

**MATERIA
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

NOVENA SALA CIVIL

MAGISTRADOS:

Lics. Julio César Meza Martínez, Marco Antonio Ramírez Cardoso y María del Socorro Vega Zepeda.

PONENTE:

Mag. Lic. Julio César Meza Martínez.

Recurso de apelación interpuesto por la parte actora y demandada, respectivamente, en contra de la sentencia definitiva dictada en la controversia de arrendamiento inmobiliario.

SUMARIO

USUFRUCTO, DERECHO DE. LEGITIMACIÓN PARA EJERCER LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE.—

Si el contrato de arrendamiento recae sobre un derecho de usufructo, significa que el objeto de dicho contrato versa sobre el derecho real en sí, y no sobre el inmueble; de ahí que sólo las partes que intervinieron en su celebración tendrán legitimación activa *ad causam*, para demandar el cumplimiento de los derechos derivados del mismo.

México, Distrito Federal, a once de julio del año dos mil uno.

Vistos los autos de los tocas 8/2001/1 y 8/2001/2, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y actora, respectivamente, en contra de la sentencia definitiva de veinticinco de abril del dos mil uno, pronunciada por la C. Juez Trigésimo del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en la controversia de arrendamiento seguida por G. C. MIGUEL, en contra de ALEJANDRO B. M.; y

RESULTANDO

1.— La sentencia materia de la apelación concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.— Ha sido procedente la vía intentada, en la que la parte actora probó parcialmente los hechos constitutivos de sus pretensiones, y la parte demandada se constituyó en rebeldía al no haber

dado contestación a la demanda instaurada en su contra, en consecuencia:

SEGUNDO.— No es de declararse terminado el contrato de arrendamiento celebrado de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y seis, respecto del departamento uno del inmueble marcado con el número ..., ubicado en la calle de ..., colonia ..., delegación Gustavo A. Madero, código postal 07870 de esta ciudad, así como a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, por los razonamientos esgrimidos en el considerando II del presente fallo; por lo que se reservan los derechos a las partes para que los hagan valer en la vía y forma que legalmente corresponda.

TERCERO.— Se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas, correspondientes a los meses de julio de mil novecientos noventa y seis a diciembre de dos mil, más las que se sigan hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada; cantidad que se cuantificará previo incidente de liquidación respectivo que se haga en ejecución de sentencia.

CUARTO.— No se hace especial condena en gastos y costas en esta instancia a las partes.

QUINTO.— Notifíquese personalmente.

2.— Inconforme la apelante con la resolución transcrita interpuso el recurso de apelación, que le fue admitido en efecto suspensivo, y habiéndose tramitados ante esta Sala se citó a las partes para sentencia, la que se dicta al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS

I.— Esta Novena Sala Civil resulta competente para conocer y resolver del recurso planteado, con base en lo dispuesto por el artículo 43 fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en relación con los artículos 57, 58, 688, 703 a 715 del Código de Procedimientos Civiles.

II.— Por cuestiones de técnica jurídica, los recursos de apelación hechos valer por el actor MIGUEL G. C., y el demandado ALEJANDRO B. M., se resuelven en una sola sentencia, en virtud de que en ambos tocas se combate la misma determinación judicial, lo cual tiene apoyo en la tesis de jurisprudencia número 38, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito en el Distrito Federal, publicada en la *Gaceta* número 39 del *Semanario Judicial de la Federación*, correspondiente al mes de marzo de mil novecientos noventa y uno, consultable en la página 159, bajo el rubro: **“APELACIONES DISTINTAS CONTRA UNA RESOLUCIÓN. DEBEN DECIDIRSE EN UNA SOLA SENTENCIA.”**

III.— A efecto de lograr una mayor claridad en el estudio de los agravios, es conveniente destacar que el quince de enero de mil novecientos noventa y seis, la C. ENCARNACIÓN C. de G., en calidad de usufructuaria, celebró con el hoy demandado contrato de arrendamiento respecto del derecho de usufructo sobre el inmueble motivo de la presente controversia, el cual tendría una vigencia de doce meses a partir de la firma del contrato.

El diez de junio de mil novecientos noventa y seis, la C. ENCARNACIÓN C. L. falleció; situación que provocó la consolidación de la propiedad del inmueble, cuyos titulares son FRANCISCO, FILIBERTO y MIGUEL, todos de apellidos G. C., siendo el último de ellos quien, en vía de controversia de arrendamiento, demandó la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por la usufructuaria y el demandado; la desocupación y entrega del inmueble; y el pago de las rentas adeudadas.

Dicha demanda fue resuelta en la sentencia definitiva motivo de esta apelación, en la cual el juzgador condenó al demandado al pago de las rentas y, no obstante ello, declaró improcedente la terminación del contrato y la desocupación del inmueble por la falta de exhibición de las diligencias de jurisdicción voluntaria que acreditaran que el actor había notificado su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, como acertadamente afirma la juzgadora, según lo dispone el artículo 2487 en relación con el 2478 del Código Civil, cuando ha operado la tácita reconducción se considera que el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato, previo aviso por escrito dado a la otra con quince días de anticipación; aviso que, por supuesto, se da a través de las diligencias de jurisdicción voluntaria.

Como es de explorado Derecho, la necesidad de exhibir las diligencias de jurisdicción voluntaria aplica como regla a los contratos de arrendamiento por tiempo indefi-

nido; sin embargo, a juicio de este Tribunal de Apelación, en la especie no era menester que el demandante exhibiera dichas diligencias, porque entre el actor y el demandado no existe un contrato de arrendamiento que los vincule.

En efecto, no pasa desapercibido a esta Alzada que el contrato de arrendamiento fue celebrado entre la usufructuaria y el hoy demandado, sin la intervención del actor; lo que provoca que el demandante carezca de legitimación activa para demandar la terminación de un contrato en el que no fue parte.

Ciertamente, como lo establece el artículo 1796 —en el que se plasma el principio de que los contratos sólo tienen efectos entre las partes—, sólo la usufructuaria ENCARNACIÓN C. L., tenía legitimación para hacer valer todos aquellos derechos derivados del contrato de arrendamiento celebrado por ella y el demandado; situación que lleva a afirmar que el actor, por no haber sido parte en el contrato de arrendamiento del derecho de usufructo, carece de legitimación para demandar su terminación, máxime que el usufructo ya se había extinguido, y con él fenecieron todos los contratos celebrados por la usufructuaria. Así lo disponen los preceptos legales que a continuación se transcriben:

Artículo 1038.— El usufructo se extingue:

I. Por muerte del usufructuario;

Artículo 1002.— El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usu-

fructo; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

De lo expuesto, claramente se infiere que una vez extinguido el derecho real en comento, se terminan los contratos celebrados por el usufructuario respecto de su derecho de usufructo; por ello, se afirma la falta de legitimación del actor para demandar la terminación de un contrato celebrado por la usufructuaria y el arrendatario, mismo que se extinguió, precisamente, cuando la usufructuaria falleció.

Al respecto, es importante aclarar que el hecho de que el usufructo se haya extinguido y el hoy demandado haya continuado en el uso y goce del inmueble, no implica que el propietario se haya subrogado en los derechos y obligaciones de la usufructuaria, ni que tenga la facultad de ejercitar acciones relativas al acuerdo de voluntades celebrado entre la usufructuaria y el arrendatario; pues, se insiste, el contrato de arrendamiento (cuyo objeto fue el derecho de usufructo —y no el inmueble en sí—) sólo vincula a los contratantes.

Por todo lo anterior, este Tribunal de Apelación considera que, en la especie, el actor carece de legitimación para demandar la terminación del acuerdo de voluntades indicado, así como para reclamar el pago de las rentas; pues en todo caso, los derechos que como copropietario del inmueble le corresponden, los debe hacer valer en la vía y forma que las leyes establecen.

No obstante ello, tomando en consideración que las cuestiones relativas a la legitimación de las partes sólo

pueden ser analizadas en segunda instancia cuando se hacen valer como agravio, y teniendo en cuenta que ninguna de las partes realizó manifestación a ese respecto, no le es dable a esta Alzada sustentar la resolución en los argumentos plasmados. Apoya dicho argumento lo sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Tercer Circuito, en la tesis aislada visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, volumen 199-204, Sexta Parte, página 16, que señala lo siguiente:

ACCIÓN Y LEGITIMACIÓN, SÓLO MEDIANTE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS EN LA APELACIÓN DEBE HACERSE EL ESTUDIO DE LA.-

Para que el tribunal de apelación pueda pronunciarse respecto al estudio tanto de la acción como de la legitimación, es necesario que se expresen agravios en relación a esos presupuestos procesales.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 344/85.- Francisco Rangel Moctezuma.- 12 de agosto de 1985.- Unanimidad de votos.- Ponente: Humberto Cabrera Vázquez.

Consecuentemente, este Órgano Colegiado resolverá únicamente respecto de los agravios planteados por las partes, bajo la premisa aceptada por los colitigantes de que entre ellos existe un vínculo jurídico derivado del contrato de arrendamiento base de la acción; por lo que este Tribunal procede al estudio de los agravios en los siguientes términos:

IV.— Por lo que hace al toca 8/2001/2, resultan infundados los agravios expresados por la actora, atento a que, en contra de lo sustentado, para dar por terminado un contrato de arrendamiento que se tornó indefinido, es menester que se le notifique al arrendatario la voluntad de extinguir el arrendamiento.

En efecto, según lo dispone el artículo 2487 en relación con el 2478 del Código Civil, si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes dar por terminado el contrato previo escrito dado a la otra, con anticipación de quince días. En ese tenor, resulta que el promovente debió exhibir las diligencias de jurisdicción voluntaria para acreditar que cumplió con el aviso requerido por los numerales señalados; por lo que al no haber acreditado tal extremo, resulta improcedente hacer la declaratoria de terminación de contrato de arrendamiento.

No obsta a lo anterior, lo aducido por el actor en el sentido de que el artículo 1038, en relación con el 1002, se desprende que el contrato de arrendamiento del derecho de usufructo se extinguió con la muerte de la usufructuaria, pues dichos numerales y los beneficios que éstos otorgan sólo pueden ser ejercidos e invocados por la usufructuaria.

En ese orden de ideas, si la acción que se estudia no fue ejercida por la usufructuaria, sino por uno de los copro-

pietarios, éste debe regirse por las normas relativas al arrendamiento, las cuales prescriben la obligación de dar el aviso de terminación de contrato.

Así las cosas, es correcto el razonamiento del juzgador al declarar improcedente la terminación del contrato de arrendamiento del derecho de usufructo, por la falta de exhibición de las diligencias de jurisdicción voluntaria.

Vale la pena reiterar que este Tribunal de Alzada no comparte la premisa sustentada tanto por el juzgador como por los colitigantes, de que el actor se encuentra facultado para ejercer la acción de terminación de contrato de arrendamiento del derecho de usufructo base de la acción, y reclamar las rentas derivadas de éste; porque, a juicio de este Órgano Colegiado, el demandante carece de legitimación activa *ad causam* para demandar dichas prestaciones (sin que ello implique negarle la facultad de recuperar la posesión de su inmueble, lo cual puede hacer, pero bajo las normas que las leyes establecen para tal efecto). No obstante, tomando en consideración que las partes no hicieron manifestación a ese respecto, esta Alzada se encuentra impedida para estudiar de oficio la legitimación de las partes; por lo que limitándose al análisis de los agravios planteados en relación con la resolución combatida, resultan infundados los argumentos sustentados por el apelante.

IV.— Son atendibles los agravios planteados por el demandado en contra de la sentencia definitiva recurrida, por lo que condenó al pago de las rentas adeudadas, en virtud de que mediante ellos se hacen valer argumentos

que no fueron materia de la *litis*, porque el demandado se constituyó en rebeldía.

En efecto, el apelante argumenta violación en su perjuicio de los artículos 2425, 2427, 2429, 2078 y 2062, fundando su afirmación en el hecho de que se encuentra al corriente del pago de las rentas, tal y como lo manifestó al desahogar la confesional a su cargo y en el escrito de veinticinco de abril del dos mil uno, en el cual exhibió copia simple de los recibos de pago correspondientes a las rentas reclamadas, así como de los contratos de mil novecientos noventa y seis hasta la fecha.

Aduce, además, violación del artículo 2409 del Código Civil, porque el actor omitió informarle que el inmueble arrendado se encontraba en copropiedad y que, por ello, era necesario el consentimiento de los tres comuneros para que se respetara el contrato de arrendamiento, lo cual le resulta contradictorio, porque el C. FILIBERTO G. C., hermano y copropietario del actor, le renovó el contrato de referencia y le recibió el pago de las rentas correspondientes.

Finalmente, manifiesta la inexacta valoración de la juzgadora respecto de la documental pública ofrecida por el actor, porque, según su dicho, con tal medio de convicción no se acredita que el hoy actor tenga derecho sobre el inmueble motivo de la controversia.

Ahora bien, tomando en consideración que mediante proveído de dieciocho de abril del dos mil uno —el cual se encuentra firme al no haber sido recurrido— se tuvo por rebelde al enjuiciado, en virtud de que se abstuvo de con-

testar la demanda, oponer excepciones y ofrecer pruebas, y se declaró por precluido su derecho para hacerlo; resultan inatendibles los argumentos planteados por el apelante en los agravios primero, segundo, tercero y cuarto, en razón de que mediante ellos se hacen valer cuestiones ajenas a la *litis* de primera instancia. En ese orden de ideas, no es dable a esta Alzada entrar al estudio de los mismos.

Apoya dicha afirmación el criterio sustentado en la tesis de jurisprudencia firme VI.2o. J/139, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, Tomo VIII-julio, página 89, que a continuación se transcribe:

AGRAVIOS EN LA APELACIÓN CUYOS ARGUMENTOS NO FUERON MATERIA DE LA LITIS.— El tribunal de apelación no puede resolver sobre aquello que no fue materia de controversia en la *litis* de primer grado, ya que sería un contrasentido que revocara o modificara una sentencia de primera instancia fundándose en aquello que el juez *a quo* no estuvo en condiciones de tomar en cuenta al dictar el fallo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/139.

Amparo directo 191/89.— Martha Carrillo Fernández de Lara y otro.— 7 de junio de 1989.— Unanimidad de votos.— Ponente: José Galván Rojas.— Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 185/90.– Favio Palacios Cid.– 11 de mayo de 1990.– Unanimidad de votos.– Ponente: José Galván Rojas.– Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 493/90.– Pedro Mena Mena.– 14 de noviembre de 1990.– Unanimidad de votos.– Ponente: José Galván Rojas.– Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 134/91.– Manuel Herrera Palacios.– 10 de abril de 1991.– Unanimidad de votos.– Ponente: José Galván Rojas.– Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 87/91.– Celia Martínez Soto.– 24 de mayo de 1991.– Unanimidad de votos.– Ponente: José Galván Rojas.– Secretario: Armando Cortés Galván.

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, número 43, julio de 1991, pág. 97.

Sobre este tema véase la tesis correspondiente al *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, Tomo VII, del mes de mayo, página 73, de rubro: **“APELACIÓN. NO PUEDEN SER MATERIA DE ELLA, LAS CUESTIONES QUE NO FUERON PLANTEADAS EN PRIMERA INSTANCIA”**.

Véase: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Segunda parte, tesis 428, pág. 292.

En conclusión, resultan inatendibles los agravios planteados por el demandado.

V.— Por los razonamientos expuestos en los considerandos III y IV, deberá confirmarse en sus términos la sentencia definitiva apelada por las partes.

VI.— Toda vez que el demandado obtuvo sentencia condenatoria tanto en primera como en segunda instancia, deberá condenársele al pago de gastos y costas judiciales causados en ambas instancias, con fundamento en el artículo 140, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Son fundados los agravios esgrimidos por el actor, en consecuencia, se modifica la sentencia impugnada para quedar en los términos que han sido precisados en la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO.— Son inatendibles los agravios expresados por el demandado.

TERCERO.— Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas causados en ambas instancias.

CUARTO.— Notifíquese y remítanse los autos, documentos y copia de esta resolución al Juzgado de origen; y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

Así, lo resolvieron los Magistrados licenciados Julio César Meza Martínez, Marco Antonio Ramírez Cardoso y María del Socorro Vega Zepeda, integrantes de la H. Novena Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por unanimidad de votos, siendo ponente el primero de los nombrados, ante el C. Secretario de Acuerdos, quien da fe.