

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

JUZGADO OCTAVO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

JUEZ:

Lic. Lidia Barrera Santiago.

SUMARIO

CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO. NOTIFICACION HECHA AL. DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL.— No surte efectos jurídicos al causahabiente del arrendatario, la notificación hecha por el arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario en términos de lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil, si aquél demuestra que su causante falleció antes de la fecha de la mencionada notificación y no conste en autos que haya sido convalidada.

México, Distrito Federal, a dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

Vistos para resolver definitivamente los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario, promovida por AMELIA C. J., en contra de MARTIN R. N., expediente 741/97 y*

RESULTANDOS

1.- Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y siete, AMELIA C. J., por medio de su apoderado RICHARDO N. Z., demandó de MARTIN R. N., por conducto de su causahabiente SILVIA R. R., las siguientes prestaciones:

- a).- Se demanda dictar sentencia definitiva, por la que se declare terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario de fecha primero de marzo de mil novecientos setenta y cinco, respecto de la accesoria comercial identificada con la letra I, de la casa número 3, avenida Héroes de Churubusco, colonia Tacubaya, de esta capital;
- b).- Se demanda, como consecuencia de la declaración anterior, se condene al arrendatario a la desocupación y entrega al actor del inmueble.

* Esta sentencia fue confirmada por la H. Sexta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en fecha veintidós de junio de mil novecientos noventa y ocho, en el toca de apelación número 1900/98.

ble mencionado en el punto anterior, dentro del término que para tal efecto se señale en la sentencia definitiva, con apercibimiento que de no hacerlo en forma voluntaria será lanzado a su costa;

c).— El pago de gastos y costas del juicio.

Fundándose para ello en los hechos y preceptos de derecho que por obvio de repeticiones se mencionan en el escrito de demanda.

2.— Se dio trámite a la demanda y emplazada que fue la demandada, compareció a juicio, dando contestación a la misma, con fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho, oponiendo excepciones y defensas; se admitieron pruebas, desahogándose en la audiencia de ley las que se encontraron debidamente preparadas, se pasó al período de alegatos en donde sólo la parte actora alegó lo que a su derecho convino y no así la demandada; en vista de su inasistencia se citó a las partes para oír sentencia definitiva que ahora se pronuncia.

CONSIDERANDOS

I.— Este Juzgado es competente para conocer y resolver respecto del presente juicio, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 143, 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

II.— La relación contractual existente entre las partes, se encuentra acreditada con el contrato de arrendamien-

to inmobiliario, exhibido por la actora como base de la acción, de fecha primero de marzo de mil novecientos setenta y cinco, celebrado por MARIA C. J., como arrendadora y MARTIN R. N., como arrendatario, respecto de la accesoria comercial letra I, de la casa número 3, avenida Héroes de Churubusco, colonia Tacubaya, delegación Miguel Hidalgo, en esta ciudad; documento que si bien fue objetado por la demandada, manifestando que la actora MARIA C. J., jamás celebró contrato de arrendamiento inmobiliario escrito con MARTIN R. N.; que la firma que aparece debajo de la palabra arrendador en el contrato fue puesta por JORGE C. J., lo que en autos no acreditó con ningún medio de prueba, ni desvirtuó que la firma del arrendador no corresponda a la actora y a mayor abundamiento debe tenerse en cuenta lo establecido en la ejecutoria visible a fojas 477, de la Jurisprudencia Civil Mexicana 1988-1995, Tomo I, Octava Epoca, Angel Editor, bajo el rubro:

ARRENDADOR, SI EN EL CONTRATO APARECE SU NOMBRE PERO FIRMA OTRA PERSONA CUYA REPRESENTACION ES ACEPTADA POR EL ARRENDATARIO, ESTE NO PUEDE DESCONOCERLA DESPUES.— Con independencia de que la persona que suscribió un contrato hubiese representado o no legalmente al arrendador, si el arrendatario aceptó en su beneficio tal representación en aquel momento, no puede válidamente desconocerla después; en consecuencia, se tiene por acreditada la relación contractual

de arrendamiento existente entre las partes de este juicio, con el contrato base exhibido por la actora, el cual tiene eficacia probatoria plena en términos del artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles.

III.— Acreditada la relación contractual que une a las partes, se pasa al estudio de la procedencia de la acción de terminación de contrato, así como a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, la que resulta improcedente a juicio de la suscrita, en atención a las siguientes consideraciones:

El contrato de arrendamiento inmobiliario base de la acción, se celebró con fecha primero de marzo de mil novecientos setenta y cinco, por lo que es requisito para la procedencia de la acción que se dé cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil. La parte demandada se excepciona, manifestando que la actora notificó su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario que los une, el once de julio de mil novecientos noventa y siete, como se desprende de las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria, tramitadas por la actora ante el Juzgado Vigésimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario, a MARTIN R. N., esto es, cuando el arrendatario había fallecido, ya que esto ocurrió el treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, como consta en el acta de defunción que obra en autos, por lo que la notificación de dar por terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario no le surte efectos; excepción que es procedente, toda vez que, efectivamente, consta en autos que a la fecha en que

se llevó a efecto la notificación al inquilino de dar por terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario, por la actora, éste había fallecido, como se desprende del acta de defunción exhibida por la demandada, en la que se indica como fecha de fallecimiento el treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, como lo indica su causahabiente, por lo que la notificación efectuada el once de julio de mil novecientos noventa y siete, no surte efectos jurídicos por estar afectada de nulidad, ya que no consta en autos que haya sido convalidada; sirve de apoyo la jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. AVISO DE TERMINACION. VICIOS DE LA DILIGENCIA RELATIVA, DEBEN ALEGARSE COMO DEFENSA EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA Y NO EN LA VIA INCIDENTAL.— El incidente de nulidad de actuaciones es improcedente contra la diligencia en que se notificó al inquilino la voluntad de la actora de dar por terminado el contrato de arrendamiento, toda vez que ese medio no es el adecuado para impugnar la diligencia de mérito, pues al ser dicha notificación un requisito esencial para que prospere la acción de terminación de contrato, los vicios de que adolezca, deben aducirse como defensas al dar contestación a la demanda y no en la vía incidental.

Visible a fojas 488-489, Jurisprudencia Civil Mexicana 1988-1995, Octava Época, Tomo I, Angel Editor.

Por lo que al no haberse notificado debidamente a la causahabiente del arrendatario, la voluntad de la arrendadora de dar por terminada la relación contractual, resulta improcedente la terminación del contrato y se absuelve a la parte demandada de la desocupación y entrega de la localidad arrendada, dejando a salvo los derechos de la actora, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, siendo procedente la excepción de falta de acción y de derecho para demandar, que también hizo valer la demandada.

IV.— Por no encontrarse comprendido este asunto en ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace condena-ción en costas.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Ha procedido la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario, en la que la actora AMELIA C. J., no acreditó su acción y SILVIA R. R., acreditó sus excepciones y defensas.

SEGUNDO.— Se absuelve a la demandada de la terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario de fecha primero de marzo de mil novecientos setenta y cinco, celebrado por AMELIA C. J., como arrendadora y MARTIN R. N., como arrendatario y por ende, de la desocupación y entrega del inmueble arrendado; dejándose a salvo los derechos de la actora, para que los haga valer en la vía y forma que a su derecho convenga.

TERCERO.— No se hace condena en costas.

CUARTO.— Notifíquese.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la C. Juez Octavo del Arrendamiento Inmobiliario, licenciada Lidia Barrera Santiago, ante el C. Secretario de Acuerdos "A", con quien actúa, autoriza y da fe.