

Registro: 2018052

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 59, Octubre de 2018; Tomo III; Pág. 2290, Número de tesis: I.12o.C.76 C (10a.)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE RENTAS SE EXTINGUE A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE REALIZA LA DILIGENCIA ACTUARIAL POR LA QUE DEBE TENERSE POR ENTREGADA LA POSESIÓN DEL BIEN AL ARRENDADOR, AUN SIN LA VOLUNTAD EXPRESA DEL ARRENDATARIO. El contrato de arrendamiento obliga al arrendador a dar la posesión de un bien a cambio de un precio cierto que el arrendatario se obliga a pagar por su renta, por lo que su obligación surge a partir de que recibe la posesión del inmueble y termina en el momento en el que la devuelve al arrendador. Esto es, la liberación del pago de rentas a cargo del arrendatario debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, pues mientras éste no reciba la posesión sigue impedido, incluso, para poder entrar a éste. En ese sentido, tampoco es correcto que el arrendatario siga obligado al pago de rentas si todavía no recibe la posesión del inmueble y, por tanto, no puede hacer uso de éste. Para ese efecto, la diligencia actuarial que asienta que "el arrendador recibe el inmueble a su entera satisfacción, dado que el arrendatario –por abandono– tácitamente dejó la posesión a quien se la transmitió y debe tenerse por entregada en esta actuación, aun sin la voluntad expresa del arrendatario", debe considerarse para que, a partir de esa fecha, el arrendador tenga el uso, goce y disfrute del inmueble, aunque no haya obtenido la posesión por parte del arrendatario, sino por un mandato judicial, derivado de una petición de aseguramiento del bien por parte del arrendador. Por tanto, la fecha de un nuevo contrato de arrendamiento no puede servir como parámetro para determinar el periodo de pago por concepto de rentas, sino a partir del día en que se realiza la diligencia actuarial con la que debe tenerse por entregada la posesión del bien al arrendador, aun sin la voluntad expresa del arrendatario. Ello es así, aunque se hubiera comprobado que el arrendatario incumplió con un contrato con vigencia determinada, pues esto no basta para considerar que el arrendatario está obligado a pagar una renta sin tener la posesión, aunque el incumplimiento dé lugar a otras consecuencias jurídicas.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 792/2017. Carapa, S.A. de C.V. 16 de marzo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Nancy Michelle Álvarez Díaz Barriga.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de octubre de 2018 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.