

FORMATO DE DEMANDA CIVIL EN MATERIA DE CUMPLIMIENTO FORZOSO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ELABORADA POR EL LICENCIADO OMAR EDUARDO GÓMEZ PÉREZ. VISITA SU SITIO WEB PERSONAL EN [HTTPS://OGOMEZABOGADO.COM](https://ogomezabogado.com)



**ESCRITO INICIAL DE DEMANDA
ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO FORZOSO DE CONTRATO**

**JUEZ DE LO CIVIL POR AUDIENCIAS EN TURNO
DEL DISTRITO JUDICIAL BRAVOS.
PRESENTE. -**

*****, administrador único de la moral denominada ***** y actuando en su representación. Representación que acredito con el instrumento público notarial que adjunto a la presente demanda. Señalando como domicilio procesal el ubicado en Avenida Paseo Triunfo de la República #6321/B Primer Piso en esta ciudad. Autorizando en términos amplios del artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles a los licenciados en Derecho Omar Eduardo Gómez Pérez y Jorge De Lucio Gutiérrez con cédulas profesionales ***** y ***** respectivamente debidamente registradas ante este H. Tribunal; siendo el primero de los profesionistas mencionados el representante común. Solicitando desde este momento que el expediente que derive de la presente demanda sea dado de alta en la cuenta de Consulta Remota *****. Ante usted, con el debido respeto, comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito y con fundamento a lo establecido por los artículos 9, 31, 36, 239, 240, 241, 242 y demás relativos aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, actuando en representación de ***** , en la vía ordinaria civil y en ejercicio de la acción de cumplimiento forzoso de contrato, vengo a demandar a la moral

denominada ***** cuyo domicilio está ubicado en calle ***** en esta ciudad que corresponde al domicilio contractual. Demandada del cual le reclamamos las siguientes:

PRESTACIONES

A) El pago de la cantidad de 243, 285.98 dólares (**DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO 98/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) más el Impuesto al Valor Agregado que corresponde a los montos de las rentas de diciembre del dos mil veintitrés y enero del dos mil veinticuatro que no ha pagado la demandada respecto del contrato de arrendamiento base de la acción y que obran en las facturas electrónicas expedidas por mi representada bajo los rubros ***** y ***** del cual se le hicieron llegar a la demandada, como de costumbre.

B) El pago de 1, 200 dólares (**MIL DOSCIENTOS 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) por concepto de mora y pena contractual causados por el impago de las rentas de los meses de diciembre del dos mil veintitrés y enero del dos mil veinticuatro conforme a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento base de la acción y que obran en las facturas electrónicas expedidas por mi representada bajo los rubros ***** y ***** de las cuales le hicieron llegar a la demandada, como de costumbre.

C) El pago de la cantidad de 48, 896.95 dólares (**CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS 95/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) por concepto del reembolso del pago hecho por mi representada del Impuesto Predial del bien inmueble objeto de arrendamiento con fundamento a lo dispuesto con la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento base de la acción y que obra en la factura electrónica expedida por mi representada bajo el rubro ***** la cual se le hizo llegar a la demandada, como de costumbre.

D) El pago de la cantidad de 2, 596.52 dólares (**DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS 52/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) por concepto del reembolso del pago hecho por mi representada de los servicios públicos en enero del dos mil veinticuatro, conforme a la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento base de la acción y que obra en la factura electrónica expedida por mi representada bajo el rubro ***** la cual se le hizo llegar a la demandada, como de costumbre.

E) El pago de la cantidad de 3, 621.83 dólares (**TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO 83/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) por concepto del reembolso del pago hecho por mi representada de los servicios públicos del mes de diciembre del dos mil veintitrés, conforme a la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento base de la acción y que obra en la factura electrónica ***** expedida por mi representada y que se le hizo llegar a la demandada, como de costumbre.

F) El interés anual del 9% calculado sobre el saldo insoluto de todas y cada una de las cantidades descritas en las prestaciones anteriores hasta en tanto le sean liquidadas a mi representada.

G) Que se obligue a la demandada de realizar el pago de las rentas futuras que se generen con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción que une a mi representada con la demandada, a razón de la cantidad mensual de 121, 642.99 dólares **(CIENTO VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS 99/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** de febrero a septiembre del dos mil veinticuatro y, posterior a ello, se aumente la cantidad anterior conforme al Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América (All City Average) emitido por el Departamento de Trabajo de los Estados Unidos de América en cada aniversario del contrato de arrendamiento (mes de septiembre) hasta *********. Fecha que corresponde al plazo forzoso en que mi representada pronosticó obtener una ganancia lícita con motivo de otorgar en arrendamiento su propiedad y cuyo pago forzoso se demanda. Monto que en su caso se calculará en la vía incidental y del cual solicito se agregue el interés legal anual y la pena contractual de 600 dólares mensuales en caso de mora. Todo ello de conformidad con las cláusulas segunda y sexta del contrato de arrendamiento base de la acción y su convenio modificatorio.

H) Que se obligue a la demandada a realizar el reembolso de los servicios públicos con que cuenta el inmueble objeto de arrendamiento, así como el Impuesto Predial que se cause de febrero del dos mil veinticuatro a ********* cuyo período corresponde al plazo forzoso que la partes estipularon en el contrato de arrendamiento base de la acción. Lo anterior, de conformidad con las cláusulas segunda y décima primera del contrato de arrendamiento base de la acción y su convenio modificatorio. Monto que en su caso se calculará en la vía incidental.

I) El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio, de conformidad con el artículo 159 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.

Fundo y motivo las prestaciones de cuenta con base a los siguientes:

HECHOS

1.- Es el caso que mi representada ********* es propietaria del bien inmueble ubicado en ********* en esta Ciudad Juárez, Chihuahua. Inmueble que cuenta con una superficie total de ********* metros cuadrados y del cual se encuentra erigido un edificio industrial con una superficie de ********* metros cuadrados.

2.- Es el caso que en fecha veinte de septiembre del año dos mil veinte mi representada *****, actuando como arrendadora, y la demandada *****, actuando como arrendataria, celebramos un contrato de arrendamiento en español y en inglés, asentándose que en caso de disputa interpretativa se estaría a la versión en español.

3.- En la cláusula primera del contrato de arrendamiento, las partes estipulamos que el objeto del arrendamiento sería el inmueble ubicado en ***** en esta Ciudad Juárez, Chihuahua. Inmueble que cuenta con una superficie total de ***** metros cuadrados y del cual se encuentra erigido un edificio industrial con una superficie de ***** metros cuadrados y del cual, como ya manifesté, es propiedad de *****.

4.- Dentro de la cláusula quinta del referido contrato, se asentó claramente que el uso de la propiedad arrendada consistiría en llevar a cabo operaciones de *****.

5.- Por otra parte, en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento se asentó inicialmente que el plazo del referido contrato sería de dieciocho meses forzosos para ambas partes, con opción de hasta dos prórrogas por el mismo plazo.

6.- Además, de manera destacada las partes acordamos en la cláusula sexta como contraprestación por el arrendamiento una modalidad que se le denominó 'Triple Net' y que, como ahí mismo se asentó, consistía en que el arrendatario sería responsable por todos los gastos de operación del inmueble arrendado, como lo eran, el pago del impuesto predial, mantenimiento no estructural y cuotas de mantenimiento de las áreas comunes.

De igual forma, también en la cláusula sexta se asentó que el arrendatario tendría que pagar por concepto de renta la cantidad mensual de 93, 652.56 dólares **(NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS 56/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** que se había calculado a razón de los ***** pies cuadrados de construcción arrendada

(o ***** metros cuadrados) multiplicados por 5.25 dólares **(CINCO 25/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** por cada pie cuadrado de construcción, más el Impuesto al Valor Agregado. Renta que, como se asentó en el último párrafo de la citada cláusula, sería aumentada de conformidad al índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América (All City Average) a partir del primer aniversario del término del arrendamiento y anualmente a partir de dicha fecha.

Asimismo, dentro de la cláusula que nos ocupa se asentó que la renta se tendría que pagar mensualmente por adelantado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes y como lugar de pago se asentó que sería en la cuenta bancaria del arrendador de la institución financiera denominada Banorte con los siguientes datos:

A nombre de: *****

Cuenta moneda nacional con número *****

Cuenta en dólares: *****

No obstante lo anterior, por razones comerciales mi representada cambió de institución bancaria para el manejo de sus cuentas, por lo que en fecha diecinueve de abril del dos mil veintidós, a las 12:35 horas la gerente de contabilidad de mi representada, la licenciada ***** , le hizo saber a empleados de la moral demandada bajo el correo electrónico ***** del cambio en comentario y le adjuntó datos de las nuevas cuentas bancarias y la constancia de situación fiscal de ***** .

Cuentas que quedaron con los datos siguientes:

Razón social: *****

RFC *****

Institución bancaria: *****

Cuenta bancaria en pesos: *****

Cuenta clabe en pesos: *****

Cuenta bancaria en dólares: *****

Cuenta clabe en dólares: *****

Por último, me permito destacar que en la misma cláusula sexta se asentó que el pago de la renta se realizaría posterior a la emisión y envío de las facturas electrónicas fiscales que emitiera mi representada, las cuales así se hicieron y la demandada tenía pleno conocimiento de ello.

Tan es así, que mediante los correos electrónicos propiedad de empleados de mi representada del departamento contable con nombre: ***** y/o ***** dirigidos a ***** y/o ***** y/o ***** se entablaba comunicación con la demandada para dar cumplimiento a lo anterior. Tan fue así que los últimos pagos hechos por la demandada a mi representada por concepto de renta, esto es, de fechas ocho de septiembre, seis de octubre y tres de noviembre, todos del dos mil veintitrés, se realizaron a las cuentas bancarias de mi representada previo envío de las facturas electrónicas que de manera consuetudinaria eran enviadas a la demandada conforme a los correos citados. Montos correspondientes a la cantidad mensual de 121, 642.99 dólares **(CIENTO VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS 99/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

Por lo que en este acto mi representada reconoce que los últimos tres pagos mencionados, son los que realizó la demandada por concepto de renta para el bien inmueble objeto del arrendamiento.

7.- Es el caso que como pena contractual para el supuesto de que la demandada no pagara la renta conforme a lo estipulado por el contrato, las partes acordamos como pena contractual la cantidad de 600 dólares **(SEISCIENTOS 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** plasmada también en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento base de la acción.

8.- Por otro lado, en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento las partes acordamos que como arrendador, ********* continuaría pagando el servicio de energía eléctrica, entregándole al arrendatario los pagos mensuales que se vayan realizando correspondientes al consumo de electricidad llevado a cabo por el arrendatario durante el término del contrato de arrendamiento para su reembolso.

Que dicho reembolso tendría que ser realizado por el arrendatario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de recibir la factura por parte del arrendador correspondiente a dicho pago, en términos a la comunicación por correos electrónicos a que hice referencia en el hecho número seis de esta demanda.

Reembolsos que, como mi representada dio cumplimiento de pagar y, posteriormente, enviarles la factura respectiva a la demandada, realizó la demandada en fechas trece de octubre del dos mil veintitrés por la cantidad de 3, 585.87 dólares (**TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO 87/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) y diez de noviembre del dos mil veintitrés por la cantidad de 3, 621.83 (**TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO 83/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) siendo ésta última la pendiente de pagar para el mes de diciembre del dos mil veintitrés.

También, que en todo caso el arrendatario estaba autorizado para contratar por su cuenta el servicio de electricidad para la propiedad arrendada y una vez que hiciera eso, el arrendatario haría los pagos directamente ante la Comisión Federal de Electricidad.

Por último, que corría a cargo del arrendatario el pago del Impuesto Predial que generara la propiedad arrendada a partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento hasta el final del mismo y de sus prórrogas.

9.- Por otro lado, en la cláusula decimoséptima las partes estipulamos que el arrendatario no podría ceder el contrato de arrendamiento ni subarrendar la propiedad materia del contrato, sin la autorización del arrendador, misma que no sería negada sin razón justificada.

10.- En otros asuntos, en la cláusula décima novena se acordó reconocerle un derecho patrimonial a la persona moral denominada ***** en su carácter de agente de intermediación mercantil dentro del contrato de arrendamiento base de la acción. Cláusula en donde se estipuló que mi representada se obligaba a pagarle el 5% de las rentas de los seis primeros meses, así como el 5% de las rentas subsiguientes conforme se vayan generando. Por último, que en el supuesto de que se ampliara la duración del contrato de arrendamiento, ese mismo porcentaje y modalidad quedaría incluido.

11.- Por así convenir a los intereses de ambas partes, en fecha nueve de noviembre del año dos mil veintidós se firmó un convenio modificador del contrato de arrendamiento base de la acción en donde las partes ratificamos la vigencia y alcance todas y cada una de las cláusulas del contrato de arrendamiento original. Sin embargo, decidimos modificar únicamente la cláusula segunda del contrato de arrendamiento para quedar de la siguiente manera:

"SEGUNDA. - PLAZO.- Este contrato será por un término de cincuenta y cuatro (54) meses a partir de la fecha de inicio de vigencia, con termino el *****".

12.- Es el caso que en fechas primero de diciembre del dos mil veintitrés y cuatro de enero del dos mil veinticuatro mi representada, ***** por conducto de su departamento contable, le hizo llegar a la demandada las factura electrónicas por concepto de las rentas generadas por el contrato de arrendamiento con rubros ***** y ***** , sin que en esas fechas o con posterioridad la demandada expresara algún comentario u objeción a las facturas. Facturas que ascienden cada una a la cantidad de 121, 642.99 dólares **(CIENTO VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS 99/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

Rentas anteriores que hasta la fecha siguen sin pagarse en perjuicio de mi representada.

13.- Es el caso que en cumplimiento a lo estipulado por la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento base de la acción, mi representada en fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro le hizo llegar a la demandada, por medio de los correos electrónicos que por costumbre y usos comerciales así acordamos las partes, la factura electrónica ***** correspondiente al pago del Impuesto Predial del bien objeto del arrendamiento por la cantidad de 48, 896.95 dólares (**CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL 95/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) que mi representada tuvo que pagar, aun y cuando en la citada cláusula tal monto era obligación de la demandada. De ahí que exigiera el reembolso correspondiente.

14.- De igual forma, en cumplimiento a lo estipulado por la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento base de la acción, mi representada en fecha ocho de enero del año dos mil veinticuatro le hizo llegar a la demandada, por medio de los correos electrónicos que por costumbre y usos comerciales así acordamos las partes, la factura electrónica ***** correspondiente al reembolso del pago de los servicios públicos con los que cuenta la propiedad arrendada, por la cantidad de 2, 596.52 dólares (**DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL 52/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) Reembolso que hasta la fecha de presentación de la presente demanda, sigue sin realizar la parte demandada.

Aunado a ello, también se emitieron y se les hizo saber de las facturas con rubro ***** y ***** correspondientes a la cantidad de 600 dólares (**SEIS CIENTOS 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**) por concepto de mora en el pago de las rentas de diciembre del dos mil veintitrés y enero del dos mil veinticuatro, sin que a la fecha las hayan pagado.

15.- En otras cosas, es importante manifestarle a este H. Tribunal que desde el mes de diciembre del dos mil veintitrés mi representada se ha percatado

que la demandada ha ido abandonando poco a poco el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, supuestamente, porque un cliente que representaba su mejor ingreso ha dejado de hacer negocios con ellos. De ahí que exista un paro técnico-económico del cual mi representada no tiene ninguna responsabilidad y que, en todo caso, son meros rumores.

16.- En ese sentido, es el caso que en fecha veintiuno de diciembre del dos mil veintitrés mi representada ***** recibió una notificación signada por la licenciada ***** actuando como representante legal de ***** en compañía de la notaria pública número ***** para este Distrito Judicial Bravos, la licenciada *****.

Notificación anterior en la que nos hace saber que en fecha 15 de diciembre del 2023 habían recibido un oficio marcado con el numeral ***** de la Dirección General de Protección Civil del Municipio de Ciudad Juárez, mediante el cual le requerían documentación e instalación de infraestructura derivada de una supuesta 'denuncia anónima'.

Por lo que en ese acto nos hacía saber que a cargo de mi representada tenía que realizar siete trámites por, según esto, considerar que a nosotros nos competía. Desde luego, mi representada puso atención a la notificación de cuenta y puso a disposición de la demandada la información y actos requeridos, pero no puede dejar pasar el evidente acto de simulación que está incurriendo la demandada al buscar alguna causal de rescisión que, desde luego, mi representada no ha dado lugar.

17.- Es por lo que ante el incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales de la demandada y en virtud de que mi representada pronosticó obtener una ganancia lícita por el arrendamiento del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento hasta el *****, es que se solicita a este H. Tribunal que en vía de cumplimiento forzoso se obligue a la demandada a cumplir con todas y cada una de sus obligaciones contractuales, inclusive si es su deseo abandonar el inmueble objeto de arrendamiento, habida cuenta al plazo forzoso y la ganancia lícita pronosticada por mi representada.

DERECHO

La demanda de cuenta es procedente, porque atento a la interpretación sistemática y armónica de los artículos 1688, 1689, 1691, 1945, 1962, 2328, 2351 del Código Civil del Estado de Chihuahua se desprende que las partes de un contrato no pueden dejar a su arbitrio su cumplimiento y, a su vez, que para el contrato de arrendamiento con un plazo fijo y forzoso el arrendador puede exigir el pago de la ganancia lícita que previó con la celebración del contrato de arrendamiento, aun y cuando el arrendatario no utilice o se beneficie la propiedad arrendada. Artículos que, dada su importancia, se citan en su literalidad:

ARTÍCULO 1688. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. 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.

ARTÍCULO 1689. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

ARTÍCULO 1691. Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y otro caso, el pago de daños y perjuicios.

También podrá pedir la rescisión, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

ARTÍCULO 1945. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

ARTÍCULO 1962. El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

ARTÍCULO 2328. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

ARTÍCULO 2351. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

Además, para efecto de declarar como procedente las prestaciones de cuenta, primero este H. Tribunal debe considerar que la regla general por cuanto hace a las deudas civiles estriba en que el acreedor únicamente le corresponde probar la causa u origen de la deuda, mientras que al deudor acreditar el cumplimiento. En este sentido, es suficiente para tener por satisfecha la carga de la prueba para ********* para tener como procedentes las prestaciones de los incisos **A)** al **E)**, el exhibir el contrato de arrendamiento base de la acción, su convenio modificatorio y las sendas facturas enviadas a la demandada para ser pagadas conforme al contrato de arrendamiento.

Para esto, es importante traer a colación el siguiente criterio jurisprudencial aplicable al caso concreto *mutatis mutandis* en términos de los artículos sexto transitorio y 217 de la Ley de Amparo.

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos¹.

Por otro lado, respecto al pago de las rentas futuras también es procedente, atento a que según el artículo 2328 del Código Civil del Estado de Chihuahua, el arrendatario debe pagar la renta que se venza hasta el día que entregue legalmente el inmueble. Empero, dicha entrega debe ser con base a una causa legal o por convenio de las partes, cuestión que en la especie no ha acontecido. De ahí que no exista un asidero por el cual la parte demandada se niegue o retenga el pago de las rentas futuras.

¹ Tesis: VI.2o. J/135. Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Octava Época. Jurisprudencia Civil. **Registro Digital:** 222192.

Es por eso que mientras ***** ponga a disposición el inmueble objeto de arrendamiento—como hasta ahora sigue haciendo— la demandada tiene la obligación de pagar las rentas convenidas en el contrato de arrendamiento y su convenio modificadorio, incluso cuando ya no le sirva la propiedad o se niegue a poseerla.

Sirve de apoyo y complemento el aserto anterior, los siguientes criterios judiciales aplicables analógicamente al caso concreto.

ARRENDAMIENTO. LA CONDENA AL CUMPLIMIENTO FORZOSO DEL CONTRATO CONSISTENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS FUTURAS QUE SE SIGAN VENCIENDO, CONSTITUYE UNA CONDENA DE DAR QUE, CONFORME AL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE ENCUENTRA SUJETA A LAS CONDICIONES QUE ESTABLEZCA EL JUEZ QUE LA DECRETÓ PARA PODER TENER POR CUMPLIDA LA SENTENCIA Y DAR POR CONCLUIDO EL JUICIO.

La condena al cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, y como consecuencia de éste, al pago de las rentas que se sigan generando, constituye una condena de dar, la cual, en términos de lo dispuesto por el artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debe sujetarse a las condiciones que para tal efecto establezca el Juez del conocimiento para tener por cumplida la sentencia y dar por concluido el juicio; por tanto, si el cumplimiento de dicha condena se sujeta a que se actualice algún supuesto de terminación del contrato previsto en el artículo 2483 del Código Civil del Distrito Federal, es inconcuso que su ejecución no puede cesar, para estimar concluido el juicio, si no se actualiza esa hipótesis, esto es, si no surge alguna causa de terminación del arrendamiento que patentice el hecho de que ya no deben pagarse las rentas; situación que además, ninguna indefensión ocasiona al ejecutado, pues de nacer alguna causa de terminación del contrato, tiene expeditos sus derechos para ejercitarlos en la vía y forma que estime conveniente y, en su caso, hacerlos valer frente a la incidencia de ejecución que pudiera llegar a promover su contraparte para obtener el pago de rentas que probablemente ya no le correspondan².

² Tesis: I.3o.C.507 C. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Novena Época. Tesis Aislada Civil. **Registro Digital:** 176751.

ARRENDAMIENTO. RECLAMACION DE RENTAS FUTURAS, PROCEDENCIA DE LA, EN UNA SOLA DEMANDA.

Del artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles se desprende el principio de que para intentar una acción, así como para contradecirla, es necesario tener interés: sólo con esa condición se pone en juego la actividad jurisdiccional. De ahí se sigue que sin interés no hay acción; y que el interés es la medida de la acción. Por regla general, es necesario que se trate de un interés actual, nacido como consecuencia de un hecho contrario a derecho, o que tratándose de las acciones declarativas, exista un obstáculo para su ejercicio. Sin embargo, al respecto Eduardo Pallares sostiene que: "Este principio está atemperado con el de la economía del procedimiento, lo que explica que se permita a un acreedor de prestaciones futuras de carácter periódico, exigir el pago de todas ellas en una sola demanda, y no se le imponga la obligación de promover tantos juicios cuantas prestaciones vayan siendo exigibles. (Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. Décima Séptima Edición, página 149). Al efecto, el tratadista Hugo Alsina ilustra en su tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil Comercial, Segunda Edición, Tomo I, Parte General, Editorial EDIAR, Buenos Aires, 1963, página 395, lo siguiente: "Fundada en el Principio de Economía Procesal, se admite también una excepción en favor de las acciones de condena de futuro, es decir, cuando no siendo todavía exigible la obligación, circunstancias de hecho, como ser la conducta del deudor, autorizan a suponer que no serán cumplidas a su debido tiempo: así las que tienen por objeto prestaciones sucesivas, como los créditos por arrendamientos, pensión alimenticia, etc. En estos casos no existe violación actual del derecho, ya que la prestación se hará exigible después de la condena, pero la acción es admitida para evitar juicios reiterados sobre la misma cuestión". En consecuencia, es válido concluir que puede reclamarse el pago de las rentas que se causen durante el juicio, sin que con ello se vulnere el artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles³.

Por otra parte, no puede justificarse el impago de las rentas futuras *so pretexto* de que al no poseerlo o no pretender continuar poseyéndolo, la parte demandada ningún beneficio económico le acarrearía la disposición del inmueble objeto del litigio. Ello es así, en razón de que la falta de posesión no es un acto concertado por las partes, sino que es un acto unilateral decidido por la parte demandada; y es ésta a la que le compete soportar las pérdidas de sus acciones, pero no puede pretender obligar a mi representada a renunciar o a perder las ganancias lícitas derivadas del contrato base de la acción.

³ Tesis: I.3o.C. 758 C. Octava Época. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Tesis Aislada Civil. **Registro Digital:** 209431.

Complementa y apoya lo anteriormente expuesto, los siguientes criterios judiciales aplicables al caso concreto por las ideas que encierran. Con fundamento en el artículo 221 de la Ley de Amparo.

ARRENDAMIENTO. LA OBLIGACION DE PAGO DE LAS RENTAS EN EL, NO SE ENCUENTRA CONDICIONADA A LA OCUPACION DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO.

Aun cuando el inquilino ocupe o no la habitación materia del convenio, está obligado a la entrega oportuna de las pensiones pactadas porque en el contrato de locación, no se condiciona necesariamente el uso del inmueble para que surta efectos jurídicos, sino que basta que éste se encuentre a su disposición, dado que son las facultades de tenencia y disfrute del bien, las que motivan el pago de las rentas, no únicamente por parte del locatario, sino que también de quien se obligue solidariamente, toda vez que la solidaridad otorga potestad al acreedor, de exigir en forma independiente al fiador o a su fiado, el cumplimiento de la deuda y demás prestaciones acordadas⁴.

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. LAS RENTAS PACTADAS DEBEN CUBRIRSE HASTA LA TOTAL ENTREGA DEL INMUEBLE.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1446 del Código Civil equivalente al 1124 del Código Civil derogado: "Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o la ley". Por tanto, la obligación de exigir a la quejosa el pago de las pensiones adeudadas deriva de la celebración misma del contrato de arrendamiento, ya que si ambas partes pactaron expresamente en el mismo una mensualidad específica para ocupar la localidad materia de la litis, a ese pago está obligada la demanda hasta la total entrega del inmueble en cuestión⁵.

PRUEBAS

⁴ Tesis: sin rubro. Octava Época. Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Tesis Aislada Civil. **Registro Digital:** 216581.

⁵ Tesis: sin rubro. Octava Época. Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Tesis Aislada Civil. **Registro Digital:** 228027.

1. CONFESIONAL. – A cargo de la moral ***** que deberá de ser desahogada por conducto del apoderado legal que acredite tener facultades para tal efecto, el cual deberá absolver las posiciones que de forma oral y directa se le formulen en la audiencia respectiva.

Esta prueba se relaciona con todos los hechos de esta demanda y se ofrece con el objeto de robustecer, principalmente, que la parte demandada ha omitido pagar las rentas de los meses de diciembre del año dos mil veintitrés y enero del dos mil veinticuatro, así como el pago del impuesto predial y los servicios públicos que genera el inmueble objeto del arrendamiento. Todo esto sin que exista una causa legal ni orden judicial. Además de que la moral es sabedora de los montos exactos que deben ser pagados, así como que se le expidieron las facturas respectivas y se le sigue brindando una posesión pacífica al inmueble objeto de arrendamiento.

2. DOCUMENTAL PRIVADA. – Consistente en el contrato de arrendamiento de fecha ***** que constituye el documento base de la acción.

Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda, en específico, con los numerales 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 se ofrece con el objeto de acreditar los alcances de la relación contractual entre mi representada y la demandada, así como los orígenes de las prestaciones económicas solicitadas en esta demanda.

3.- DOCUMENTAL PRIVADA. - Consistente en el convenio modificatorio al contrato de arrendamiento de fecha ***** signado entre mi representada y la parte demandada.

Esta prueba se relaciona con los hechos de la demanda, en específico, el marcado con el numeral número 11 y se ofrece con el objeto de acreditar que las partes acordamos extender el plazo del contrato de arrendamiento hasta el *****. Por lo que mi representada pronosticó obtener una ganancia lícita por el contrato de arrendamiento hasta la citada fecha. De ahí que exija el

pago de las rentas futuras que se generen hasta la culminación del citado plazo.

4.- DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en la fe de hechos levantada por el notario público número ***** para este Distrito Bravos, licenciado ***** en fecha ***** mediante el acta con número ***** en donde hizo constar la existencia de las sendas facturas y correos electrónicos enviados a la demandada para efecto de que realizara los pagos y reembolsos solicitados en las prestaciones **A)** al **F)** de esta demanda. Ello, porque ante su presencia se accedió a los portales oficiales del Servicio de Administración Tributaria así como a los correos electrónicos de los trabajadores ***** y ***** en donde se hizo constar que todas y cada una de las facturas descritas en los hechos de la demanda y que se tienen que subir al sistema del Servicio de Administración Tributaria, fueron enviadas, como de costumbre, indistintamente a los correos electrónicos *****, ***** y ***** y que a la fecha no le han sido pagadas a mi representada.

Esta prueba se relaciona con los hechos de la demanda, en específico, los marcados con los numerales 6, 8, 12, 13 y 14 y se ofrece con el objeto de acreditar a este H. Tribunal que mi representada ha cumplido con sus obligaciones contractuales, en específico, de informarle a la demandada de los pagos y reembolsos que debe realizar como lo ha venido haciendo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento base de la acción, así como expedir las facturas respectivas en los términos que la costumbre contractual así lo ha establecido. Sin que la demandada manifestara objeciones a las facturas o requerimientos y, desde luego, sin que realizara los pagos.

5.- PRESUNCIONAL. En su doble aspecto legal y humana, y en todo lo que favorezca a los intereses de mi representada derivados de los hechos de esta demanda.

6.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. En los mismos términos que la prueba anterior.

Por lo anteriormente expuesto, a usted C. Juez

PRIMERO. – Se me tenga por entablada la demanda de cuenta en contra de la moral ***** en los términos propuestos.

SEGUNDO. – Previos los trámites de rigor y estilo, pronunciar sentencia definitiva condenatoria teniendo por procedentes todas y cada una de las prestaciones solicitadas en el escrito inicial de demanda.

Ciudad Juárez, Chihuahua

A la fecha de su presentación

Actuando en representación

de *****

Protesto lo necesario