobre la forma en que se integra el salario mínimo para aminorar las cantidades que lo conforman, lo cierto es que está confirmado que las partes siempre sujetaron el pago de rentas en días salario mínimo a razón del factor 8.67233 anual, lo que se calcula multiplicando el monto del salario mínimo vigente por dicho factor de



8.67233 y su resultado por 365, lo cual arroja el monto de la renta mensual, la que en el caso del año dos mil diecinueve (2019), determinó el A quo, aplicando el salario mínimo diario vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, a razón de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional), arroja el monto de renta mensual de \$559,389.56 m.n. (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos 56/100 moneda nacional), por lo que resulta correcta la renta mensual que reclama la actora, descontando los pagos parciales que ha realizado la demandada.-----

--- Lo anterior, porque el contrato de arrendamiento está vigente, ninguna de las partes lo impugnó ni demandó previamente su nulidad, lo que se traduce en que resulta jurídicamente válido para todos sus efectos legales al reunir los requisitos de los artículos 1255, 1256 y 1257 del Código Civil vigente en el Estado; y que, la arrendataria dio lugar a ser demandada al no acatar el contrato en sus términos, pues los pagos que a la fecha realizó no corresponden a la realidad monetaria convenida, contraviniendo así lo dispuesto por los artículos 1023 y 1029 del Código Civil vigente en el Estado.-----

--- Bajo esos razonamientos, el juez de primer grado, estableció la condena a cargo de la parte demandada de pagar las rentas vencidas a partir de junio de dos mil diecinueve (2019) y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado, a razón de 8.67233 anualmente de salario mínimo vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, y determinó que en el año dos mil diecinueve (2019), el importe de las pensiones rentísticas sería de \$559,389.56 m.n. (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos 56/100 moneda nacional)¹; en el año dos mil veinte (2020) de \$587,371.70 m.n. (quinientos ochenta y

¹ Dado que el salario mínimo mensual en el lugar del contrato se fijó en \$176.72.

siete mil trescientos setenta y un pesos 70/100 moneda nacional)²; en el año dos mil veintiuno (2021) de \$675,464.80 m.n. (seiscientos setenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos 80/100 moneda nacional)³; y, en el año dos mil veintidós (2022) de \$824,080.35 m.n. (ochocientos veinticuatro mil ochenta pesos 35/100 moneda nacional).⁴ Y, que como quedó justificado que la demandada realizó pagos parciales, entonces, debería pagar el resto para completar el total de las mensualidades correspondientes, lo que sería cuantificarse en la etapa de ejecución de sentencia. Asimismo, se condenó a la demandada al pago por concepto de pena por pago extemporáneo, el que debe calcularse en base a la tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina el Banco de México que corresponda a la fecha en que se realice el pago, también cuantificable en la etapa de ejecución de sentencia; y, en cuanto a las diversas prestaciones reclamadas como son pago de servicios públicos y de años y perjuicios, se estimaron improcedentes por no encontrarse acreditado en autos su causación.-----

--- En desacuerdo con la forma en que el juez de primer grado falló el fondo de la acción principal ejercitada, la parte demandada expresa los motivos de inconformidad que han quedado transcritos previamente, mismos que se analizan enseguida: -----

--- En su **agravio primero**, la parte recurrente aduce que al decretarse procedente la acción ejercitada en su contra el juez de primer grado partió de una premisa errónea que se generó por el incongruente e in exhaustivo análisis del documento base de la acción así como de un procedimiento equivocado para determinar el incremento de la renta mensual mínima garantizada; asimismo, refiere que el A quo omitió dar respuesta frontal a

2 Dado que el salario mínimo mensual en el lugar del contrato se fijó en \$185.56.

3 Dado que el salario mínimo mensual en el lugar del contrato se fijó en \$213.39.

4 Dado que el salario mínimo mensual en el lugar del contrato se fijó en \$260.34.



los puntos materia del debate, omitiendo valorar los medios de prueba que acreditan los argumentos de defensa que planteó al contestar la demanda. Que el punto medular de la inconformidad radica en la forma en que su contraparte interpreta y aplica la cláusula quinta del contrato de arrendamiento basal, en lo referente a la actualización del importe mínimo mensual garantizado para el pago de la renta, pasando por alto que el incremento al salario mínimo que opera del año dos mil dieciocho (2018) al dos mil diecinueve (2019), fue de 5% solamente; empero, contrario a ello la actora tomó como base para tal fin el monto de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional) diarios, sin apreciar que como lo estableció la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, dicho importe deriva de dos factores, a saber: a) un incremento del salario mínimo del 5%, equivalente a 9.43 pesos; y, b) un monto independiente de recuperación por la cantidad de 79.94 pesos; y, que con base en esto, al producir su contestación de demanda, específicamente al punto segundo, controvirtió el procedimiento establecido por la parte actora para la actualización de la renta mensual, porque la forma en que lo plantean no refleja la verdadera voluntad de las partes contratantes, dado que desde su contestación se enfatizó lo que ahora se reitera en cuanto a la forma en que opera la determinación de dicha actualización de rentas; y, sin embargo, el juzgador natural no realizó un análisis de dichos argumentos de oposición, ni siquiera intentó contestarlos, ya que se limitó a resolver que es ocioso el argumento relativo a que el salario mínimo se compone de dos conceptos, pues se define como uno solo. Así, dice el recurrente, es evidente que el juez de primer grado, incurrió en omisiones e ilegalidades tal es el caso de la incorrecta interpretación de la cláusula quinta del contrato basal, ya que si bien se pactó que para determinar la

renta mínima garantizada aplicable al inicio del arriendo sería el resultado de aplicar el factor de 8.67233 al salario mínimo elevado al año en la zona económica de Nuevo Laredo, también es verdad que en el caso nos encontramos ante una actualización anual, de ahí que no es correcto lo que se consideró por el A quo al aplicar dicho factor al salario mínimo actualizado de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional), porque ese no fue el pacto concertado entre las partes; que también se reprocha lo que sostuvo el A quo en cuanto a que en sus argumentos de defensa se estableció que el salario mínimo estuviera integrado por dos conceptos, sino que lo que se sostuvo y demostró es que el citado importe de \$176.72 (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional) que la actora y el A quo tomaron como base para calcular la renta mínima, es el resultante de aplicar dos conceptos, a saber, el incremento del 5% al salario mínimo del 2018 y un monto independiente de recuperación por la cantidad de \$79.94 m.n. (setenta y nueve pesos 94/100 moneda nacional), según se desprende del artículo décimo tercero de la resolución de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos que se acompañó como anexo dos al escrito de contestación, lo cual el juez natural no comprendió, según el tratamiento que le dio en la sentencia a dicho argumento, sin que dicho monto independiente pueda formar parte de la actualización de la renta mínima garantizada, resultando por ello, incorrecta la valoración de la citada resolución de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.-----

--- En su **agravio segundo**, la parte promovente del recurso refiere que en el caso particular se omitió valorar la conducta desplegada por los contendientes, ya que la parte actora reconoció que la renta mínima garantizada para el ejercicio del dos mil diecinueve (2019), no era la



cantidad que refieren en su demanda, pues a través de manifestaciones externas de voluntad no dejaron duda de que consintieron que el incremento al salario mínimo del año dos mil diecinueve (2019), respecto del año anterior fue del 5% (cinco por ciento) por lo que el importe de la renta mínima garantizada para ese ejercicio, aplicando el referido porcentaje establecido en la cláusula quinta, parte final, del contrato basal fue de \$293,680.00 m.n. (doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional). Que desde la contestación de demanda quedó expresado lo anterior con toda claridad, pues la actora reconoció que no era correcto el procedimiento establecido para el cálculo de la renta ya que reconoció que las facturas emitidas por concepto de rentas de los meses de febrero, marzo y abril de dos mil diecinueve (2019) estaban incorrectas y otorgó su consentimiento para modificar el importe de las mismas, a partir del mes de julio a noviembre de dos mil diecinueve (2019) con lo cual se justifica que no existen diferencias pendientes de pago respecto de las pensiones rentísticas de esos meses y de los subsecuentes, por haberse emitido a la demandada los comprobantes justificativos del pago total de las mismas, pues se otorgó el documento liberatorio de la obligación de pago de las obligaciones de tracto sucesivo convenidas, y esa conducta desplegada por la actora, esto es, la de expedir los comprobantes digitales que amparan el importe de las rentas, sin reservarse acción o derecho alguno, dado que no se estableció que los importes se recibían como pagos parciales, no deja lugar a dudas de que la actora reconoció su error en el cálculo de la renta de dos mil diecinueve (2019), máxime cuando para la interpretación de las cláusulas de un contrato, uno de los elementos más valiosos resulta ser la forma y términos en que las partes han cumplido o ejecutado las obligaciones a su

cargo, sin que en el fallo combatido se haya dado contestación a dichos elementos de defensa.-----

--- En el **tercer concepto de agravio**, la parte recurrente refiere que en el fallo combatido el A quo no tomó en cuenta los comprobantes fiscales digitales emitidos por ***** y ***** **, respecto de las rentas de los meses de agosto a diciembre de dos mil diecinueve (2019), que se acompañaron como anexo 4 al escrito de contestación de demanda, como tampoco consideró los 24 comprobantes fiscales digitales expedidos por cada una de las nombradas, correspondientes al periodo que abarca de enero de dos mil veinte (2020) a noviembre de dos mil veintiuno (2021), omitiendo pronunciarse de manera frontal respecto de la falta de acción y carencia absoluta de derecho para el reclamo de aparentes diferencias de renta, cuando lo cierto es que existen elementos de prueba que justifican la inexistencia de adeudos pendientes por concepto de pensiones rentísticas.-----

--- En el **agravio cuarto**, la parte disconforme refiere que el juez de primer grado omitió tomar en cuenta el resultado que arrojó la prueba confesional por posiciones a cargo de la parte actora, en que se les declaró confesos de las posiciones calificadas de legales, y de cuyo resultado se advierte que están confesos en cuanto a que reconocen la emisión de las facturas de las rentas y por ende, que otorgaron a la demandada los documentos justificativos que acreditan que no existen adeudos pendientes, sin que el A quo haya considerado tal aspecto al resolver, cuando de su concatenación con las pruebas documentales a que se alude en agravio anterior, se justifica la excepción de falta de acción y de derecho opuesta, ya que cuenta con los documentos justificativos del cumplimiento de las



obligaciones de tracto sucesivo derivadas del contrato basal, tal es el caso, del pago de las rentas reclamadas.-----

--- Los disensos que esgrime la parte promovente del recurso, analizados en su conjunto por la relación que guardan entre sí, se consideran parcialmente fundados y suficientes para la modificación del fallo impugnado.-----

--- En efecto, el estudio de las constancias de autos permite advertir que el reclamo de la actora se basa en los siguientes hechos: -----

- Que desde veintiséis (26) de junio de dos mil nueve (2009), tiene celebrado un contrato de arrendamiento con la demandada respecto del bien inmueble descrito en el escrito inicial de demanda.
- Que conforme a la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, aunque para el pago de la renta mensual se pactó una regla general, también se determinó que la arrendataria garantizaba un ingreso mínimo por concepto de renta, que es el equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo de acuerdo al que esté vigente en la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponda el pago.
- Que en el año dos mil diecinueve (2019), el salario mínimo vigente en la franja fronteriza del país, a la cual corresponde la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, se fijó en el monto de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional).
- Que derivado de lo anterior, la renta mensual que debía cubrir de manera garantizada la arrendataria es la suma de \$559,389.57 m.n (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos 57/100 moneda nacional).

- Que sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda, la demandada no ha realizado el pago total de la renta, específicamente de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil diecinueve (2019).
- Lo anterior, porque el total de esos meses, antes de impuestos de ley, es \$3'356,337.42 m.n. (tres millones trescientos cincuenta y seis mil trescientos treinta y siete pesos 42/100 moneda nacional), y aplicados los descuentos legales asciende a \$3'110,206.01 m.n. (tres millones ciento diez mil doscientos seis pesos 01/100 moneda nacional), pero el demandado solo pagó la suma de \$894,123.10 m.n. (ochocientos noventa y cuatro mil ciento veintitrés pesos 10/100 moneda nacional), por lo que tiene un saldo pendiente de cubrir por un monto de \$2'216.082.91 (dos millones doscientos dieciséis mil ochenta y dos pesos 91/100 moneda nacional), más las rentas que se sigan venciendo.

--- Ante tales planteamientos que formuló la parte actora, la moral demandada al producir su contestación de demanda, admitió la existencia de la relación de arrendamiento, y en cuanto al reclamo de la diferencia que por concepto de pensiones rentísticas se le reclama contestó, en lo medular: -----

- Que es verdad que en la cláusula quinta del contrato basal se pactó un mecanismo para garantizar a los arrendadores un ingreso mínimo por concepto de renta conforme a la fórmula que indicó la actora.
- Sin embargo, lo anterior no significa que la renta mínima mensual garantizada del ejercicio dos mil diecinueve (2019), sea por la cantidad de \$559,389.57 m.n (quinientos cincuenta y nueve mil



trescientos ochenta y nueve pesos 57/100 moneda nacional), antes de impuestos y retenciones.

- Que así lo afirma, puesto que su contraparte cambia sustancialmente el sentido del pacto contractual y la verdadera intención que las partes quisieron establecer al signar el arriendo, dado que, dice, de la cláusula quinta del contrato se aprecia que al garantizar un ingreso mínimo por concepto de renta, fue con el objeto de que la misma fuera representativa para las partes esto mediante una formula consistente en aplicar un factor adicional al salario mínimo general para evitar el deterioro del importe de la renta a través del tiempo, toda vez que es un hecho notorio que las determinaciones históricas de los salarios mínimos en el país, en la época que inició el arriendo no eran representativas, ni remuneradoras, pues la inflación diluía el incremento salarial, y para efecto de que ello no sucediera con el pacto de las rentas, se convino en aplicar un factor que atenuara la falta de representatividad en el incremento al salario mínimo.
- Tan es así, citó la demandada, que en el dos mil nueve (2009) el salario mínimo en la zona económica de Nuevo Laredo, era de \$53.34 m.n. (cincuenta y tres pesos 34/100 moneda nacional) aproximadamente, por lo que ese importe anualizado (al multiplicarlo por 365) y multiplicado por el factor convenido por las partes, dio como resultado una renta mínima, en esa época, de \$168,842.46 m.n. (ciento sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta y dos 46/100 moneda nacional), antes de aplicar el tratamiento fiscal.
- Que la renta mínima garantizada para el ejercicio dos mil dieciocho (2018) se determinó en la cantidad de \$279,695.00 m.n.

(doscientos setenta y nueve mil seiscientos noventa y cinco pesos 00/100 moneda nacional), antes de retenciones de ley.

- Que en el año dos mil diecinueve (2019), la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI), incrementó el salario mínimo en la zona libre de la frontera norte, en un cinco por ciento (5%), por lo cual, la renta mínima garantizada para el año dos mil diecinueve (2019) ascendió a \$293,680.00 m.n. (doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional), antes de retenciones de ley, cantidad que es el resultado de aplicar el incremento del cinco por ciento (5%) al monto de la renta del año dos mil dieciocho (2018).
- Que así lo afirma, puesto que el procedimiento que usa la actora no es el adecuado, ni se ajusta a la intención de las partes al celebrar el contrato, por lo que negó que la renta mínima para el ejercicio dos mil diecinueve (2019) ascienda al monto mensual que reclama la actora, esto es, a razón de \$559,389.57 m.n (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos 57/100 moneda nacional), pues para arribar a es cantidad, se consideró como importe del salario mínimo la cantidad de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional), sin tomar en cuenta que ese importe se integra por dos conceptos, a saber: a) un incremento del salario mínimo a razón del cinco por ciento (5%); y un monto independiente de recuperación (MIR) por la cantidad de \$79.94 m.n. (setenta y nueve 94/100 moneda nacional), y que de aplicar este último concepto al incremento de la renta, se estaría dando un doble ajuste a la misma, pues para ello ya se fijó el factor de 8.67233.



- Que en los meses de febrero, marzo y abril de dos mil diecinueve (2019) los arrendadores le enviaron los comprobantes fiscales digitales por las rentas de dichos meses por la cantidad de \$559,389.57 m.n (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos 57/100 moneda nacional), al considerar dicho importe como renta mínima mensual garantizada, por lo cual se procedió a la liquidación de esas cantidades.
- Que posteriormente, su gerente de administración le informó que en el cálculo de las rentas de que se trata (febrero, marzo y abril de dos mil diecinueve-2019), erróneamente se había incluido el concepto denominado monto independiente de recuperación (MIR), lo cual no estaba previsto en el esquema de actualización convenido por las partes; de ahí que, el siete (07) de junio de dos mil diecinueve (2019), se informó a los arrendadores tal situación y que el aumento de la renta solo procedía en un cinco por ciento (5%) y que, en esa virtud, con el monto pagado⁵ estaban cubiertas las rentas de febrero, marzo y abril de dos mil diecinueve (2019)⁶ y la diferencia o monto pagado en exceso de \$797,130.10 m.n. (setecientos noventa y siete mil ciento treinta pesos 10/100 moneda nacional) se aplicaría a las rentas de los meses de mayo y junio de dos mil diecinueve (2019)⁷ y, el resto, es decir, el monto de \$209,770.00 m.n. (doscientos nueve mil setecientos setenta pesos 10/100 moneda nacional) se abonaría a la renta del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).

⁵ De \$1'678.16

⁶ A razón de la cantidad que precisa la demandada es el monto de la renta de 2019, esto es, de \$293,680.00

⁷ Por un monto de \$293,680.00 cada mes.

→ Que después de ello, a partir de agosto de dos mil diecinueve (2019), ha continuado pagando de manera puntual el importe mínimo garantizado por concepto de pago de renta mensual, y al efecto se le han expedido los comprobantes fiscales digitales, correspondientes a las rentas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve (2019), por lo cual es evidente que mediante actos externos de voluntad las partes han establecido y reiterado mes a mes que el importe correcto de la renta mínima a partir de febrero de dos mil diecinueve (2019) es de \$293,680.00 m.n. (doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta pesos pesos 00/100 moneda nacional), antes de las retenciones de ley.

→ Que todo lo anterior, denota que sí le han extendido los comprobantes de pago de las rentas de agosto a diciembre de dos mil diecinueve (2019), entonces, debe tenerse por liberada del pago de las rentas de que se trata y concluirse que está al corriente en el pago de sus obligaciones, pues ha obtenido de la arrendadora los recibos que la liberan de cualquier obligación a su cargo por tal concepto; y por ende, tampoco se actualiza causa de incumplimiento que pueda dar lugar a la generación de intereses moratorios a su cargo.

--- Como se ve, de la recapitulación que se ha hecho del debate suscitado entre las partes se obtiene que el punto de discordia radica en el monto de las rentas correspondientes a partir del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019) y el procedimiento utilizado para su cálculo, pues mientras la actora refiere que cada mensualidad asciende a \$559,389.57 m.n (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos



57/100 moneda nacional), que debe decirse es el resultado de multiplicar el salario mínimo vigente en el dos mil diecinueve (2019), a razón de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional) por 365 días por 8.67233 que es el factor convenido por las partes; por su parte, el demandado afirma que, la renta de dos mil diecinueve (2019), es a razón de \$293,680.00 m.n. (doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional), que se obtiene de aumentar un cinco por ciento (5%), a la renta del dos mil dieciocho (2018) que se fijó en \$279,695.00 m.n. (doscientos setenta y nueve mil seiscientos noventa y cinco pesos 00/100 moneda nacional), porque dicho porcentaje es el aumento que registró el salario mínimo de acuerdo a la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.-----

--- Y, el juez de primer grado al fallar el presente asunto, en síntesis, estimó probada la acción de cumplimiento de contrato porque, dijo, en el mismo se pactó la forma en que habría pagarse el arriendo, esto es, por el equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo de acuerdo al salario mínimo vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, lo cual está reconocido por las partes contratantes; calificando de ocioso el argumento expresado por la demandada relativo a los componentes del salario mínimo, toda vez que, concluyó el juzgador, el salario mínimo es definido en uno solo independientemente de las partes que lo componen, por lo cual condenó a la demandada al pago de las rentas conforme al reclamo de la actora.-----

--- Así, tal como aduce la parte promovente del recurso, el A quo desatendió los argumentos de defensa que expresó la parte demandada, particularmente el concerniente al indebido cálculo del monto de las pensiones rentísticas del año dos mil diecinueve (2019), por incluirse en el mismo el denominado monto independiente de recuperación.-----

--- Ahora bien, dicha omisión del A quo hace procedente la parte del agravio en estudio y propicia que, en debida reparación al mismo, ante la improcedencia del reenvío en segunda instancia, éste Órgano Colegiado se aboque al análisis de la cuestión debatida. Así, a fin de avanzar en el estudio del tópico que ahora nos ocupa, se estima conveniente destacar los siguientes datos: -----

--- De acuerdo a la cláusula quinta del contrato basal, signado el veintiséis (26) de junio de dos mil nueve (2009), la renta mensual se convino de la siguiente manera: -----

“QUINTA.- IMPORTE DE LAS RENTA:

“LA ARRENDATARIA” pagará por concepto de rentas a “LOS ARRENDADORES”, por el uso y goce de “LOS MUEBLES” objeto del arrendamiento, será el importe que resulte de aplicar el 2% (dos por ciento) a las ventas netas que arroje el reporte mensual de ventas de la tienda de autoservicio que “LA ARRENDATARIA” tienen en “LOS INMUEBLES” arrendados.

La renta antes mencionada, empezará a generarse a partir del 17 de abril de 2009.

Ambas partes convienen que el importe de los ingresos por la venta de Trayler, [...].

Se entenderá por ventas netas, [...].

Queda expresamente pactado que el procedimiento para determinar las rentas será empleado independientemente de que la tienda de autoservicio sea operada por “LA ARRENDATARIA” o como subarrendataria por [...].

“LA ARRENDATARIA” formulará una relación de sus ingresos el día último de cada mes natural y atendiendo a los resultados que ésta arroje, harán del conocimiento de “LOS ARRENDADORES” el importe total de la renta a pagar por el mes de que se trate, [...].

La falta de pago puntual de las rentas mensual en tres diversas ocasiones dará lugar a la rescisión del contrato. Lo anterior no significa que “LOS ARRENDADORES” consientan o convaliden pagos extemporáneos, pues el compromiso de “LA ARRENDATARIA” es pagar puntualmente la renta mensual dentro de los primeros diez días siguientes al último de cada mes natural. Sin perjuicio de la aclaración anterior, en caso de



extemporaneidad en el pago puntual, se producirán intereses moratorios a cargo de "LA ARRENDATARIA" a una tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina Banco de México, vigente en la fecha que se efectúe el pago, que se calculará sobre el importe de la renta vencida insoluta.

"LA ARRENDATARIA" permitirá a "LOS ARRENDADORES" que en días y horas hábiles y previa cita, examinen en sus oficinas los registros contables conducentes para comprobar la veracidad de los ingresos que sirvan de base para la determinación de la renta. [...].

Independientemente de la norma general del primer párrafo de esta cláusula, LA ARRENDATARIA garantiza a "LOS ARRENDADORES", un ingreso mínimo mensual por concepto de renta, equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente por la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponda el pago.

Consecuentemente éste mínimo que garantiza "LA ARRENDATARIA" se incrementará automáticamente los salarios mínimos para la zona de Nuevo Laredo, Tamaulipas y así sucesivamente durante todo el tiempo del contrato".

--- La lectura de dicha cláusula del contrato permite advertir que el pago de la renta mensual se pactó, de manera general, sobre un porcentaje de las ventas netas mensuales de la arrendataria; y que, de forma especial, las partes convinieron en garantizar una renta mínima mensual equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al que esté vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponda el pago, siendo ésta la que forma de pago que rige el contrato, pues así ha quedado constatado, al no existir controversia al respecto.-----

--- Asimismo, es pertinente anotar que la problemática en cuanto al monto de las pensiones rentísticas se originó a partir de la cantidad en que la actora fijó las mensualidades del dos mil diecinueve (2019), esto a razón de \$559,389.57 m.n. (quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve pesos 57/100 moneda nacional), quien para llegar a esa cifra toma como base \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional) los multiplica por 365 días y su resultado a su vez por el

factor convenido de 8.67233, lo cual controvierte el demandado, quien dice que el salario mínimo en el año dos mil diecinueve (2019) se incrementó en un cinco por ciento (5%) y no en la cantidad que aduce su contraparte, por lo que ese incremento es el que tomó en cuenta para seguir realizando los pagos correspondientes al año dos mil diecinueve (2019), e incluso ha obtenido de parte de su arrendadora los comprobantes fiscales correspondientes que acreditan el pago de la renta de las mensualidades de dicho ejercicio fiscal.-----

--- En este punto, es pertinente apuntar que en dos mil dieciséis (2016) la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (Conasami) creó un mecanismo para incrementar el salario mínimo general (SMG), el cual contempla un aumento directo vinculado a la inflación y otro que es el Monto Independiente de Recuperación (MIR), que es el más alto dentro de esta composición.-----

--- Así, en el Diario Oficial de la Federación publicado el veinticuatro (24) de dos mil diecisiete (2017), que contiene la “RESOLUCIÓN del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que revisa los salarios mínimos generales y profesionales vigentes desde el 1o. de enero de dos 2017 y establece los que habrán de regir a partir del 1o. de diciembre de 2017”, se observa que en considerando quinto se estableció: -----

“**QUINTO.** El Consejo de Representantes, al fijar los salarios mínimos que entraron en vigor el 1o. de enero de 2017, introdujo un novedoso instrumento la fijación del salario mínimo general: el Monto Independiente de Recuperación (MIR), como elemento sustantivo del proceso de recuperación gradual y sostenido que deberá tener el salario mínimo general.

De manera unánime, el Consejo estableció que el salario mínimo general vigente a partir del 1o. de enero de 2017 en todo el país, se integraría por tres componentes: primero, el monto del salario mínimo general en 2016,



\$73.04 pesos diarios; segundo, el Monto Independiente de Recuperación \$4.00 pesos diarios y, tercero, el incremento de 3.9% sobre la suma de los dos componentes anteriores, \$3.00 pesos diarios, lo que arroja un monto de \$80.04 pesos diarios como cantidad mínima que deben recibir en efectivo los trabajadores por jornada diaria de trabajo, con lo que resultó un incremento nominal de 9.58%, con respecto al vigente en diciembre de 2016. El propósito del MIR es hacer posible que se recupere el poder adquisitivo de los trabajadores asalariados que perciben un salario mínimo general, y contribuir a superar una de las limitantes que durante casi 30 años impidió la recuperación del salario mínimo: el "efecto-faro" sobre la estructura salarial del país.

Por tal motivo, en el marco del proceso de recuperación gradual y sostenido del salario mínimo general, en la presente revisión salarial, el Consejo de Representantes consideró conveniente y oportuno privilegiar el logro del consenso en la determinación del nuevo monto del salario mínimo, sobre los tiempos necesarios para convenirlo, lo cual beneficia al trabajador. Así, aborda, el segundo de los componentes a que se ha hecho mención, es decir, el componente denominado Monto Independiente de Recuperación, para continuar avanzando en la recuperación del poder adquisitivo de los trabajadores que tienen esta percepción y, al mismo tiempo, ha resuelto anticipar el incremento que tendría el salario mínimo a partir del 1o. de enero de 2018, a efecto de que ambos componentes determinen el monto del salario mínimo que entrará en vigor el 1o. de diciembre del año en curso, para lo cual el Consejo de Representantes ha estimado pertinente guiarse, en lo conducente, por las disposiciones que regulan el procedimiento de revisión de los salarios mínimos".

--- De tal forma que el aumento del salario mínimo general, posterior al dos mil dieciséis (2016) y hasta la fecha de inicio de la contienda, esto en dos mil diecinueve (2019), con datos obtenidos de la página gob.mx/conasami, se ha presentado de la siguiente forma: -----

SALARIO MINIMO GENERAL	Monto vigente en el año inmediato anterior (1)	Monto Independiente de Recuperación (MIR) (2)	Porcentaje de aumento por fijación sobre suma de (1)+ (2)	Vigente a partir de enero de 2017
2017 ⁸	\$73.04	\$4.00	3.9% -por ciento-	\$80.04
2018 ⁹	\$80.04	\$5.00	3.9% -por ciento-	\$88.36

8 Área geográfica única.
 9 Área geográfica única.

2019 ¹⁰	\$88.36	\$79.94	5 % -por ciento-	\$176.72
--------------------	---------	---------	------------------	----------

--- Derivado de lo anterior, y como se advierte de la lectura del resultando quinto, considerando sexto y resolutive segundo, del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintiséis (26) de diciembre del dos mil dieciocho (2018), se efectuó un aumento significativo al salario mínimo para ese año dos mil diecinueve (2019), con base en esa misma mecánica prevista desde el dos mil diecisiete (2017), tal como se transcribe a continuación: -----

“QUINTO. A partir del proceso de fijación de los salarios mínimos que entraron en vigor el 1° de enero de 2017, el Consejo de Representantes introdujo una innovación en el procedimiento de fijación de dichos salarios: el Monto Independiente de Recuperación (MIR), que se tipifica de la siguiente manera: 1) Es una cantidad absoluta en pesos. 2) Su objetivo es única y exclusivamente contribuir a la recuperación del poder adquisitivo del salario mínimo general. 3) No debe ser utilizado como referente para fijar incrementos de los demás salarios vigentes en el mercado laboral (salarios contractuales, federales y de la jurisdicción local; salarios diferentes a los mínimos y a los contractuales; salarios para servidores públicos federales, estatales y municipales; y demás salarios del sector informal). 4) El MIR podrá ser aplicado tanto en un procedimiento de Revisión salarial como de fijación salarial previstos en el artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo.

El propósito del MIR es hacer posible que se recupere el poder adquisitivo de los trabajadores asalariados que perciben un salario mínimo general. El Consejo de Representantes acordó continuar aplicado el proceso de la MIR en la nueva fijación del salario mínimo.”

--- Lo hasta aquí anotado, deja ver que en el dos mil diecinueve (2019), a raíz de la utilización del denominado Monto Independiente de Recuperación (MIR), en términos prácticos, el salario mínimo para ese año, en la zona libre de la frontera norte tuvo un aumento de \$88.35 m.n. (ochenta y ocho pesos 35/100 moneda nacional), de dicho monto, \$79.94 m.n. (setenta y nueve pesos 94/100 moneda nacional) corresponden al

¹⁰ Zona Libre de la Frontera Norte.



ajuste a través del monto independiente de recuperación (MIR) y \$8.41 m.n. (ocho pesos 41/100 moneda nacional) al incremento por fijación vinculado a la inflación, el cual equivale al aumento por fijación de 5%; y, sólo este último podría ser tomado como referencia para las negociaciones contractuales, en este caso, para la fijación del importe de las pensiones rentísticas.-----

--- Ello, porque el factor de mérito, es decir, el monto independiente de recuperación (MIR) no puede ser utilizado en las negociaciones contractuales, según quedó establecido en el Diario Oficial de la Federación (DOF), lo que se traduce en que no es posible que en situaciones como la de la especie, el incremento de las pensiones rentísticas del año dos mil diecinueve (2019) se fije o se calcule tomando como base en el monto de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional) que es el monto del salario mínimo vigente en la zona libre de la frontera norte en dicho año, ya que al mismo debe desvincularse el multicitado monto independiente de recuperación (MIR) y tomar como base el porcentaje en que aumentó el salario, en el caso concreto, el cinco por ciento (5%), dado que la realidad es que el aumento del salario mínimo para el dos mil diecinueve (2019), es del indicado cinco por ciento, porque cabe recordar que el indicado factor, que se aplicó por primera vez en la fijación de los salarios mínimos en dos mil diecisiete (2017), es un mecanismo cuya única finalidad es la recuperación del poder adquisitivo de los salarios mínimos, y es una cantidad absoluta en pesos, que no debe ser utilizada como referente para fijar otros salarios vigentes.-

--- Es así, en virtud de que en el considerando décimo tercero de la resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de

los Salarios Mínimos¹¹, que fija los salarios mínimos generales y profesionales vigentes a partir del uno (01) de enero de dos mil diecinueve (2019), publicado el 26 (veintiséis) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) en el Diario Oficial de la Federación, permite concluir que no debe aplicarse ese aumento, pues el monto independiente de recuperación (MIR), tiene la naturaleza de ser una cantidad absoluta en pesos y no porcentual, además de que su objetivo es única y exclusivamente contribuir a la recuperación del poder adquisitivo del salario mínimo general, en otras palabras, apoyar la recuperación de los trabajadores asalariados que perciben un salario mínimo general, por tanto, ayuda al aumento el monto del salario mínimo general, pero no en forma porcentual, sino en pesos, de ahí que, como lo alega el ahora disidente, dicho monto independiente de recuperación (MIR) no es aplicable al monto de las pensiones rentísticas, pues claramente se estableció que no debe ser utilizado como referente para fijar incrementos de los demás salarios vigentes en el mercado laboral.-----

--- A manera de ilustrar lo anterior, se cita la tesis que se identifica bajo los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2023463, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Undécima Época, Materias(s): Laboral, Tesis: V.2o.P.A.37 A (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tipo: Aislada, de rubro y texto: -----

“PENSIONES Y JUBILACIONES. EL MONTO INDEPENDIENTE DE RECUPERACIÓN (MIR) ES INAPLICABLE AL EJERCICIO DE PONDERACIÓN PARA SU INCREMENTO, AL NO PREVERSE EN LOS ARTÍCULOS 59, PÁRRAFO SEGUNDO Y QUINTO TRANSITORIO, DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA. El segundo párrafo del artículo 59 y el artículo quinto transitorio, ambos de la Ley del Instituto

¹¹ “DÉCIMO TERCERO. Con base en lo expuesto, en la presente fijación salarial, el Consejo de Representantes reitera su decisión de incrementar en el mismo porcentaje en que los salarios mínimos generales fueron incrementados los salarios mínimos profesionales vigentes (5%)”.



de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, prevén que los montos de las pensiones y jubilaciones deben incrementarse "en el mismo porcentaje en que aumente el salario mínimo general en la zona de Hermosillo, Sonora" o, en su caso, conforme al índice inflacionario que anualmente determine el Banco de México, respecto a generaciones no actuales, o conforme al aumento derivado de la negociación de los trabajadores del Estado con éste, respecto de los trabajadores de las generaciones actuales, en ambos casos, el que sea mayor y con posterioridad a la fecha de su otorgamiento. De esta manera, ambos preceptos coinciden en señalar que los montos de las pensiones y jubilaciones deben incrementarse "en el mismo porcentaje en que aumente el salario mínimo general"; de ahí que sea el referido porcentaje el elemento al que debe atenderse para calcular el incremento sin acudir al Monto Independiente de Recuperación (MIR), ni tomarse en consideración de manera indisoluble tanto este último como el porcentaje de aumento del salario mínimo, ya que tales circunstancias no fueron previstas en los artículos citados. Lo anterior es así, pues el objeto o finalidad por el cual fue creado el Monto Independiente de Recuperación y sus reglas de utilización no pueden ser aplicados por analogía o por mayoría de razón al ejercicio de ponderación para el incremento de pensiones y jubilaciones previsto en los artículos 59, segundo párrafo y quinto transitorio referidos, al no considerarlo éstos, por lo cual si el porcentaje de aumento del salario mínimo general constituye un elemento identificable y diferente del Monto Independiente de Recuperación no es dable la aplicación de este último al procedimiento de ponderación, pues su utilización no tiene sustento jurídico".

--- Por lo tanto, el importe de la renta que en el caso particular opera para el año dos mil diecinueve (2019), debe obtenerse del aumento porcentual del cinco por ciento (5%) aplicado sobre la base del salario mínimo vigente en el dos mil dieciocho (2018), tal como lo sostuvo en su defensa la parte demandada, de ahí que, si en el dos mil dieciocho (2018), dicho salario mínimo se estableció en \$88.36 m.n. (ochenta y ocho pesos 36/100 moneda nacional), al aumentarle a dicho monto el citado cinco por ciento (5%)¹², arroja un total de \$92.78 m.n. (noventa y dos pesos 78/100 moneda nacional), que es el salario mínimo que se tomará en cuenta para

¹² \$4.418

realizar el cálculo de la renta convenida por las partes, mismo que al anualizarlo y aplicarle el factor de 8.67233 ($92.78 \times 365 \times 8.67233$), arroja la cantidad de \$293,685.00 m.n. (doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional), que se traduce en el importe de renta mensual para el año dos mil diecinueve (2019).-----

--- Y, aunque de la interpretación literal de la cláusula quinta del contrato basal, se advierta que se estipuló que la arrendataria garantizaba a la arrendadora un ingreso mínimo mensual por concepto de renta, equivalente a 8.67233 anualmente de salario mínimo, de acuerdo al vigente en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el mes al que corresponda el pago, mismo que se incrementaría automáticamente los salarios mínimos para dicha zona, con lo cual de dicha literalidad pudiera pensarse que para el incremento anual de las rentas basta con consultar y aplicar el salario mínimo vigente al año que corresponda, tal como acontecía al inicio del arriendo, ello no implica que deban desatenderse las cuestiones que imperaban al momento de su celebración, tal es el caso de que el salario mínimo hasta antes del dos mil diecinueve (2019) reportaba aumentos muy bajos, que se traducían en un aumento de las rentas en un monto asequible y equilibrado para el sostenimiento de la relación arrendataria, lo cual no operaría si se fijara conforme a la pretensión de la actora, ya que, de estar fijado en el dos mil dieciocho (2018) a razón de \$88.36 m.n. (ochenta y ocho pesos 36/100 moneda nacional) para el dos mil diecinueve (2019) el salario mínimo (con la sumatoria de todos sus componentes -monto vigente en el 2018, MIR y porcentaje de aumento por fijación 5%-) pasó a ser de \$176.72 m.n. (ciento setenta y seis pesos 72/100 moneda nacional), y de aplicarse la citada cantidad para el cálculo de las rentas, desconociendo el origen y finalidad de sus componentes, en



particular del monto independiente de recuperación, se estaría en el caso de que la renta mensual del año dos mil dieciocho (2018) al año dos mil diecinueve (2019) reportaría un aumento aproximado del cincuenta por ciento, lo cual se estima desproporcionado y ajeno a la voluntad de los contratantes, pero además, ya ha quedado suficientemente establecido que el citado factor, esto es, el monto independiente de recuperación, no puede ser considerado para el aumento de las pensiones rentísticas. A mayor abundamiento, es conveniente asentar que el artículo 1261 del Código Civil vigente en el Estado, dispone que en los contratos bilaterales, de ejecución diferida, o de tracto sucesivo, cuando las circunstancias que prevalecían en el momento de su celebración y que influyeron de manera importante en la determinación de las partes para celebrarlo sufren alteración sustancial por un hecho imprevisible, de manera que el cumplimiento de sus cláusulas tal como fueron estipuladas rompería el equilibrio de las prestaciones, el Juez podrá dictar las modificaciones necesarias para establecer la equidad en la ejecución del contrato, máxime, si como acontece, con lo aquí determinado no se modifica la naturaleza del contrato ni sus elementos esenciales, solo se clarifica la manera en que debe ejecutarse la formula convenida por las partes para fijar el incremento anual de las pensiones rentísticas.-----

--- Así como tampoco debe desconocerse el comportamiento de las partes contratantes en la ejecución del contrato, en particular de la actora, quien como se abundará más adelante, previo a la presentación de su demanda inicial¹³ recibió los pagos por concepto de renta mensual del ejercicio dos mil diecinueve (2019), específicamente de los meses de agosto, septiembre y octubre y aún así reclamó diferencias de pensiones rentísticas de esos meses, siendo que ya había expedido los

¹³ De fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

comprobantes fiscales correspondientes, lo que implica que el pago se presume realizado y aceptado de conformidad, puesto que de acuerdo a lo previsto por el artículo 1116 del Código Civil vigente en el Estado, el pago o cumplimiento es la entrega del bien o cantidad debida, o la prestación del hecho positivo o negativo objeto de la obligación, y si bien conforme al diverso artículo 1132 del mismo código, el pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley, no debe pasar por alto que, de acuerdo al artículo 1143 de dicha legislación sustantiva, cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en períodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario.-----

--- En orden con lo anterior, se estima desacertada la conclusión a la cual arribó el juez de primer grado, al limitarse a cuantificar el monto de las rentas mensuales de los años dos mil diecinueve (2019), dos mil veinte (2020), dos mil veintiuno (2021) y dos mil veintidós (2022), y que los pagos parciales acreditados por la demandada se tomen en cuenta para la fijación del saldo resultante a su cargo, esto en la etapa de ejecución de sentencia, pues conforme lo aquí razonado, es correcta la forma en que la demandada ha cumplido con su obligación de pago de las rentas del año dos mil diecinueve (2019) reclamadas a su cargo, y para reforzar esto se estima conveniente asentar que en la valoración de pruebas ofertada por la parte demandada el juez de primer grado estableció lo siguiente: -----

“- - - Por otro lado, y de las pruebas ofrecidas por la parte demandada, tenemos que ofreció las siguientes: **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en certificación notarial bajo el número 024/99540/19, del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo en Monterrey Nuevo León, a cargo del Licenciado ***** , de la escritura pública número ***** , libro ****, folio ***** , celebrado ante la fe del Licenciado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

***** , Titular de la Notaría Pública número **, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado, que contiene Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado por el Licenciado ***** en su carácter de Director General de la persona moral denominada "*****", en favor de los señores ***** , y con la que se acredita la personalidad con la que comparece el Licenciado ***** de Apoderado de la parte demandada, prueba que tiene valor probatorio conforme a lo dispuesto en los numerales 392 y 397 del Código Procesal Civil en vigor; **LA DOCUMENTAL**, consistente en impresión de la página de internet <https://www.gob.mx.conasami>, y que contiene los Salarios Mínimos vigentes a partir del 1° de enero del año 2019 establecida en la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), copia que se tiene en calidad de indicio; **LA DOCUMENTAL**, consistente en copia simple de escrito signado por Lic. ***** , Apoderado Legal de ***** , de fecha siete de junio de dos mil diecinueve en Monterrey Nuevo León, en atención a los señores ***** y ***** y como asunto aclaración de rentas, sin embargo solo se le otorga valor de indicio al ser copia simple; **LAS DOCUMENTALES**, consistentes en cinco comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) emitidos por la ciudadana ***** de fechas once de septiembre, diez de octubre, doce de noviembre, once de diciembre de dos mil diecinueve y trece de enero de dos mil veinte, todas por el importe de \$136,061.27 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SESENTA Y UN PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), y de cinco comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) emitidos por la ciudadana ***** , de fechas diez de septiembre, diez de octubre, doce de noviembre, once de diciembre de dos mil diecinueve y trece de enero de dos mil veinte, todas por el importe de \$136,061.27 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SESENTA Y UN PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), y que tienen valor probatorio conforme a lo establecido por los numerales 392 y 398 del Código Procesal Civil en vigor; **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en certificación notarial número 080//111,421/2020 expedida por el Licenciado ***** , Notario Público No. **, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado de Nuevo León, que contiene el instrumento número****, volumen número 24, folio número **, a cargo del

Licenciado ***** , Notario Público número ***, con ejercicio en esta ciudad, mediante el cual el Licenciado ***** en su carácter de representante Legal de ***** , solicitó se constituya el notario público señalado con antelación a notificar a los señores ***** , en el domicilio ubicado en calle ***** , notificando al señor ***** en fecha treinta y uno de agosto del año dos mil diecinueve a las diecisiete diez horas, previo citatorio dejado un día antes; así como notificando al señor ***** en fecha treinta y uno de agosto del año dos mil diecinueve a las diecisiete treinta horas, previo citatorio dejado un día antes, medio de convicción al que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; **LA DOCUMENTAL VÍA INFORME**, prueba que se dejó sin efecto mediante auto de fecha nueve de septiembre de dos mil veintidós, por aceptar el Licenciado LUIS ANGEL VIDAUERRI GUAJARDO con el carácter que tiene reconocido en autos, que sus autorizantes en ningún momento han desconocido las cantidades que se mencionan en el auto de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintidós y que se identifican del punto g) al punto k) en lo que respecta a ***** y del punto g) al punto k) por lo que respecta a ***** , sino que las cantidades que ahí se mencionan no corresponden a la totalidad de la renta mensual que debe de cubrir la parte arrendada en los términos del contrato de arrendamiento base de la acción, es decir se trata de pagos parciales, resultando ocioso enviar el oficio respectivo; **LAS DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en veinticuatro comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) emitidos por la ciudadana ***** correspondiente a los meses de febrero de dos mil veinte a noviembre de dos mil veintiuno, todas por el importe de \$136,071.27 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y UN PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), y de veinticuatro comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) emitidos por la ciudadana ***** , correspondiente a los meses de febrero de dos mil veinte a noviembre de dos mil veintiuno, todas por el importe de \$136,071.27 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y UN PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), y que tienen valor probatorio conforme a lo establecido por los numerales 392 y 398 del Código Procesal Civil en vigor; **LA DECLARACION DE PARTE**, a la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

cual no asistieron los ciudadanos ***** ,

 ****, como se desprende de la constancia de fecha veintidós de febrero de dos mil veintidós, asistiendo únicamente vía remota el Licenciado ***** por lo que en tales condiciones no se llevo a cabo la diligencia, otorgándosele valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 393 del Código Procesal Civil, sin que le arroje el beneficio que pretende a su oferente, al no desprenderse de la misma los hechos narrados en la contestación de demanda, es decir el cumplimiento al pago de las rentas acordadas por las partes; **LA CONFESIONAL**, a la cual no acudieron los absolventes ***** , ***** , ***** ***** y ***** justificando su inasistencia con diversas constancias médicas, como se advierte a fojas 100, 104,108 y 112 del cuaderno de pruebas de la parte demandada, no asistiendo los absolventes ***** , ***** y ***** , a pesar de que se les notificó con la anticipación legal debida, declarándose confesas a las ciudadanas ***** , ***** y ***** de todas y cada y una de las posiciones que fueron calificadas de legales, otorgándosele valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 392 y 393 del Código Procesal Civil y de la que se desprende que las absolventes estuvieron de acuerdo en utilizar el salario mínimo como unidad de medida para la cuantificación de la renta mínima establecida en la cláusula quinta del contrato base de la acción; así como que es cierto que la intención de las absolventes al momento de establecer el salario mínimo como unidad de medida y actualización de la renta mínima pactada en la cláusula quinta, era que dicha renta se fuera incrementando en los mismos porcentajes que el salario mínimo lo había venido haciendo hasta el año 2009”.

--- Al respecto, este Órgano Colegiado estima que, contra lo que sostuvo el juez de primer grado, los medios de prueba de que se trata, con el valor probatorio que se les fijó en el fallo combatido, tienen el alcance de justificar a través de su análisis conjunto, que no procede el reclamo de las “rentas vencidas no cubiertas en su totalidad”, que es como lo planteó la actora, respecto de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil diecinueve (2019), resultando parcialmente

procedente la excepción de falta de acción y carencia de derecho opuesta por la parte demandada, aquí apelante, porque de la documental de fecha siete (07) de junio de dos mil diecinueve (2019), que se allegó al escrito de contestación de demanda a efecto de informar a la arrendadora de la forma en que debía cuantificarse la renta, aumentándose solo en un cinco por ciento respecto del año inmediato anterior, y que debido a ello se había pagado en exceso hasta febrero de ese año, por lo que debían tenerse por justificados los pagos hasta julio de dos mil diecinueve (2019), se obtiene un indicio que se corrobora fue aceptado por la arrendadora, dado que con posterioridad, expidió a la arrendataria los recibos que amparan el pago de las rentas de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve (2019), de ahí que, si conforme a lo previsto por el artículo 1143 del Código Civil vigente en el Estado, cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en períodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario; entonces, resulta improcedente la condena al pago de las mensualidades por concepto de renta de los meses indicados.-----

--- De igual forma, se considera improcedente el reclamo consistente en el pago que de forma genérica se reclamó por concepto de pena por pago extemporáneo calculado en base a la tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina el banco de México vigente que corresponda a la fecha en que se efectúe el pago, respecto de las pensiones rentísticas cuyo pago aquí se ha tenido por justificado, ya que conforme al planteamiento de la demanda se infiere que la extemporaneidad del pago se hace consistir en que el pago, a decir de la actora, no fue completo, cuestión que ya ha quedado solventada.-----



--- Ahora bien, en opinión de quienes ahora resuelven, no acontece lo mismo con el pago de las rentas correspondientes a los meses de enero a diciembre de dos mil veinte (2020), así como de las pensiones rentísticas de enero a noviembre de dos mil veintiuno (2021).-----

--- Se afirma lo anterior, dado que de la revisión de las constancia de autos se aprecia que las facturas que se allegaron a fin de acreditar el pago de las rentas de que se trata, respecto del año dos mil veinte (2020), amparan un monto total por mes de \$293,657.32 m.n. (doscientos noventa y tres mil seiscientos cincuenta y siete pesos 32/100 moneda nacional); sin embargo, es pertinente destacar que, conforme a la misma fórmula que se usó para calcular la renta correspondiente al año dos mil diecinueve (2019), se tiene que si en dicho año, el salario mínimo, para efectos del cálculo de la renta en el caso que nos ocupa, se estableció en \$92.78 m.n. (noventa y dos pesos 78/100 moneda nacional)¹⁴, al aumentarle a dicho monto el cinco por ciento (5%)¹⁵ que es el porcentaje de aumento por fijación para el año dos mil veinte (2020), arroja un total de \$97.41 m.n. (noventa y siete pesos 41/100 moneda nacional), que es el salario mínimo que se tomará en cuenta para realizar el cálculo de la renta convenida por las partes para el año dos mil veinte (2020), mismo que al anualizarlo y aplicarle el factor de 8.67233 ($97.41 \times 365 \times 8.67233$), arroja la cantidad de \$308,341.70 m.n. (trescientos ocho mil trescientos cuarenta y un pesos 70/100 moneda nacional), que se traduce en el importe de renta mensual, antes de retenciones legales, para el año dos mil veinte (2020).--

--- En tanto que las facturas que corresponden al año dos mil veintiuno (2021), amparan un monto total por mes de \$293,678.90 m.n. (doscientos

14 Dado que si en el dos mil dieciocho (2018), dicho salario mínimo se estableció en \$88.36 m.n. (ochenta y ocho pesos 36/100 moneda nacional), al aumentarle el cinco por ciento (5%), arroja un total de \$92.78 m.n. (noventa y dos pesos 78/100 moneda nacional).

15 \$4.639

noventa y tres mil seiscientos setenta y ocho pesos 90/100 moneda nacional), cuando debe observarse que, conforme a la misma fórmula que se usó para calcular la renta correspondiente al año dos mil diecinueve (2019), que es lo que dio motivo a la presente controversia, se tiene que si en el año dos mil veinte (2020), el salario mínimo, para efectos del cálculo de la renta en el caso que nos ocupa, se estableció en \$97.41 m.n. (noventa y siete pesos 41/100 moneda nacional), al aumentarle a dicho monto el seis por ciento (6%)¹⁶ que es el porcentaje de aumento por fijación para el año dos mil veintiuno (2021), arroja un total de \$103.25 m.n. (ciento tres pesos 25/100 moneda nacional), que es el salario mínimo que se tomará en cuenta para realizar el cálculo de la renta convenida por las partes para el año dos mil veinte (2020), mismo que al anualizarlo y aplicarle el factor de 8.67233 ($103.25 \times 365 \times 8.67233$), arroja la cantidad de \$326,827.60 m.n. (trescientos veintiséis mil ochocientos veintisiete pesos 60/100 moneda nacional), que se traduce en el importe de renta mensual, antes de retenciones legales, para el año dos mil veintiuno (2021).-----

--- Sin que lo anterior implique rebasar la litis en detrimento de la parte demandada, toda vez que, no puede pasar desapercibido para esta Sala Colegiada el hecho de que la moral demandada conocía a cabalidad la forma de cuantificar la renta que operaría cada año, esto es, el aumento que habría de reportar, pues eso es en lo que basó ampliamente su defensa, motivo por el cual atento al principio de buena fe que debe observarse en el pacto contractual y al principio de igualdad de las partes, es que no puede convalidarse por este Tribunal de Alzada, el hecho de que la arrendataria, de propia voluntad fije un monto de rentas mensuales, menor al convenido, pues al asistirle razón en el procedimiento a seguir para fijar el incremento de la renta mensual para el año dos mil diecinueve

16 \$5.844



(2019), es claro que ese mismo procedimiento debe aplicar para el aumento de las rentas mensuales de los años subsecuentes.-----

--- En efecto, pensar de manera distinta, o establecer una interpretación diversa vulnera no sólo el principio de igualdad entre las partes, sino también el principio de buena fe de los contratos, cuando conforme al artículo 1259 del Código Civil vigente en el Estado los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley y desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley; y, su validez y observancia no pueden dejarse al arbitrio de ninguno de los contratantes; de ahí que, estimar cumplida en su totalidad la obligación de pago de las rentas de los meses de enero a diciembre de dos mil veinte (2020), así como de las pensiones rentísticas de enero a noviembre de dos mil veintiuno (2021), sería situar a la actora en una posición de desventaja, pues solo se fallaría el asunto tomando en cuenta el alegato o defensa del demandado que lo beneficia respecto del reclamo de rentas del dos mil diecinueve (2019), pasando por alto que su mismo planteamiento defensivo denota que su obligación de pago en los años posteriores, ha sido de una forma distinta a la acordada respecto a la formula que debe emplearse para el incremento anual de las rentas, lo cual debe tener una consecuencia en la demandada, en beneficio de la actora, y no viceversa. De lo contrario, se permitiría el incumplimiento de sus obligaciones a la demandada, lo que resulta evidentemente violatorio de la garantía de igualdad, puesto que se estaría imponiendo a las partes un tratamiento diferenciado que no está justificado y además resulta contrario al principio de buena fe de los

contratos. Por lo que, en acatamiento al invocado principio de buena fe que debe imperar respecto de sus propios actos, se estima que la demandada debe cumplir con el pago puntual y completo de la renta convenida, conforme a la formula o cálculo que se ha determinado, habida cuenta que fue dicha parte procesal quien ha traído a la contienda el tema de mérito para su revisión.-----

--- En apoyo a lo anterior, se cita el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2002130, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.4o.C.17 C (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIV, Noviembre de 2012, Tomo 3, página 1850, Tipo: Aislada, de rubro y texto: -----

“CONTRATOS. APLICACIÓN DE LA DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS Y DEL PRINCIPIO DE BUENA FE. En el derecho comparado, destacadamente en Estados Unidos de América y varios países de la Unión Europea, se ha abierto camino la idea de conceder mayor peso a la buena fe y a la lealtad tratándose de contratos, ligada a la justicia, la razón y la equidad, cuya apreciación corresponde a los tribunales para desarrollar el derecho conforme a la realidad social y económica en que son operadores jurídicos. Al conjunto de normas, principios, doctrina y jurisprudencia existentes en el derecho comparado, hay que sumar la normatividad mexicana en que se prevé la buena fe en materia contractual, en los artículos 1796, 1830 y 1910 de los Códigos Civiles distrital y federal. No hay duda, entonces, de que los operadores judiciales deben atender a la buena fe cuando examinen el contenido, cumplimiento y ejecución de los contratos, tanto civiles como mercantiles, esto último de forma supletoria en términos del artículo 2o. del Código de Comercio. Ligada a la buena fe se encuentra la doctrina de los actos propios conceptuada como una limitación al ejercicio de un derecho, que reconoce como fundamento una razón de política jurídica: la protección de la confianza suscitada por el comportamiento antecedente, que luego se pretende desconocer. Los requisitos para que se aplique esa doctrina son: primero, que el acto que se pretende combatir haya sido adoptado y verificado con plena libertad de criterio y voluntad no coartada; segundo,



un nexo causal eficiente entre el acuerdo adoptado o acto realizado y su incompatibilidad con la conducta posterior; y tercero, que la acción sea concluyente e indubitada. Dicha doctrina es, al igual que la buena fe en que tiene su origen, útil para apreciar tanto el contenido de los contratos como su ejecución a fin de resolver, de la mejor forma, los asuntos en que esté involucrada esa temática”.

--- Bajo ese mismo razonamiento, y puesto que está demostrado que la demandada, como así lo expresa en los agravios y se constata de autos ha realizado pagos por las mensualidades de enero de dos mil veinte (2020) a noviembre de dos mil veintiuno (2021), por las cantidades que estimó procedentes, las que una vez revisadas conforme al cálculo que se usó para el año dos mil diecinueve (2019), denotan un importe menor al convenido por las partes, y puesto que conforme a lo previsto por el artículo 1260 del Código Civil vigente en el Estado, la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; entonces, deberá condenarse a la demandada al pago de las diferencias resultantes a favor de la actora, cuantificables en la vía incidental, en ejecución de sentencia, así mismo, en términos de lo dispuesto por el párrafo siete de la cláusula quinta del contrato basal, que menciona que: “La falta de pago puntual de la renta mensual en tres diversas ocasiones dará lugar a la rescisión del contrato. Lo anterior no significa que “LOS ARRENDADORES” consientan o convaliden pagos extemporáneos, pues el compromiso de “LA ARRENDADORA” es pagar puntualmente la renta mensual dentro de los primeros diez días siguientes al último de cada mes natural. Sin perjuicio de la aclaración anterior, en caso de extemporaneidad en el pago puntual, se producirán intereses moratorios a cargo de “LA ARRENDATARIA” a una tasa equivalente al costo porcentual promedio que determina el Banco de México, vigente en la fecha en que se efectúe el pago, que se calculará sobre el importe de la renta vencida e insoluta”; habrá de condenarse a la demandada al pago de la pena convencional por pago extemporáneo, sobre el monto

faltante por concepto de rentas de enero de dos mil veinte (2020) a noviembre de dos mil veintiuno (2021) a favor de la actora.-----

--- De igual manera, toda vez que de autos no se advierte prueba alguna encaminada a justificar que la demandada se encuentre al corriente de sus obligaciones de pago de la renta del mes de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y de las que se siguieron generando con posterioridad, siendo el pacto en sí mismo, la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones que se sigan venciendo, como lo demandó la actora al solicitar los pagos que se sigan causando en términos del contrato basal, aunado a que la satisfacción de la renta es una consecuencia lógica por el uso del bien arrendado, ya que el artículo 1737 del Código Civil vigente en el Estado, en su fracción I, obliga al arrendatario a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, en tanto que el diverso 1739 del mismo código dispone que está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día en que entregue el bien arrendado, derecho que no es renunciable, pues el artículo 1745 de dicha ley sustantiva así lo prevé expresamente; razón por lo cual, deberá condenarse a la parte demandada a pagar las rentas que se continuaron y se continúen venciendo desde diciembre de dos mil veintiuno (2021), con el correspondiente pago de interés moratorio conforme a lo convenido para el caso de pagos extemporáneos, en el entendido de que para la fijación de la renta mensual, deberá considerarse la formula que han convenido al efecto las partes y las connotaciones que en la presente sentencia han quedado establecidas, es decir, deberá de prescindirse en la cuantificación del aumento anual, del monto independiente de recuperación (MIR), lo cual deberá ser cuantificado en la vía incidental, en ejecución de sentencia¹⁷.-----

17 En apoyo a ello, se estima conveniente citar la tesis de rubro y texto: "ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE. PAGO DE RENTAS QUE SE SIGAN VENCENDO HASTA LA ENTREGA DE LA CASA. Habiéndose demandado la rescisión de un contrato de



--- Conforme a lo expuesto, deberá declararse parcialmente procedente el juicio sobre cumplimiento de contrato de arrendamiento, puesto que la actora justificó en parte su acción y la demandada probó en parte sus defensas y excepciones, en los términos expresados en la presente resolución, lo cual conlleva a determinar también que las costas generadas por la tramitación del juicio deberán compensarse, de acuerdo a lo previsto por el artículo 130 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, en el sentido de que cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 926, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, deberá modificarse la sentencia de veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022), dictada por el C. Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 0423/2019, para que **en sus puntos resolutivos primero, segundo, cuarto, sexto y noveno** se refleje la determinación adoptada en esta resolución de Segunda Instancia, **quedando intocados los puntos tercero, quinto, séptimo, octavo, décimo y undécimo** del fallo impugnado.-----

--- Al no surtirse la hipótesis prevista por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, relativo a que en caso de apelación, será condenada en las costas de ambas instancias, la parte

arrendamiento, así como el pago de rentas vencidas y las que se sigan venciendo, y no apareciendo que el arrendatario haya hecho entrega de la casa, resulta correcto condenar tanto a éste como al fiador, a cubrir las rentas que se sigan venciendo con posterioridad hasta le entrega de la casa, debiendo liquidarse las mismas en ejecución de sentencia.”, consultable con el Registro digital: 339057, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXX, página 215

contra cual hayan recaído dos sentencias adversas siempre que éstas sean substancialmente coincidentes, no ha lugar a decretar condena al pago de costas de Segunda Instancia.-----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926, 927, 928, 931, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:** Los conceptos de agravio expresados por la parte demandada apelante en contra de la sentencia de veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022), dictada por el C. Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 0423/2019, analizados en su conjunto, resultaron fundados en parte y suficientes para su modificación; en consecuencia: -----

--- **SEGUNDO:** Se modifica la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo que antecede, únicamente en sus puntos resolutivos primero, segundo, cuarto, sexto y noveno, quedando subsistentes los puntos resolutivos, tercero, quinto, séptimo, octavo, décimo y undécimo, por lo que, los resolutivos de la sentencia quedan de la siguiente manera: -----

“--- **PRIMERO:** La actora justificó en parte su acción y la demandada acreditó en parte sus defensas y excepciones; en consecuencia: -----

--- **SEGUNDO:** Ha procedido parcialmente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por la Ciudadana ***** , en su calidad de Usufructuaria Vitalicia respecto del veinticinco por ciento de los inmuebles arrendados, Ingeniero ***** , ***** , ***** y Licenciada ***** , en su carácter de propietarios del veinticinco por ciento de los inmuebles arrendados y que son materia del presente juicio, y por último ***** y ***** , en su carácter de propietarias pro-indiviso del restante cincuenta por ciento de los inmuebles arrendados a la parte demandada, en contra de la persona



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

moral ***** , en su carácter de arrendatario.-----

--- TERCERO:- Se declara judicialmente el CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado el día VEINTISÉIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, entre los ciudadanos ***** y ***** como parte arrendadora y por la otra la demandada persona moral ***** , en su calidad de arrendataria, respecto de los inmuebles ubicados en la calle ***** .-----

--- CUARTO: Se absuelve a la demandada persona moral ***** , del pago por concepto de saldo pendiente de las rentas correspondientes a los meses de junio a noviembre de dos mil diecinueve (2019); y se le condena únicamente al pago de las diferencias resultantes a favor de la demandada por concepto de rentas de enero a diciembre de dos mil veinte (2020), así como de las pensiones rentísticas de enero a noviembre de dos mil veintiuno (2021), cuantificables en la vía incidental, en ejecución de sentencia. De igual forma, se condena a la demandada a pagar las rentas que se continuaron y se continúen venciendo desde diciembre de dos mil veintiuno (2021), en el entendido de que para la fijación de la renta mensual, deberá considerarse la fórmula que han convenido al efecto las partes, prescindiendo en la cuantificación del aumento anual, del monto independiente de recuperación (MIR), todo lo cual deberá ser cuantificado en la vía incidental, en ejecución de sentencia.-----

--- QUINTO:- No ha procedido la acción reconvenzional de TERMINACION JUDICIAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por la persona moral ***** , en contra de ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** y ***** ***** , por lo que se absuelve a la actora reconvenida de las prestaciones que les fueron reclamadas por la persona moral ***** .-----

--- SEXTO: Por otra parte, se condena a la demandada ***** al pago de la pena convencional por pago extemporáneo, calculado en base a la tasa

equivalente al costo porcentual promedio que determina el Banco de México vigente que corresponda a la fecha en que se efectúe el pago, sobre el monto faltante por concepto de pensiones rentísticas de enero a diciembre de dos mil veinte (2020) y de enero a noviembre de dos mil veintiuno (2021); y por las demás pensiones rentísticas cuyo pago se realice de manera extemporánea, cuantificables en la vía incidental en ejecución de sentencia.-----

--- SÉPTIMO:- Se absuelve a la parte demandada *****del pago correspondiente a los importes de servicios públicos tales como agua, luz, gas, teléfono, y cualesquier otro servicio que haya contratado, todos generados en el inmueble otorgado en arrendamiento, que le fueron reclamados por los accionantes en el inciso 3, por las consideraciones legales expuestas.-----

--- OCTAVO:- Se absuelve a la parte demandada *****del pago de los daños y perjuicios que le fueron reclamados por los accionantes en el inciso 5, por las consideraciones legales expuestas.-----

--- **NOVENO: Al resultar las partes vencidas en parte y vencedoras en parte, las costas de primera instancia habrán de compensarse.**-----

--- DÉCIMO:- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

--- DÉCIMO PRIMERO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. [...]”.

--- **TERCERO:** No ha lugar a decretar condena en costas de Segunda Instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero, y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 99/2023

75

Ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado Presidente

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado Ponente

Lic. Omeheira López Reyna
Magistrada

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- En seguida se publica en lista de Acuerdos. CONSTE.
L´AASM/L´MGM/L´OLR/L´SAED/L´LOC/oltm.

La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 288 dictada el jueves, 31 de agosto de 2023 por esta Sala Colegiada, constante de 38 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de

Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.