

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

OCTAVA SALA

SUMARIO

ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES. SUBROGACIÓN O CAUSAHABIENCIA EN MATERIA DE.- Si bien es cierto que en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, la subrogación o causahabienencia surge a la luz del Derecho por virtud de la vía de filiación, en términos de lo prescrito por el artículo 2448-H del Código Civil; en tratándose de arrendamiento sobre locales de carácter comercial, la subrogación en las obligaciones del arrendatario opera por vía de la posesión, sin necesidad de probar el parentesco entre el obligado y el que se subroga, según lo establecido en el artículo 2408 del Código Civil, relativo a las disposiciones generales del arrendamiento.

México, Distrito Federal, a catorce de agosto de dos mil uno.

Vistos nuevamente los autos del toca número 42/2001, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha cinco de diciembre del año dos mil, dictada por el Juez Cuadragésimo del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en los autos del juicio controversia de arrendamiento, seguido por L. M. JOSEFINA en contra de HERLINDA M. M. y ERNESTO P., causahabientes de PEDRO C. P., en su expediente 710/2000, en cumplimiento a la ejecutoria de fecha trece de julio del año dos mil uno, pronunciada por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en el amparo directo número D. C. 527/2001; y

RESULTANDOS

1.- La actora interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha cinco de diciembre del año dos mil, que en sus puntos resolutivos textualmente establece:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía intentada en el presente asunto, en el que la parte actora no probó su acción.

SEGUNDO.- Se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda.

TERCERO.- No se hace especial condena en costas.

CUARTO.– Notifíquese.

2.– Dicho recurso de apelación fue resuelto por esta Sala, mediante sentencia de fecha dieciocho de mayo del año dos mil uno, decretando la confirmación de la sentencia definitiva combatida.

3.– Inconforme nuevamente con la anterior resolución, la actora interpuso en su contra demanda de amparo, misma de la que tocó conocer y resolver al Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo el número de expediente D. C. 527/2001, determinado amparar y proteger a la quejosa, al tenor del siguiente punto resolutivo:

ÚNICO.– La Justicia de la Unión ampara y protege a JOSEFINA L. M., en contra de los actos que reclamó de la Octava Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, consistente en la sentencia de fecha dieciocho de mayo de dos mil uno, en el toca 42/2001, y su posible ejecución al Juez Cuadragésimo del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, para los efectos indicados en la parte final del considerando quinto de esta resolución.

4.– Por acuerdo dictado por esta Sala, se dejó insubsistente en la extensión en que fue concedido el amparo, la sentencia dictada por esta Sala en el toca en que se actúa con fecha dieciocho de mayo del año dos mil uno, y siguiendo los lineamientos de la ejecutoria que se cumple, se procede a dictar nueva sentencia conforme a los siguientes

CONSIDERANDOS

I.— Para la concesión del amparo otorgado, la autoridad federal en su considerando quinto, estimó que resultaba fundado lo alegado por la quejosa en su primer concepto de violación, bajo los siguientes argumentos:

QUINTO.— El primer concepto de violación hecho valer por la parte quejosa es fundado y suficiente para conceder el amparo solicitado.

En efecto, alega la parte quejosa, en su primer concepto de violación, que la Sala responsable viola en su perjuicio el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como el 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tomando en cuenta que se lleva a cabo una interpretación errónea del artículo 2408 del Código Civil para el Distrito Federal, al decir que en dicho precepto legal no se menciona la causahabencia o subrogación para el arrendamiento comercial, y que sin embargo no toma en consideración la responsable que la causahabencia o subrogación no existen en materia de locales comerciales y que al no hacerlo se debe aplicar la regla específica general contenida en los artículos 2058 al 2061 del Código Civil, que sí precisan los casos de subrogación en general, y que como consecuencia de ello debió analizar un conjunto de leyes y de actuaciones judiciales para determinar que en el caso sí se da la causahabencia o

subrogación en los derechos del arrendamiento, tanto más que está probada la posesión del inmueble cuestionado por diversas pruebas como lo es la confesional a cargo de los demandados; que también, contrario a lo que dice la Sala, sí se hizo valer el tema de la subrogación de derechos y de la causahabencia en el juicio original, tal como puede verse en los hechos cinco, seis y siete del escrito de demanda, en los cuales se narra que los codemandados causahabientes se subrogaron en los derechos del arrendatario al tener la posesión del inmueble arrendado.

Lo anterior es fundado, tomando en consideración que, como correctamente se alega en el concepto de violación que se estudia, la Sala responsable obró incorrectamente al considerar que si bien tratándose de contratos de arrendamiento de locales comerciales no se genera la aplicabilidad del artículo 2408 del Código Civil, en cuanto a la comparecencia del cónyuge, concubina, hijos, ascendientes en línea consanguínea, o por afinidad del arrendatario fallecido, sino las disposiciones generales del arrendamiento, pero que, no obstante ello, se demandó en el caso como causahabientes del arrendatario original a ERNESTO C. P. y HERLINDA M. M. en su carácter de causahabientes y que así se fijó la *litis* y que lo relativo a la subrogación no formó parte de la *litis* cuando del análisis de las constancias de autos se advierte lo contrario.

Efectivamente, en los hechos cinco, seis y siete de la demanda original, la parte quejosa adujo lo siguiente:

5.- En virtud de lo que se narra en el hecho inmediato anterior e ignorando la suscrita que el arrendatario ya había fallecido, procedí a demandar del señor PEDRO C. P., en vía de controversia de arrendamiento inmobiliario, turnándose la demanda al Juzgado Vigésimo Quinto del Arrendamiento Inmobiliario, correspondiéndole el número de expediente 913/99, se admitió la demanda, se emplazó al demandado, a través de su hermano ERNESTO C. P., quien recibió la notificación y no manifestó al actuario que el arrendatario ya había fallecido; después, dentro del término para contestar la demanda, el señor ERNESTO C. P. devolvió la cédula de notificación y copias de traslado, anexando un acta de defunción del señor PEDRO C. P., fue entonces que notifiqué la demanda ante tal hecho superveniente del cual no tenía conocimiento y demandé a los causahabientes del arrendatario señores HERLINDA M. M. y ERNESTO C. P., quienes tienen la posesión del inmueble arrendado, ambos causahabientes comparecieron ante el Juez Vigésimo Quinto del Arrendamiento Inmobiliario a defender sus derechos y se dictó sentencia absolviendo a los demandados causahabientes. Este hecho lo acredito con las copias certificadas de la sentencia definitiva dictada en dicho juicio.

6.- Toda vez que las copias certificadas de la sentencia ejecutoriada que se agregan a la presente demanda declaran causahabientes del señor PEDRO C. P. a los señores HERLINDA M. M. y a ERNESTO C. P., según se desprende del resolutive segundo de dicha sentencia. Este hecho lo acredito con las copias certificadas expedidas por el C. Juez Vigésimo Quinto del Arrendamiento Inmobiliario de este Tribunal que se anexan a esta demanda.

7.- En tal virtud, mediante diligencias de jurisdicción voluntaria llevadas ante el Juzgado Vigésimo Tercero del Arrendamiento Inmobiliario de este Tribunal, expediente 501/2000, notifiqué con fecha diez de julio del año en curso, a los señores HERLINDA M. M. y a ERNESTO C. P., (causahabientes de PEDRO C. P.), mi voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la presente acción y que contaba con diez días para desocupar voluntariamente la localidad arrendada de acuerdo a lo pactado en la cláusula octava del contrato basal. Este hecho lo acredito con las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria que se anexan a la presente demanda.

El contrato base de la acción lo constituye un contrato de arrendamiento de local comercial, de fecha primero de febrero de mil novecientos noventa y tres, relativo a la accesoria ..., de la casa ... de la calle de ..., colonia ..., en México, Distrito Federal.

Ahora bien, tanto el Juez natural como la Sala responsable, para declarar improcedente la acción de terminación de contrato de arrendamiento se basaron en que, habiendo fallecido el arrendatario original, no se había acreditado en autos el parentesco de quienes comparecieron a juicio en su carácter de demandados, es decir, de HERLINDA M. M. y ERNESTO C. P., diciendo que con relación a la primera no existía prueba del entroncamiento del *de cuius* con HERLINDA M. M. y que con relación a ERNESTO C. P., quien se había manifestado como hermano del *de cuius*, su parentesco no encuadraba en la relación filial a que se refería el artículo 2448-H del Código Civil.

Ahora bien, estas consideraciones evidentemente son incorrectas, pues como acertadamente lo señala la quejosa, tratándose de locales comerciales, carece de aplicabilidad el artículo 2448-H del Código Civil que es el precepto que legitima a los parientes del *de cuius* para comparecer a juicio, tratándose de arrendamiento para casa habitación, pero como en la especie el contrato de arrendamiento no es por ese concepto sino de local comercial, es evidente su inaplicabilidad, la cual incluso reconoce expresamente la Sala en la resolución reclamada.

Ahora bien, la parte actora en su demanda original, y en los hechos que quedaron transcritos con antelación, claramente señaló como

demandados a los sujetos ya referidos, o sea a HERLINDA M. M. y ERNESTO C. C., en su carácter de causahabientes del *de cujus* en razón de ser los poseedores del inmueble arrendado, los cuales nunca se acogieron al beneficio del artículo 2448-H del Código Civil, como incorrectamente lo resolvió la Sala y el Juez natural, de tal manera que el exigir la demostración de la filiación de dichos demandados con el *de cujus*, es una cuestión no planteada en la demanda, en la que exclusivamente se hizo valer una causahabencia en relación a la posesión del inmueble arrendado; por lo que en consecuencia, al haber concluido la Sala que no fue objeto de la *litis* lo relativo a la causahabencia y, como ya se vio si lo fue, es evidente que su fallo viola las garantías individuales de la quejosa.

Al ser fundado y suficiente el primer concepto de violación, se impone conceder el amparo y protección de la Justicia Federal, con el objeto de que la Sala responsable estudie los agravios que se hicieron valer y determine si se genera o no la causahabencia de las personas que comparecieron a juicio en su carácter de demandados del *de cujus* PEDRO C. P., basada esa causahabencia en la posesión del inmueble arrendado y hecho lo cual, con plenitud de jurisdicción resuelva lo que en derecho proceda.

II.— Siguiendo los lineamientos de la ejecutoria que se cumple, y haciendo suyas las consideraciones de la auto-

ridad federal, se procede a dictar una nueva sentencia, en la que se condena a la demandada a las prestaciones reclamadas por la actora en la demanda.

III.— En el primer agravio, la actora manifiesta substancialmente que el Juez de los autos transgrede en su contra lo preceptuado por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, ya que aplica indebidamente el artículo 2448 del Código Civil, que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y en el caso, al tratarse de un contrato relativo a un local, se surtía lo dispuesto por el diverso 2408 del ordenamiento en cita, y por ende, se actualiza la figura de la subrogación en la que no es necesario probar el parentesco entre el obligado y el que se subroga, y al haberse acreditado la posesión del bien por los demandados y la terminación del contrato, procedía condenar a la desocupación del local arrendado.

Asimismo, establece el recurrente, que el *a quo* debió valorar como prueba plena en términos del artículo 422 del Código Adjetivo Civil, la sentencia ejecutoriada dictada por la Juez Vigésimo Quinto del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, la cual resuelve que los demandados son causahabientes de PEDRO C. P.; y estima además, que en base a dicha probanza y al hecho que los enjuiciados fueron notificados en tiempo de la terminación del contrato, resultaba procedente condenarlos al cumplimiento de las prestaciones.

Por último, señala la impugnante que el *a quo* omite valorar las pruebas ofrecidas de su parte, consistentes en

la resolución definitiva citada en líneas anteriores, las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas en el Juzgado Vigésimo Tercero del Arrendamiento Inmobiliario, así como la confesional a cargo de los demandados.

El primer motivo de inconformidad resulta fundado, porque asiste razón a la recurrente al señalar que el Juez resolutor aplica indebidamente al caso lo dispuesto por el artículo 2448-H del Código Civil, que establece:

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes. Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario. No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Lo anterior es así dado que tal numeral forma parte de la regulación que hace el ordenamiento legal citado de las fincas urbanas destinadas a la habitación y no resulta supletorio a la materia arrendaticia comercial, en tanto que en relación a locales, se aplican las disposiciones generales del

arrendamiento, en el caso, el artículo 2408 del ordenamiento legal que textualmente señala: “El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido”, de lo que se infiere que la ley no determina como en el supuesto de casa habitación, la subrogación por vía de filiación, por lo que si en el presente contradictorio, del atento análisis del escrito inicial aparece que se demanda a ERNESTO C. P. y HERLINDA M. M. en su carácter de causahabientes del arrendatario original PEDRO C. P., por virtud de la posesión que detentan del inmueble no precisamente por estar relacionados en alguna línea de parentesco con este último, por lo que el inferior actuó inadecuadamente al analizar el acreditamiento del mismo, transgrediendo el principio de congruencia que consagra el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, ya que la *litis* se fijó en la causahabencia por vía de la posesión, por lo que debió analizar la subrogación de derechos aducida a la luz de las probanzas ofrecidas, por lo que siendo fundado el agravio, este Tribunal en plenitud de jurisdicción y al no existir reenvío procede a sus análisis en los siguientes términos:

Del examen de los medios probatorios aportados por la actora, se desprende que acreditó el carácter de causahabientes de los demandados con las probanzas consistentes en las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas en el Juzgado Vigésimo Tercero del Arrendamiento Inmobiliario, bajo el expediente número 501/2000, a las que se les concede eficacia demostrativa en términos de lo dispuesto por el artículo 327, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles, ya que con dicho medio de convicción se

desprende que la enjuiciante demostró plenamente que los enjuiciados detentan el bien inmueble materia de la *litis*, además que lo anterior se ve corroborado con el desahogo de la confesional a cargo de la demandada, como se desprende de la audiencia de fecha cinco de diciembre del año dos mil, a fojas noventa y ocho y noventa y nueve de autos, fueron declarados confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales de las que se desprende la aceptación del hecho que se encuentran en posesión del local arrendado identificado con accesoria ..., de la casa ..., calle ..., colonia ... en esta ciudad, sumando a lo anterior que la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto le producen beneficio a la actora, por lo que es evidente que se acredita la subrogación de los demandados respecto del bien citado.

Atento a lo anterior, procede la revocación de la sentencia apelada en los términos que se precisaran en el segundo punto resolutivo de esta sentencia.

III.— No encontrándose el presente asunto dentro de ninguna de las hipótesis contenidas en el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especial condena en costas por la tramitación del presente recurso de apelación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— En vía de acatamiento a la ejecutoria mencionada en el proemio de esta sentencia, se dejó

insubsistente, en la extensión en que fue concedido el amparo, la sentencia que constituyó el acto reclamado, de fecha dieciocho de mayo del año dos mil uno, y en su lugar se resuelve:

SEGUNDO.— Es fundado el recurso de apelación hecho valer por la demandada. En consecuencia.

TERCERO.— Se modifican los puntos resolutiveos primero y segundo de la sentencia definitiva de fecha cinco de diciembre del año dos mil, dictada por el Juez Cuadragésimo del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en los autos del juicio controversia de arrendamiento, seguido por L. M. JOSEFINA en contra de HERLINDA M. M. y ERNESTO P. causahabientes de PEDRO C. P., en su expediente 710/2000, y en su lugar se dictan otros en los términos que más adelante se precisan, en el entendido de que los restantes puntos resolutiveos quedan intocados, y por ende la sentencia definitiva impugnada, deberá quedar del tenor literal siguiente:

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía intentada en el presente asunto en la que la parte actora L. M. JOSEFINA, probó su acción y la demandada HERLINDA M. M. y ERNESTO P. causahabientes de PEDRO C. P. no demostraron sus excepciones y defensas.

SEGUNDO.— Se declara la terminación del contrato de arrendamiento de fecha primero de febrero de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre la actora y el señor PEDRO C. P., en consecuencia, se condena a la parte demandada

HERLINDA M. M. y ERNESTO P. causahabientes de PEDRO C. P., a la desocupación y entrega del local arrendado identificado con accesoria ..., de la casa ... de la calle ..., colonia ..., en esta ciudad, a la parte actora, en el término de cinco días contados a partir del día siguiente a aquél en que sea legalmente ejecutable la presente resolución, bajo el apercibimiento que de no hacerlo, bastará la petición de la actora para proceder al lanzamiento a su costa.

TERCERO.- No se hace especial condena al pago de costas.

CUARTO.- Notifíquese.

CUARTO.- No se hace especial condena en costas por tramitación del presente recurso de apelación.

QUINTO.- Con testimonio de esta sentencia notifíquese el cumplimiento de la misma al Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el amparo directo número D. C. 527/2001, y con testimonio de la misma, hágase del conocimiento del *a quo* y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.