

TESIS 25/2010

“ACCION DE RESCISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE RENTAS. NO ES ACCESORIA DE LA ACCIÓN DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DE INMUEBLE POR EL IMPAGO DE PENSIONES RENTÍSTICAS”.- En el ámbito del derecho civil debe entenderse como acción principal aquella que por si sola puede motivar una sentencia favorable, y por acción derivada la que es consecuencia de la acción principal, al carecer de autonomía y depender por tanto del resultado de aquella. Bajo ese contexto jurídico resulta válido establecer que la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, no es accesoria de la diversa acción de desocupación y entrega de inmueble por el impago de pensiones rentísticas, sino autónoma e independiente, dado que ambas persiguen fines distintos, ya que en el segundo de los supuestos mencionados lo que pretende el actor es solamente el pago de las rentas adeudadas y no la terminación del contrato de arrendamiento, situación que explica el porqué en tal caso, al cubrirse las rentas vencidas, se debe dar por concluido el juicio, en los términos del artículo 453 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. En cambio, tratándose de la rescisión del contrato de arrendamiento, la finalidad última de tal acción no es el pago de las rentas adeudadas, sino el que, por no haberse cubierto éstas en la forma y términos convenidos en el contrato respectivo, se sancione su incumplimiento dando por concluida la relación contractual; de ahí que aún cuando durante el juicio sean cubiertas las pensiones rentísticas atrasadas, debe continuar el trámite del mismo hasta sentencia definitiva, a fin de que en ella se dirima si el demandado incurrió o no en el incumplimiento que se le atribuye y por ende, si se da o no por terminado el contrato, según lo consigna expresamente la norma adjetiva invocada con antelación.”

TERCERA SALA DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO.

Apelación 724/2010. Jorge Alberto Espinosa Gallegos. **5 de octubre del 2010**. Unanimidad de Votos. Ponente: Mgdo. Salvador Avila Lamas. Secretario: Lic. Víctor Manuel Llamas Delgadillo.