

MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO

OCTAVA SALA CIVIL

MAGISTRADOS:

Lics. Diego H. Zavala Pérez, Humberto Navarro
Mayoral y Manlio Castillo Colmenares.

PONENTE:

Mag. Lic. Diego H. Zavala Pérez.

**Recurso de apelación interpuesto por la
parte demandada, en contra de la sentencia
definitiva dictada en la controversia de
arrendamiento.**

SUMARIO

**DOMICILIO DEL EJECUTADO. QUÉ DEBE ENTEN-
DERSE POR.**— De una interpretación armónica
de los artículos 962 y 963 del Código de Procedi-

mientos Civiles –en relación con los artículos 957 y 958 de dicho ordenamiento adjetivo– la determinación de que debe tenerse al inmueble arrendado como domicilio legal del ejecutado, se refiere únicamente a aquellos casos en que ya se ha dictado un auto con mandamiento en forma.

México, Distrito Federal, a diecinueve de octubre de dos mil uno.

Visto, el presente toca número 2604/2001 para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia definitiva de fecha once de julio del año dos mil uno, dictada por la Juez Décimo Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en los autos de la controversia de arrendamiento seguida por H. A. MICAELA, en contra de INMOBILIARIA SHARON S.A. de C.V., en su expediente 369/2001; y

RESULTANDO

1.– La sentencia definitiva materia del presente recurso de apelación, en sus puntos resolutivos, textualmente establece:

PRIMERO.– Ha sido procedente la vía intentada en la que la parte actora MICAELA H. A., probó su acción, y la arrendataria INMOBILIARIA SHARON SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, no compareció a juicio a excepcionarse, constituyéndose en rebeldía. En consecuencia:

SEGUNDO.— Se declaran terminados los contratos de arrendamiento exhibidos como base de la acción, los cuales fueron celebrados por el señor JESÚS H. J., como arrendador, e INMOBILIARIA SHARON SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como arrendataria, con fecha primero de abril de mil novecientos noventa y nueve, respecto de los locales uno y cuatro de la casa marcada con el número ... de la calle de ..., colonia ..., en esta ciudad.

TERCERO.— Se condena a la demandada INMOBILIARIA SHARON SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a desocupar y entregar a la actora MICAELA H. A., o a quien sus derechos legalmente represente, los locales uno y cuatro de la casa marcada con el número... de la calle de..., colonia..., en esta ciudad, bienes inmuebles objeto del juicio, lo que deberá hacer dentro del término de cinco días, contados a partir del día siguiente en que la presente resolución cause ejecutoria o sea legalmente ejecutable, apercibida que en caso de no hacerlo, será lanzada a su costa.

CUARTO.— Se condena a la demandada INMOBILIARIA SHARON SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, al pago de las rentas debidas desde el mes de mayo de dos mil uno, y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, a razón de DOS MIL PESOS 00/100 M. N. en forma mensual más el Impuesto al Valor Agregado, cuyo monto será determinado en ejecución de sentencia.

QUINTO.— No se hace condena en pago de gastos y costas.

SEXTO.— Notifíquese.

2.— Inconforme con dicha sentencia definitiva, 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

I.— La apelante expresó como agravios de su parte, los contenidos en su escrito presentado el trece de agosto del año dos mil uno, los que se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

II.— El primer agravio expresado por la apelante, se estima infundado para provocar la revocación de la sentencia definitiva que se revisa, al tenor de las siguientes consideraciones:

Sostiene medularmente la recurrente, que la sentencia combatida es ilegal porque a pesar de que el emplazamiento, por ser un acto trascendental dentro del procedimiento, debe analizarse de oficio por la juzgadora, la Juez de primer grado pasó por alto que el emplazamiento que le fue practicado se realizó en forma ilegal, ya que se llevó a cabo en forma diferente a lo establecido por el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

Federal, porque a pesar de que dicho precepto establece que *“para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento”*, el mismo se llevó a cabo en un lugar distinto al de la localidad arrendada, según se constata del análisis comparativo que se hace tanto de los contratos de arrendamiento exhibidos como documentos justificativos de la acción, como de la cédula de notificación y acta levantada por el actuario adscrito al Juzgado; la *a quo* pasó por alto que al establecerse *“para los efectos de este título”*, se debe atender al articulado en general para la aplicación de uno de los que componen el mencionado título, es decir, que no se puede aplicar en forma aislada el artículo 963 del Código Procesal Civil, porque atendiendo a lo dispuesto por los artículos 957 y 968 del mismo ordenamiento legal, es evidente que para efectos del emplazamiento se debe atender a lo dispuesto por el citado artículo 963, y que ello es así, porque el artículo 967 del Código Civil Adjetivo señala que a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario, le serán aplicables las disposiciones del Título Décimo Sexto *Bis “De las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario”*, y el artículo 968 de ese mismo ordenamiento legal advierte que en todo lo no previsto en dicho Capítulo se regirá por las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y que como el aludido Título dispone dónde se deben practicar las diligencias relativas a las controversias de arrendamiento, es claro que entre ellas se encuentra el emplazamiento. Asimismo, señala que la Juez del conocimiento,

en forma indebida, estimó que en el presente juicio se actualiza la hipótesis normativa del artículo 2483, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, porque desde las actuaciones relativas a las diligencias de jurisdicción voluntaria, que en copia certificada se acompañaron por la enjuiciada, también se notificaron en un lugar diferente al del inmueble arrendado, y que la circunstancia de que en las mismas no se promueva cuestión alguna entre las partes, ello no es razón para estimar que el deseo de dar por terminada la relación arrendaticia no deba realizarse, precisamente, en términos del artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, en el inmueble dado en arrendamiento, y que al no haberse notificado las referidas diligencias de jurisdicción voluntaria en la localidad arrendada, las mismas son nulas de pleno derecho, y, por ende, carecen de eficacia probatoria. Que de igual forma, la Juez de primera instancia soslayó lo dispuesto por el artículo 963 del Código Civil Adjetivo, al tener por hecho el emplazamiento de la demandada en lugar diverso a los locales materia del contrato de arrendamiento base de la acción; puntualiza que la Juez de primera instancia adujo que la notificación que le fue realizada, reúne los requisitos previstos por el artículo 116 del Código Procesal Civil, pero sostiene que la diligencia de emplazamiento es ilegal, por el simple hecho de que no se llevó a cabo en la localidad arrendada, y que aun cuando es verdad que el procedimiento de la notificación se hizo bajo los lineamientos del precitado precepto legal, ello resulta intrascendente, porque el emplazamiento sólo podía realizarse en los locales

uno y cuatro del inmueble ubicado en el número setenta y nueve de la calle de..., colonia... de esta ciudad, que corresponden a las localidades arrendadas.

Los anteriores motivos de inconformidad, se estiman infundados por las siguientes razones:

En primer lugar, cabe tener en cuenta lo dispuesto por los artículos 957, 962, 963 y 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben.

Artículo 957.— A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario le serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Artículo 962.— En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la

parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Artículo 963.— Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Artículo 968.— En todo lo no previsto, regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

En segundo término, debe tenerse también en cuenta que por “*ejecutado*” se entiende al deudor moroso a quien se embargan bienes para venderlos, y hacer pago con su producto a los acreedores en cuenta; lo anterior, de acuerdo con la definición que sobre dicho particular se da en el “*Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*” de don Joaquín Escriche, Editorial Librería de la Vda. de C. Bouret, París, Novísima Edición, 1912, página 598.

Ahora bien, de la lectura que se hace de los preceptos transcritos, y en forma especial de la interpretación armónica que se realiza de lo dispuesto por los artículos 962 y 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y atendiendo también a la definición de lo que se debe entender por ejecutado, debe considerarse

que cuando el precepto legal citado en último lugar, señala que debe tenerse al inmueble arrendado como el domicilio del ejecutado, se refiere precisamente a aquéllos casos en que se dicta un auto con mandamiento en forma, es decir, cuando se dicta un proveído que ordena requerir al arrendatario que acredite estar al corriente del pago de las rentas reclamadas, y que de no hacerlo se le embargarán bienes suficientes de su propiedad para cubrir las rentas adeudadas. Lo anterior es así, no sólo porque el orden secuencial que guardan los artículos 962 y 963 del Código Civil Adjetivo permite concluir que el dispositivo legal citado en último lugar, se refiere precisamente a aquéllos casos en que con base a la solicitud del actor se dicte por el juzgador un auto con mandamiento en forma (requerimiento de pago, y orden de decretar embargo para el caso de que no se acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas); sino también porque el citado artículo 963 utiliza la locución “*ejecutado*”, es decir, se refiere al deudor al que le son embargados bienes de su propiedad, para garantizar el pago de lo reclamado.

Por tales razones, es que se estima que al establecerse en el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que debe tenerse como domicilio del “*ejecutado*” el inmueble del arrendamiento, dicho precepto sólo se refiere a los casos en los que debe cumplimentarse un auto con mandamiento en forma, esto es, cuando el Juez ordena que se requiera al demandado que acredite estar al corriente en el pago de las rentas debidas, y que de no hacerlo así se le embarguen bienes suficientes de su propiedad; pues de otra manera, no puede

entenderse la razón del por qué se emplea en dicho dispositivo la locución “*ejecutado*”. En efecto, si la intención del legislador hubiese sido que para efectos del Título Décimo Sexto *Bis*, siempre se debería entender como domicilio del arrendatario al inmueble arrendado, entonces se habría empleado en el precepto que se analiza la palabra “*arrendatario*”, y no así la locución “*ejecutado*”, pues este último vocablo, sin lugar a dudas, tiene una acepción que resulta no sólo diferente, sino que incluso se encuentra restringida a los casos en que se decreta el embargo de bienes del deudor.

Lo anterior se torna aún más contundente, si se toma en consideración que de la interpretación armónica que también debe hacerse de lo dispuesto por los artículos 2082, 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con los artículos 259 fracción IV y 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el requerimiento relativo al acreditamiento de estar al corriente en el pago de las rentas, y en su caso, el decretamiento de embargo para el caso de que no se haga así, necesariamente debe llevarse a cabo en la localidad arrendada, y, por esa razón, es que el artículo 963 del Código Civil Adjetivo establece que para efectos de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, debe tenerse como domicilio del “*ejecutado*” precisamente la localidad arrendada; pues se insiste, es en este lugar donde por disposición legal expresa, debe requerirse al arrendatario que acredite estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, y en caso de no hacerlo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

En adición a lo anterior, debe señalarse que si la intención del legislador hubiese sido la de determinar que el emplazamiento a juicio del arrendatario sólo podría realizarse en la localidad arrendada, en lugar de utilizarse en el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la locución “*ejecutado*”, se habría empleado la palabra “*arrendatario*”; sin embargo, no se hace así, sino por el contrario, en forma restrictiva se emplea la palabra “*ejecutado*”, poniéndose de esa forma de relieve que sólo debe tenerse a la localidad arrendada como domicilio del “*ejecutado*”, para los casos en que debe ejecutarse un auto con mandamiento en forma, o bien, en el caso en que en ejecución de sentencia se decreta el lanzamiento del arrendatario, pues tales actos necesariamente deben llevarse ahí; lo anterior es así, porque, en el primer supuesto, es precisamente en el lugar dado en arrendamiento, donde por disposición legal debe requerirse al deudor para que acredite estar al corriente en el pago de las rentas debidas; y en el segundo supuesto, porque el lanzamiento del arrendatario lógicamente sólo puede realizarse en la localidad arrendada.

De acuerdo con lo anterior, es que se sostiene que contrario a lo estimado por la recurrente, en el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no se determina de ninguna forma que el emplazamiento debe efectuarse necesaria, forzosa y únicamente en la localidad arrendada, máxime que el emplazamiento a juicio, siempre debe realizarse en el lugar en el que tenga efectivamente su domicilio la parte demandada. Lo aquí dicho se corrobora, si además se tiene en

cuenta que cuando el artículo 959 del ordenamiento legal en cita, establece que una vez que sea admitida la demanda, con los documentos y copias requeridas, se deberá correr traslado a la parte demandada, es decir, al referirse al emplazamiento que debe efectuarse a la parte enjuiciada, no se establece de manera alguna que en tratándose del arrendatario tal acto sólo deba realizarse en el inmueble dado en arrendamiento; por ende, si el legislador no estableció en forma expresa que al arrendatario sólo pueda emplazársele en la localidad arrendada, resulta inconcuso que el emplazamiento debe efectuarse conforme a las reglas generales que para tal efecto se establecen por los artículos 112, 114 fracción I, 116 y 117 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, debe practicarse en el lugar en el que real y efectivamente tenga su domicilio el arrendatario demandado.

Ahora bien, si además de lo antes dicho se tiene presente que conforme al artículo 33 del Código Civil para el Distrito Federal, las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se halle establecida su administración, resulta claro que tal y como se consideró al resolverse el recurso de apelación número 2604/2001-1, en el presente asunto, válidamente se podía emplazar a juicio a la demandada apelante en su domicilio social; pues se insiste, no existe precepto alguno que autorice a sostener que el único lugar en el que se puede emplazar a juicio a la parte demandada sea la localidad arrendada, máxime en aquellos casos en los que la enjuiciada tiene su domicilio en lugar distinto, como acontece en el caso.

Siguiendo ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que en el auto admisorio de la demanda no se contiene mandamiento en forma, ya que no se ordenó ni el requerimiento de pago, ni se decretó que para el caso de que no se hiciera así se efectuara embargo sobre los bienes propiedad de la demandada, resulta claro que al presente asunto le resulta inaplicable lo dispuesto por el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y, por ende, el emplazamiento a juicio que le fue practicado, válidamente podía efectuarse en el lugar en el que tiene su domicilio la persona moral enjuiciada. Pero aún más, si se tiene en cuenta que el objeto del emplazamiento es dar a conocer a la parte demandada, la existencia de un juicio seguido en su contra, resulta incontrovertible que tal acto necesariamente debe efectuarse en el lugar en el que real y efectivamente tiene su domicilio la parte demandada.

Ahora bien, si en el caso que nos ocupa la enjuiciada tiene su domicilio en un lugar distinto a la localidad arrendada, esa circunstancia, por sí sola, no puede llevar a la conclusión de que sea ilegal el emplazamiento que le fue practicado en el lugar en el que tiene su domicilio; pues se repite, el emplazamiento debe realizarse, precisamente, en el lugar en donde tenga su domicilio la parte demandada. Siguiendo ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que el objeto del emplazamiento, es hacer del conocimiento de la parte demandada la existencia de un juicio seguido en su contra, resulta incuestionable que el fin perseguido por el emplazamiento se cumple, cuando en estricto acatamiento a las formalidades que para tal

acto se establecen por la ley, el mismo se realiza en el domicilio de la parte demandada, pues lo importante en el caso a estudio, no es que tal acto no se hubiese llevado a cabo en la localidad arrendada, sino que el mismo se realizó cumpliendo con las exigencias que la ley establece para ello, en el propio domicilio de la parte demandada, en tanto que de esa forma se cumple con el principio de seguridad jurídica, que tiene por objeto el hacer del oportuno y adecuado conocimiento del enjuiciado, la existencia del juicio seguido en su contra.

Dicho de otro modo, si se tiene en consideración que del examen que se realiza de las constancias de autos, con valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción VIII, y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en forma especial, del análisis que se efectúa de la cédula de notificación y del acta de fecha treinta de mayo de dos mil uno, levantada por actuario adscrito al Juzgado de origen (fojas 36 y 37 del expediente del juicio natural), se desprende que el emplazamiento a juicio le fue realizado a la parte demandada, en el lugar señalado por la parte actora en su escrito de demanda; así como que al realizar dicha diligencia, el funcionario judicial constató no sólo el hecho de haberse constituido en la calle de ... número ..., planta alta, colonia ..., delegación Cuajimalpa, en esta ciudad, es decir, en el domicilio señalado en autos, sino principalmente que el fedatario judicial se cercioró de que en ese lugar tiene su domicilio la demandada apelante; e incluso señaló como medios de los que se valió para constar tales circunstancias, que coincidían la nomenclatura exterior e interior

del inmueble, proporcionando como datos que permiten la identificación del inmueble, que en la fachada de dicho inmueble, existe un anuncio publicitario de “DORMI-MUNDO” y una puerta de vidrio, habiéndose asentado, así mismo, que había constatado que en ese lugar tenía su domicilio la demandada, por el dicho de la persona con la que entendió la diligencia, quien dijo llamarse AURELIANO D. G., y ser contador de la empresa buscada, además de haber manifestado que trabajaba ahí; y además de ello, se asentó por el actuario que previamente a realizar el emplazamiento, se identificó con la persona mencionada, así como que por su conducto, y por medio de cédula, notificó a la enjuiciada el auto de fecha dieciocho de mayo de dos mil uno, y en los términos ordenados en el mismo y con la entrega de las copias simples exhibidas debidamente selladas y cotejadas por el Juzgado, le corrió traslado emplazando a la parte demandada para que dentro del término de cinco días produjera su contestación a la demanda, opusiera las excepciones y defensas que tuviera y ofreciera las pruebas que estimara convenientes, bajo el apercibimiento que de no hacerlo así, se tendría por precluído su derecho, haciéndosele saber también la fecha que se fijó para la audiencia de ley; asentándose también la circunstancia relativa a que a pesar de que el actuario requirió a la persona con la que entendió la diligencia, para que se identificara, la misma no se identificó, pero que sí firmó la cédula de notificación; siendo que del examen que se realiza de dicha cédula, se advierte que la misma sí se encuentra firmada por la persona con la que se entendió la diligencia de empla-

zamiento, e incluso aparece la leyenda “*recibí cédula y 24 copias de traslado*”; son elementos todos ellos, que ponen de manifiesto que la recurrente sí fue legalmente emplazada a juicio, y por tanto no puede considerarse que sea nulo el emplazamiento que le fue practicado, y por tanto la cuestionante debe estar a lo resuelto sobre este particular, en el diverso toca número 2604/2001-1.

A todo lo anterior, debe añadirse que es la propia apelante la que reconoce, en su escrito de expresión de agravios, que el emplazamiento que le fue practicado en esencia se realizó bajo los lineamientos establecidos por el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y aún cuando sostiene que ello resulta intrascendente, porque en términos del artículo 963 del Código Civil Adjetivo dicho emplazamiento necesariamente debió realizarse en la localidad arrendada; debe considerarse que tal argumento es infundado, no sólo porque como ya se dijo, el referido artículo 963 se refiere a un supuesto normativo que no se surte en el presente caso, sino también y principalmente, porque lo verdaderamente relevante en el caso a estudio es que el emplazamiento a juicio, le fue efectivamente practicado en el lugar en el que tiene su domicilio, satisfaciendo en forma cabal con los requisitos que la ley exige para ello.

Por las razones apuntadas, es que se considera que tampoco le asiste la razón a la recurrente, al afirmar que al habersele notificado las diligencias de jurisdicción voluntaria (en las que se hizo de su conocimiento la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento) en el mismo lugar en el que se le

emplazó en el presente juicio, es decir, en un lugar distinto al inmueble arrendado, no puede tenerse por acreditada la acción ejercitada por la actora; pues de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, resulta inexacto que el aviso de terminación del contrato de arrendamiento solamente pueda ser notificado en el inmueble dado en arrendamiento, y no así en el lugar en el que tenga su domicilio la arrendataria, pues el precepto legal aquí mencionado sólo requiere que el aviso hecho por la arrendadora, respecto a que es su voluntad la de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se realice en forma fehaciente e indubitable, y con la anticipación debida.

Lo anterior, se sostiene con independencia de que la cuestión aquí apuntada no puede alegarse válidamente en vía de agravio, pues los posibles vicios de las diligencias de jurisdicción voluntaria relativas al aviso de terminación del contrato de arrendamiento, sólo podían aducirse en vía de excepción, ya que se está en presencia de argumentos que tienden a destruir la acción de terminación del contrato de arrendamiento ejercitada por su contraria; y de estimarse lo contrario, daría lugar a infringir los principios de congruencia y de equidad procesal, dado que de esa forma se permitiría introducir en la Alzada cuestiones no aducidas en la *litis* natural, lo que al mismo tiempo traería como consecuencia dejar en estado de indefensión a su colitigante, ya que se le impediría alegar sobre dicho particular, lo que a sus posibles intereses pudiera convenir, lo cual resulta inadmisibile en un régimen de Derecho como el nuestro.

El segundo agravio expresado por la demandada se estima infundado, pues contrario a lo que estima la recurrente, la Juez de primer grado estuvo en lo correcto al condenarle al pago de las rentas debidas a partir del mes de mayo de dos mil uno, y hasta la total desocupación del inmueble arrendado, pues contrario a lo estimado por la apelante, no puede considerarse que para que se le hubiese podido condenar al pago de dichas pensiones rentísticas era necesario que las mismas le fueran requeridas en el inmueble arrendado, pues además de que no puede perderse de vista que de acuerdo con el artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, uno de los efectos del emplazamiento es producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, debe también tenerse presente que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal, una de las obligaciones del arrendador es la de pagar las rentas debidas durante todo el tiempo que ocupe la localidad arrendada, y, por ende, resulta claro que la condena que en ese sentido le fue impuesta, resulta legal.

En mérito de lo antes expuesto y fundado, se estima procedente confirmar el fallo recurrido.

III.— Al haber resultado infundado el presente recurso de apelación, se surte la hipótesis normativa prevista en la fracción IV del artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y, consecuentemente, resulta procedente condenar a la demandada apelante a pagar en favor de la actora apelada, las costas causadas en ambas instancias.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se

RESUELVE

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

SEGUNDO.— Se confirma la sentencia definitiva de fecha once de julio del año dos mil uno, dictada por la Juez Décimo Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario de esta ciudad, en los autos de la controversia de arrendamiento seguida por H. A. MICAELA en contra de INMOBILIARIA SHARON S. A. de C. V., en su expediente 369/2001.

TERCERO.— Se condena a la demandada apelante a pagar a la actora apelada, las costas causadas en ambas instancias.

CUARTO.— Notifíquese. Con testimonio de esta sentencia, hágase del conocimiento del *a quo*, devolviéndole los documentos base de la acción y cuaderno principal, y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así, por unanimidad de votos, lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Octava Sala Civil del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, licenciados Diego H. Zavala Pérez, Humberto Navarro Mayoral y Manlio Castillo Colmenares, siendo ponente el primero de los nombrados, ante el C. Secretario de Acuerdos, licenciado Rogelio Bravo Acosta, quien autoriza y da fe.