

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

OCTAVA SALA CIVIL

PONENTE UNITARIO:

Mag. Lic. Diego Heriberto Zavala Pérez.

Recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra del auto dictado en controversia de arrendamiento inmobiliario.

SUMARIO

OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS, EN CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. MOMENTO PROCESAL PARA EFECTUAR LA.— De conformidad con el artículo 340 del Código adjetivo civil, la objeción de documentos parte de la base de que en un juicio ordinario ya se encuentra fijada la correspondiente *litis*; sin embargo, en las controversias de arrendamiento

la dilación probatoria no se regula en la forma que se hace para los juicios ordinarios, por lo que debe estimarse que es a partir de la fecha en que se contesta la demanda cuando dicha objeción puede llevarse a cabo.

México, Distrito Federal, a veintidós de marzo de dos mil uno.

Visto, el presente toca número 3597/2000-1, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra del proveído de fecha cinco de junio del año dos mil, dictado por el Juez Cuadragésimo del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario seguida por R. L., S. A., en contra de I. E., S. A. de C. V. y GUILLERMO C. E., en su expediente 1/2000; y

RESULTANDO

1.- El proveído materia del presente recurso de apelación, textualmente establece:

A sus autos el escrito de cuenta de GUILLERMO C. E., por su propio derecho, y en su carácter de administrador único de la parte demandada E. S., A. de C. V., personalidad que se le reconoce en términos de la copia certificada que se acompaña; se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas las personas que se indican para oír

y recibir notificaciones, no así en términos de lo dispuesto por el artículo 112, en atención a que a la fecha de suscripción del contrato base de la acción le resultan inaplicables las reformas sufridas en mil novecientos noventa y seis. Sin lugar a tener por objetados los documentos que se indican, en atención a que a la fecha de presentación del escrito que se preveé (*sic*) resulta extemporánea la objeción, atento a lo dispuesto por el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles; se tienen por opuestas las excepciones que se hacen valer, y en virtud de que del escrito que se hacen valer se desprende que la parte demandada opuso la excepción de falta de personalidad, con la misma se manda dar vista a la parte actora por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga. Se tienen por ofrecidas las pruebas que se indican en el escrito de contestación de la demanda que se preveé (*sic*). Y por corresponder a la secuela procesal, se procede a dictar auto admisorio de pruebas en los siguientes términos: Se admiten todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes, excepción hecha de la confesional ofrecida por la parte demandada a cargo del ingeniero HARIM C. F., toda vez que el mismo no es parte en el presente juicio; atento a lo dispuesto por los artículos 308, 309 y 310 del Código Procesal, por lo que hace a la declaración de parte que se solicita ofrecida a cargo de la persona indicada en líneas anteriores, tampoco es de admitirse por la íntima relación que guarda por la confesional que no fue

admitida. En relación con la prueba a cargo del representante legal de la parte actora, el mismo queda citado en términos del auto admisorio de demanda, a fin de que comparezca a absolver posiciones el día y hora señalado para que tenga verificativo la audiencia de ley, apercibido de que en caso de no comparecer sin justa causa será declarado confeso de las posiciones que previamente sean calificadas de legales. Por lo que se refiere a la documental marcada con el número cinco de ofrecimiento de la demandada, queda a cargo de la oferente la presentación de las documentales a que se refiere en el que se proveé, a más tardar el día y hora en que tenga verificativo la audiencia de ley en el presente juicio; apercibiéndole que para el caso de que no exhiba dichas documentales será declarada desierta la misma por falta de interés jurídico del oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 960 y 961 del ordenamiento legal citado. Notifíquese.

2.- Inconforme con dicho proveído, la parte demandada interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en el efecto devolutivo, y substanciado conforme a Derecho quedó en estado de resolución, la que se dicta al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS

1.- La inconforme expresó como agravios de su parte, los contenidos en su escrito presentado el nueve de enero

del año dos mil uno, los que se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

El primer agravio expresado por la apelante, se estima fundado para provocar la modificación del proveído recurrido, al tenor de las siguientes consideraciones.

Le asiste la razón a la recurrente al señalar que el Juez de primer grado actuó en forma contraria a Derecho, al no tener por efectuada la objeción que en cuanto al alcance y valor probatorio de los documentos exhibidos por la actora realizó en el escrito de contestación a la demanda, bajo la ilegal consideración de que dicha objeción resultaba extemporánea en términos del artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En efecto, la ilegalidad del auto recurrido se sustenta en el hecho de que tal y como sostiene la apelante, la objeción que se realizó en el escrito contestatorio se efectuó de manera oportuna, en tanto que de la lectura del artículo 340 del Código Civil Adjetivo, aplicable a los juicios ordinarios, establece dos momentos para realizar la objeción de documentos, como lo son el de tres días siguientes a la apertura del juicio a prueba, por lo que hace a los documentos exhibidos hasta antes de que se abra la dilación probatoria, y el de tres días siguientes al auto en que surta efectos la notificación del proveído que ordena la recepción de pruebas, en tratándose de los documentos exhibidos con posterioridad a que se abre la dilación probatoria; es decir, dicho precepto regula la forma en que debe realizarse la objeción de documentos dentro de los

juicios ordinarios donde se abre el juicio a prueba, situación que no ocurre en las controversias de arrendamiento, dado que en este tipo de procedimientos no existe una dilación probatoria en los términos previstos por la codificación en comento; y por tanto, la objeción realizada por la recurrente al producir su contestación a la demanda, debe considerarse oportuna.

Lo anterior se robustece, si se considera que al regular el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal la objeción de documentos, parte de la base de que en el juicio ordinario ya se encuentra fijada la *litis*; y por ende, si se estima que dentro de las controversias de arrendamiento la dilación probatoria no se regula en la forma que se hace para los juicios ordinarios, debe estimarse que es a partir de la fecha en que se contesta la demanda cuando se puede realizar la objeción de documentos, en tanto que es hasta entonces que se fija la *litis*; y a ello debe añadirse que las reglas establecidas por el artículo 340 del Código Procesal Civil, no pueden ser aplicadas para estimar que la objeción que se realiza en el escrito de contestación a la demanda es extemporánea, en tanto que se está en presencia de un juicio especial, ya que tiene una tramitación distinta e independiente a la de los juicios ordinarios, y por ende, si en este tipo de juicios no se abre una dilación para el ofrecimiento de las pruebas, es claro que el momento para objetar los documentos es precisamente una vez que se encuentra integrada la *litis*, y por ello es que se considera que la objeción que realizó la apelante a través de su escrito contestatorio resulta oportuna.

Como consecuencia de lo anterior, se estima procedente modificar el auto recurrido, para el efecto de tener por formulada la objeción de documentos realizada por la demandada.

El segundo agravio expresado por la cuestionante, se estima fundado pero inoperante para provocar la modificación del auto combatido.

Aun cuando es verdad que la cuestionante ofreció bajo el apartado tres del capítulo de pruebas de su escrito contestatorio, la prueba confesional a cargo del Ingeniero HARIM C. F., en su carácter de representante legal de la parte actora, es decir, que contrario a lo estimado por el *a quo* dicha probanza no se encuentra ofrecida a cargo de una persona distinta a las partes; no menos verdad es que de cualquier forma el Juez de la causa estuvo en lo correcto al no admitir la prueba confesional a su cargo, en atención, en primer término, a que bajo el numeral uno del capítulo de pruebas de su escrito contestatorio, también ofreció la prueba confesional a cargo de la persona moral actora R. L., S. A., misma que le fue expresamente admitida a través del auto combatido; y en segundo lugar, porque de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 310 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en tratándose de personas morales, la absolución siempre se llevará a efecto por apoderado o representante con facultades para absolver posiciones, sin que pueda exigirse que el desahogo de la confesional se lleve a cabo por apoderado o representante específico, lo que tiene su razón de ser en que las personas morales actúan por conducto de sus apoderados y/o representantes, y por

ende, el mandatario o representante que comparece a absolver posiciones a nombre de una persona moral necesariamente debe conocer los hechos controvertidos propios de su mandante o representante, y no puede manifestar que desconoce los hechos propios de aquélla por quien absuelve, ni manifestar que ignora la respuesta o contestar con evasivas, ni negarse a contestar o abstenerse de responder de modo categórico en forma afirmativa o negativa, so pena de que se declare confesa a la persona que se representa de las posiciones que se califican de legales.

Así tenemos que, si por un lado se admitió a la recurrente la prueba confesional a cargo de la actora para que fuese desahogada por conducto de su representante o apoderado con facultades para absolver posiciones, ofrecida bajo el numeral uno del capítulo de pruebas de la contestación a la demanda, y por otro lado que no puede exigirse que la prueba confesional se desahogue por conducto de un representante específico, sin lugar a dudas resulta ajustado el desechamiento que decretó el *a quo* de la prueba confesional que nos ocupa, en atención a que el ofrecimiento que se hace a cargo del Ingeniero HARIM C. F., en su carácter de representante legal de la parte actora, no sólo constituye un doble ofrecimiento de la prueba confesional a cargo de su contraria, sino que el ofrecimiento que bajo el apartado tres se realiza de dicha probanza no puede admitirse en los términos solicitados por la enjuiciada, en tanto que, se insiste, no está permitido exigir que la absolución de posiciones se realice por conducto de apoderado específico, y de ahí lo inoperante del agravio a estudio.

Como consecuencia de lo anterior, y aún cuando por razones distintas a las aducidas por el Juez de primera instancia, se estima procedente confirmar el proveído combatido.

El agravio tercero expresado por la cuestionante, se estima infundado para provocar la revocación del auto combatido, al tenor de las siguientes consideraciones.

Contrariamente a lo que estima la recurrente, el Juez de la causa estuvo en lo correcto al desechar la prueba ofrecida bajo el apartado cuatro del capítulo de pruebas de su escrito contestatorio, consistente en la declaración de parte a cargo del Ingeniero HARIM C. F., en su carácter de representante legal de la persona moral actora.

Lo anterior es así, porque la prueba de declaración de parte, prevista por el artículo 389 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aún cuando en su desahogo se rige por reglas distintas al desahogo de la prueba confesional, en tanto que a través de la probanza que nos ocupa las partes pueden hacerse recíprocamente preguntas y formularse posiciones, es decir, las partes se formulan preguntas sin sujeción a las reglas de las posiciones, ello de ninguna manera implica que su ofrecimiento se pueda hacer a cargo de un apoderado o representante específico de las partes, porque en este tipo de prueba, lo único que varía es la posibilidad de que la prueba confesional se desahogue por medio de preguntas sin sujeción a la regla que debe seguirse en la formulación de posiciones, pero tal razón, se insiste, no puede dar lugar a que se considere que tal probanza

puede exigirse a cargo de representante o apoderado específico, ya que ello se encuentra expresamente prohibido por el artículo 310 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

A lo anterior, debe añadirse que según se desprende del auto combatido, la prueba de declaración de parte que la recurrente ofreció a cargo de la persona moral actora por conducto de su apoderado o representante legal, bajo el numeral dos del capítulo de pruebas de su contestación a la demanda, es probanza que le fue admitida, y por tanto ningún agravio le irroga, que el desechamiento de la prueba de declaración de parte que ofreció a cargo del Ingeniero HARIM C. F., en su carácter de representante legal de la persona moral actora, bajo el numeral cuatro del capítulo de pruebas del escrito contestatorio, es ajustado a derecho precisamente, porque la prueba que nos ocupa le fue admitida para ser desahogada por conducto de apoderado o representante con facultades para absolver posiciones, y por ende, si se toma en cuenta que la probanza que le fue desechada constituye, por una parte, un doble ofrecimiento del mismo medio de convicción, y por otro lado, que no puede exigirse que la prueba confesional sea desahogada por conducto de un representante o apoderado en específico, es inconcuso que el desechamiento de dicho medio probatorio se realiza en forma ajustada a Derecho, y de ahí lo infundado del agravio que se analiza.

En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, se estima procedente modificar el auto combatido, para quedar del tenor literal siguiente:

México, Distrito Federal, a cinco de junio de dos mil.

A sus autos el escrito de cuenta de GUILLERMO C. E., por su propio derecho, y en su carácter de administrador único de la parte demandada E. S. A. de C. V., personalidad que se le reconoce el (*sic*) términos de la copia certificada que se acompaña, se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas las personas que se indican para oír y recibir notificaciones, no así en términos de lo dispuesto por el artículo 112 en atención a que a la fecha de suscripción del contrato base de la acción le resultan inaplicables las reformas sufridas en mil novecientos noventa y seis. Téngase por formulada la objeción que hace respecto de los documentos exhibidos por su contraria con el escrito inicial de demanda; se tienen por opuestas las excepciones que se hacen valer, y en virtud de que del escrito que se hacen valer se desprende que la parte demandada opuso la excepción de falta de personalidad, con la misma se manda dar vista a la parte actora para que por el término de tres días manifieste lo que a su derecho convenga. Se tienen por ofrecidas las pruebas que se indican en el escrito de contestación de la demanda que se prevé (*sic*). Y por corresponder a la secuela procesal, se procede a dictar auto admisorio de pruebas en los siguientes términos: Se admiten todas y cada

una de las pruebas ofrecidas por las partes, excepción hecha de la confesional ofrecida por la parte demandada a cargo del ingeniero HARIM C. F., toda vez que el mismo no es parte en el presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 308, 309 y 310 del Código Procesal, por lo que hace a la declaración de parte, ofrecida a cargo de la persona indicada en líneas anteriores, tampoco es de admitirse, por la íntima relación que guarda por (*sic*) la confesional que no fue admitida. En preparación con la prueba confesional a cargo del representante legal de la parte actora, el mismo queda citado en términos del auto admisorio de demanda a fin de que comparezca a absolver posiciones el día y hora señalado para que tenga verificativo la audiencia de ley, apercibido el caso (*sic*) de no comparecer sin justa causa será declarado confeso de las posiciones que previamente sean calificadas de legales. Por lo que se refiere a la documental marcada con el número cinco de ofrecimiento de la demanda, queda a cargo del oferente su presentación de las documentales a que se refiere en el que se proveé, a más tardar el día y hora en que tenga verificativo la audiencia de ley en el presente juicio; apercibiéndole que para el caso de que no exhiba dichas documentales será declarada desierta la misma por falta de interés jurídico del oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 960 y 961 del ordenamiento legal citado.

Notifíquese.

III.— No estando el presente caso dentro de ninguno de los supuestos establecidos por el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no se hace especial condena en costas por la tramitación del presente recurso de apelación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolver y se

RESUELVE

PRIMERO.— Es parcialmente fundado el recurso de apelación hecho valer por la apelante. En consecuencia:

SEGUNDO.— Se modifica el proveído de fecha cinco de junio del año dos mil, dictado por el Juez Cuadragésimo del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario seguida por R. L., S. A. en contra de I. E., S. A. de C. V. y GUILLERMO C. E., en su expediente 1/2000, para quedar en los términos siguientes:

México, Distrito Federal, a cinco de junio de dos mil.

A sus autos el escrito de cuenta de GUILLERMO C. E., por su propio derecho, y en su carácter de administrador único de la parte demandada E., S. A. de C. V., personalidad que se le reconoce el (*sic*) términos de la copia certificada

que se acompaña, se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas las personas que se indican para oír y recibir notificaciones, no así en términos de lo dispuesto por el artículo 112, en atención a que a la fecha de suscripción del contrato base de la acción le resultan inaplicables las reformas sufridas en mil novecientos noventa y seis. Téngase por formulada la objeción que hace respecto de los documentos exhibidos por su contraria con el escrito inicial de demanda; se tienen por opuestas las excepciones que se hacen valer, y en virtud de que del escrito que se hacen valer se desprende que la parte demandada opuso la excepción de falta de personalidad, con la misma se manda dar vista a la parte actora para que por el término de tres días manifieste lo que a su derecho convenga. Se tienen por ofrecidas las pruebas que se indican en el escrito de contestación de la demanda que se prevé (*sic*). Y por corresponder a la secuela procesal, se procede a dictar auto admisorio de pruebas en los siguientes términos: Se admiten todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes, excepción hecha de la confesional ofrecida por la parte demandada a cargo del ingeniero HARIM C. F., toda vez que el mismo no es parte en el presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 308, 309 y 310 del Código Procesal, por lo que hace a la declaración de parte, ofrecida a

cargo de la persona indicada en líneas anteriores, tampoco es de admitirse, por la íntima relación que guarda por (*sic*) la confesional que no fue admitida. En preparación con la prueba confesional a cargo del representante legal de la parte actora, el mismo queda citado en términos del auto admisorio de demanda a fin de que comparezca a absolver posiciones el día y hora señalado para que tenga verificativo la audiencia de ley, apercibido el caso (*sic*) de no comparecer sin justa causa será declarado confeso de las posiciones que previamente sean calificadas de legales. Por lo que se refiere a la documental marcada con el número cinco de ofrecimiento de la demanda, queda a cargo del oferente su presentación de las documentales a que se refiere en el que se proveé, a más tardar el día y hora en que tenga verificativo la audiencia de ley en el presente juicio; apercibiéndole que para el caso de que no exhiba dichas documentales será declarada desierta la misma por falta de interés jurídico del oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 960 y 961 del ordenamiento legal citado. Notifíquese.

TERCERO.— No se hace especial condena en costas por la tramitación del presente recurso de apelación.

CUARTO.— Notifíquese. Con testimonio de la presente resolución, hágase del conocimiento del *a quo* y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así, en forma unitaria, lo resolvió y firma el C. Magistrado licenciado Diego Heriberto Zavala Pérez, integrante de la Octava Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en términos del artículo 43 de su Ley Orgánica, ante el C. Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe.