

Registro: 2017202

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 55, Junio de 2018; Tomo IV; Pág. 2839, Número de tesis: I.3o.C.317 C (10a.)

ACCIÓN DE RETRACTO. PARA SU PROCEDENCIA ES REQUISITO ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE RENTAS HASTA EL DÍA EN QUE SE CELEBRA LA COMPRAVENTA QUE LE DIO ORIGEN. La acción de retracto nace ante el incumplimiento del arrendador de respetar el derecho de preferencia del arrendatario, razón por la cual este último se ve en la necesidad de acudir ante la justicia. En esta medida, el elemento de la acción consistente en que debe estarse al corriente en el pago de rentas para la procedencia del retracto, habrá de interpretarse en la vertiente de que la temporalidad a que se refiere el elemento es hasta el día en que se celebró la compraventa que dio origen al retracto. Máxime, que es hasta ese momento en que el antiguo propietario tiene derecho a recibir las pensiones rentísticas que genere el inmueble enajenado, pues posterior a la celebración de la compraventa es jurídicamente inviable que éste reciba pagos por concepto de renta, principalmente porque el bien arrendado ya salió de su patrimonio y de su esfera jurídica para ser trasladado a la esfera de derechos del comprador. Esto es así, porque la acción de retracto nace cuando el arrendatario se entera de la celebración de la compraventa, en virtud de que esta acción surge de la inobservancia al derecho de preferencia. Por lo que, si una compraventa se celebra en contravención a ese derecho, nace la facultad del arrendatario de ejercer la acción de retracto, pues sin la celebración de la compraventa sería notoriamente improcedente. Además, el momento en que el arrendatario tiene conocimiento de la compraventa únicamente tiene como finalidad computar el plazo de sesenta días que tiene para ejercer las acciones de retracto o nulidad según le convenga. Así, el conocimiento de la compraventa implica, necesariamente, que ésta ya se haya celebrado, por lo que pagar la renta de un inmueble a una persona que no goza ya del título de propiedad sobre el inmueble arrendado es jurídicamente inadmisibile.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 549/2017. 6 de septiembre de 2017. Mayoría de votos. Disidente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Ponente: Paula María García Villegas Sánchez Cordero. Secretaria: María Alejandra Suárez Morales.

Esta tesis se publicó el viernes 22 de junio de 2018 a las 10:28 horas en el Semanario Judicial de la Federación.