

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

JUZGADO DÉCIMO CUARTO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

JUEZ:

Lic. Yolanda Morales Romero.

SUMARIO

ACCIÓN, IMPROCEDENCIA DE LA. POR FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA.— Existe falta de legitimación activa en la causa, cuando la acción que se pretende hacer valer no la entabla la persona idónea para estimular la función jurisdiccional; en consecuencia, deberá decretarse la improcedencia de la acción.

México, Distrito Federal, a veintinueve de junio de mil novecientos noventa y nueve.

Vistos para resolver en sentencia definitiva los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario, rescisión de contrato, promovido por DÍAZ JASSO ANA, su sucesión, en contra de RICARDO CARBAJAL MENDOZA, expediente número 449/99; y

CONSIDERANDO

I.— Previamente al estudio de la cuestión de fondo que plantea la parte actora, deberá examinarse la excepción perentoria interpuesta por la demandada, que tiende a destruir la acción, consistente en la falta de legitimación en la causa, aduciendo que, de acuerdo con la demanda, el supuesto contrato base de la acción fue celebrado el primero de enero de mil novecientos ochenta y siete, apareciendo como arrendador TOMÁS FIDEL ASTORGA DÍAZ, como albacea de la sucesión a bienes de ANTONIO ASTORGA ZANABRIA; en esas circunstancias, la parte actora, con los documentos base de la acción debería haber probado que, efectivamente, TOMÁS FIDEL ASTORGA DÍAZ, celebró ese contrato como albacea y no por su propio derecho y, en segundo lugar que, la sucesión de ANA DÍAZ JASSO, es la actual titular como arrendadora de tal contrato. Acorde a lo que dispone el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, las partes deben acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones y del estudio de las constancias procesales, que tienen valor probatorio pleno, en términos de los artículos 327 fracción VIII y 402 del Código de Procedimientos Civiles, la suscrita estima no acreditada la acción intentada, en atención a los siguientes razonamientos: la parte actora, reclama la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha primero de enero de mil novecientos ochenta y siete, por la falta de pago puntual de las rentas, contrato celebrado por TOMÁS FIDEL ASTORGA DÍAZ, quien fungió como albacea de la sucesión a bienes de ANTONIO ASTORGA ZANABRIA, hoy, a través de la albacea ALTAGRACIA ASTORGA DÍAZ, de la sucesión de ANA DÍAZ

JASSO, por conducto de su apoderado P. ANTONIO ASTORGA DÍAZ JASSO, quien acredita su personalidad en términos del testimonio notarial número 1296, expedido por el Cónsul de México en los Angeles California, Estados Unidos de Norteamérica; así como con la copia certificada expedida por el Juez Primero de lo Familiar de esta ciudad, en el expediente número 1287/86, en su calidad de arrendador y RICARDO CARBAJAL MENDOZA, en su calidad de arrendatario, respecto del local "C", número 23, calle Flor de María, en la colonia Las Flores, delegación Alvaro Obregón de esta ciudad; y para lo cual, la parte actora exhibe, para acreditar su acción, copias certificadas de los medios preparatorios a juicio, llevados a cabo por conducto del Juzgado Trigésimo Noveno del Arrendamiento Inmobiliario, en el expediente número 944/92; y de las mencionadas diligencias preparatorias, no se desprende que TOMÁS FIDEL ASTORGA DÍAZ, haya celebrado el contrato de arrendamiento de fecha primero de enero de mil novecientos ochenta y siete, en su carácter de albacea de la sucesión de ANTONIO ASTORGA ZANABRIA, sino que dicho contrato lo celebró TOMÁS FIDEL ASTORGA DÍAZ, por su propio derecho, situación que se advierte de la posición uno y respuesta a la misma de los multicitados medios preparatorios; por lo tanto, quien se encuentra debidamente legitimado para presentar la demanda de rescisión de contrato es TOMÁS FIDEL ASTORGA DÍAZ, o bien, su representante legítimo y no la de ANA DÍAZ JASSO; ya que, en materia de arrendamiento, las acciones y defensas que se desprendan son de carácter personal y no real; en virtud de lo anteriormente analizado y sin entrar al fondo del asunto, con fundamento en los artículos 1, 29, 44, 47 y 281 del Código de Procedimientos Civiles, deberá decretar-

se la improcedencia de la acción, por falta de legitimación activa en la causa, quedando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que mejor convenga a sus intereses, siendo aplicables las tesis jurisprudenciales que a la letra dicen:

ACCIÓN, FALTA DE LA PRUEBA DE LA.-

Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indubitable que cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la demandada haya opuesto o no excepciones y defensas.

Jurisprudencia firme y visible en el *Apéndice al Semanario Judicial de la Federación*, 1917-1985, número 4, página 16, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ARRENDAMIENTO, LEGITIMACIÓN DEL

ARRENDADOR.- La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad de arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.

Amparo directo 2519/55.- Eduardo Ventura.- Quinta Época.- Cinco votos.- Tomo CXXII.- Pág. 1019.

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. 1917 a 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.- La falta de legitimación de alguna de las

partes contendientes, constituye un elemento o condición de la acción que, como tal, debe ser examinada aún de oficio por el juzgador.

Amparo directo 4367/82.— Carlos Reyes Contreras.— 14 de enero de 1983.— Mayoría de votos.— Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.— Disidente: Raúl Lozano Ramírez.

Séptima Época. *Semanario Judicial de la Federación*. Volúmenes 169-174, enero-junio 1983. Cuarta Parte.

LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. CONCEPTO.— La legitimación *ad causam* es una condición para el ejercicio de la acción, que implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional.

Visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, páginas 46 y 47.

II.— No encontrándose este caso comprendido en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especial condena en costas.

Por lo expuesto y fundado, es de resolver y se

RESUELVE

PRIMERO.— Ha procedido la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario, en la que se decreta la impro-

cedencia de la acción por falta de legitimación activa en la causa.

SEGUNDO.— Se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que mejor convenga a sus intereses.

TERCERO.— No se hace especial condena en costas.

CUARTO.— Notifíquese.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la C. Juez Décimo Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario, licenciada Yolanda Morales Romero, ante su Secretario de Acuerdos, quien firma y da fe.