

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

JUZGADO VIGESIMO QUINTO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

PONENTE:

Lic. Francisco Javier Hernández Palacios.

SUMARIO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.
DAÑOS Y PERJUICIOS EN EL.**— El arrendatario no está obligado a pagar al arrendador daños y perjuicios si el siniestro (incendio) obedece a caso fortuito, fuerza mayor o vicios de la construcción.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.
IMPROCEDENCIA DE LA RESCISION DEL.**— Es improcedente demandar la rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario, cuando no se demuestre que el siniestro (incendio) fue causado por culpa o negligencia del arrendatario.

México, Distrito Federal, a treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y seis.

Vistos para resolver en sentencia definitiva, los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario, rescisión de contrato, promovido por IRMA G. de L. en contra de ROSA del CARMEN S. C. y RICARDO ARTURO J. M., expediente número 1041/94 y

RESULTANDO

1.- Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común Civil-Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con fecha catorce de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, IRMA G. de L., demandó por su propio derecho de ROSA del CARMEN S. C. y RICARDO ARTURO J. M., las siguientes prestaciones:

1.- La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el primero de agosto de mil novecientos noventa y dos, respecto del departamento 5 del inmueble ubicado en el número 148 de la calle de Romería, colonia Colinas del Sur de esta ciudad.

2.- Como consecuencia de la acción intentada la desocupación y entrega del departamento arrendado, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, en los términos pactados en el documento base de la acción.

3.- El pago de las rentas adeudadas desde la correspondiente al mes de septiembre de mil novecientos noventa y dos, más las que se sigan venciendo hasta que se entregue el inmueble arrendado.

4.- La indemnización del daño, así como el pago de los perjuicios ocasionados por el incendio producido en el inmueble objeto del arrendamiento.

5.— El pago de la instalación en la localidad arrendada del servicio telefónico, el cual fue cancelado por la negligencia de la arrendataria al abstenerse de hacer el pago mensual al que se obligó.

6.— El pago de la pena convencional estipulada en la cláusula trigésimo sexta del contrato de arrendamiento respectivo, consistente en el importe de un mes de la renta vigente, es decir UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS, equivalentes a UN MIL CUATROCIENTOS NUEVOS PESOS.

7.— El pago de los gastos y costas que ocasione el juicio que se promueve. Fundando su demanda en los preceptos de derecho y consideraciones de hechos que obran en el escrito inicial.

2.— Por auto de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los codemandados, para que dentro del término de cinco días produjeran su contestación. Emplazamientos que se realizaron al codemandado RICARDO ARTURO J. M., con fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y cinco, por conducto de una persona que dijo llamarse VIRGINIA M. y ser secretaria del codemandado y a la codemandada ROSA del CARMEN S. C., con fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y cinco, por conducto de una persona que dijo llamarse NICOLASA C. de E. y ser tía de ésta. El codemandado RICARDO ARTURO J. M., produjo su contestación a la demanda por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común Civil-Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con fecha dieciséis de enero de mil novecientos noventa y cinco, en el cual niega la procedencia de las prestaciones reclamadas, reconociendo como ciertos los hechos de la demanda marcados con los números uno, dos, tres, cuatro, cinco, nueve, diez, once, doce, trece, catorce,

quince, dieciséis, diecisiete y veintidós, negando los marcados con los números seis, siete, ocho, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintitrés y veinticuatro; opuso defensas y excepciones de su parte; asimismo, la codemandada ROSA del CARMEN S. C., produjo su contestación a la demanda negando la procedencia de las prestaciones, reconociendo como ciertos los hechos de la demanda marcados con los números uno, dos, tres, cuatro, cinco, nueve, diez, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete y veintidós y negando los marcados con los números seis, siete, ocho, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintitrés y veinticuatro, oponiendo excepciones y defensas de su parte.

3.— Con las excepciones y defensas hechas valer por los codemandados, se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del término de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera; desahogando la vista, alegando que resultan improcedentes las excepciones opuestas; con fecha quince de febrero de mil novecientos noventa y cinco, tuvo verificativo la audiencia previa y de conciliación, en la cual se resolvió sobre la excepción de conexidad que resultó improcedente y se ordenó abrir el juicio a prueba. Durante la dilación probatoria ambas partes ofrecieron pruebas, que les fueron admitidas; y las que se encontraron debidamente preparadas se desahogaron en audiencia de ley, que concluyó en fecha diecinueve de enero del año en curso, citándose a las partes para oír sentencia definitiva y

CONSIDERANDO

I.— Este Juzgado es competente para conocer de la presente controversia en términos de lo estatuido por los artículos 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero

Común y los artículos 143, 144, 153 y 156 fracción III del Código de Procedimiento Civiles.

II.— Toda vez que el estudio de la procedencia de la acción debe ser analizado por el juzgador, en cualquier estado del procedimiento, por cuestión de método se entra al estudio de la procedencia de la acción intentada por la parte actora, la cual resulta improcedente, atento a lo dispuesto por el artículo 2434 del Código Civil en relación al 281 del Código de Procedimientos Civiles, que impone a las partes la obligación de acreditar los hechos constitutivos de su acción y en el presente caso, para que procediera tanto la rescisión del contrato como el pago de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador con motivo del incendio ocurrido en la localidad arrendada, la parte actora debió haber señalado y acreditado que el incendio se ocasionó por culpa o negligencia de la arrendataria y no por caso fortuito, fuerza mayor o vicios de la construcción y al no haber acreditado, ni incluso señalado en los hechos de su demanda que se diera la responsabilidad del incendio en la persona de la misma, esta última no se encuentra obligada a responder por los daños y perjuicios ocasionados. Asimismo, como las partes lo reconocen expresamente tanto en el escrito de demanda como en el de contestación, el incendio, efectivamente, ocurrió en el mes de septiembre de mil novecientos noventa y dos, fecha en la que se encontraba vigente el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y al que se concede valor probatorio pleno, por haber sido exhibido como documento base de la acción y no haber sido objetado por la demandada, en términos de lo dispuesto por los artículos 335 y 402 del Código de Procedimientos Civiles; y con motivo del mismo, la localidad arrendada quedó dañada en su estructura, lo que ocasionó que la arrendataria se viera privada del uso de la localidad arrendada, lo que originó que no se encontrara obligada al pago de las rentas y en tal virtud

la falta de pago no puede producir la rescisión del contrato y en cambio, se dan los supuestos del artículo 2431 del Código Civil, por lo que deberá declararse improcedente la acción intentada y absolverse a la demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas.

III.— Al haber resultado improcedentes las acciones de rescisión como de pago de rentas, daños y perjuicios y absueltos los codemandados de las prestaciones reclamadas, se dejan de estudiar las excepciones y defensas hechas valer por los últimos.

IV.— No encontrándose el presente asunto en ninguno de los supuestos contemplados por el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar hacer especial condena en costas.

Por lo expuesto y fundado, es de resolver y se

RESUELVE

PRIMERO.— Ha procedido la vía intentada donde la parte actora no justificó la procedencia de su acción, por lo que no se entró al estudio de las excepciones y defensas opuestas por los codemandados.

SEGUNDO.— Se absuelve a los codemandados ROSA del CARMEN S. C. y RICARDO ARTURO J. M., de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

TERCERO.— No se hace especial condena en costas.

CUARTO.— Notifíquese y agréguese copia autorizada de la presente resolución al legajo correspondiente.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma el C. Juez Vigésimo Quinto del Arrendamiento Inmobiliario, licenciado Francisco Javier Hernández Palacios, por ante su

C. Secretaria de Acuerdos, licenciada María Julieta Valdez Hernández, quien autoriza y da fe.