

# Algunos problemas en torno al emplazamiento en juicios de arrendamiento inmobiliario para el D. F.

*José G. Zúñiga Alegría\**

*Juan A. Castillo López\**

A partir de la experiencia en el campo de la abogacía, analizamos cuatro problemas tipo que tienen que ver con el emplazamiento en juicios de controversias en materia de arrendamiento para el D. F. Se trata de un ejercicio de dogmática jurídica donde se pone de relieve la necesaria retroalimentación que debe existir entre teoría y praxis del Derecho. Los problemas aquí expuestos, luego de su análisis repetido, han superado la estrechez de lo concreto y se presentan abstractamente, con lo que, otra vez, pueden volver a lo específico para auxiliar en la solución de otros parecidos.

*Taking our experience in the legal profession as a starting point, we have examined four representative problems related to the service of process for Lease litigation proceedings in Mexico City. It is about a legal dogmatic exercise where the necessary feed-back between Law theory and praxis is emphasized. After repeated analyses, the problems expounded have surpassed the narrowness of the concrete but are presented abstractly here-in so that such concepts may be applied in specific cases and contribute to resolve alike issues.*

SUMARIO: Introducción / Emplazamiento, citación y notificación / Primer caso /Segundo caso /Tercer caso / Cuarto caso / Consideraciones finales / Bibliografía / Legislación.

## **I**ntroucción

Llevaremos a cabo aquí el estudio de cuatro casos hipotéticos relacionados con el emplazamiento del demandado, cuando es el arrendatario, en juicios de arrendamiento inmobiliario para el Distrito Federal.

\* Profesores investigadores del Departamento de Derecho. UAM-A

El análisis lo enfocamos a esta clase de juicios porque existen disposiciones especiales en el Código Civil (CC) y de Procedimientos Civiles (CPC), de esta entidad, aplicables al arrendamiento inmobiliario, que unas veces directa y otras indirectamente, influyen en las circunstancias del emplazamiento, lo que justifica su estudio en particular.

Además, como la de arrendamiento es por definición una relación temporal, un mismo arrendador puede enfrentar, continuamente, con motivo de la misma localidad, aunque con diferentes arrendatarios, el mismo tipo de problemas, lo que hace relevante el estudio de éstos, incluidos los que se refieren al emplazamiento, desde la óptica del sujeto primeramente mencionado.

Al referirnos a casos *hipotéticos* no queremos decir que nunca antes se hayan presentado; todo lo contrario, se trata de supuestos paradigmáticos que por su frecuencia han posibilitado un análisis que supera las limitaciones de un solo caso y que permite presentar los resultados de una manera abstracta para facilitar el estudio de otros iguales o similares a los que nosotros hemos considerado. Se trata de un ejercicio en el que, apoyados en la afirmación de Niklas Luhmann, de que la práctica jurídica es la fuente esencial de las teorías jurídicas<sup>1</sup>, damos cauce a cuestiones que han suscitado nuestro interés, a partir de la práctica de la abogacía.

Los casos que estudiaremos, son los siguientes: a). Aquel en que, independientemente del uso de la localidad dada en arrendamiento (habitacional, industrial o comercial), el arrendador desconoce dónde vive el arrendatario (este último nunca ha vivido ahí), aunque sabe del lugar donde habitualmente trabaja o tiene el principal asiento de sus negocios y/o el lugar distinto donde puede localizarlo; b). El caso en que, viviendo inicialmente en la localidad (para uso habitacional), el arrendatario(a) se va de ella dejando como ocupantes a su cónyuge o concubino(a), con o sin hijos; c). Cuando se produce el fallecimiento del arrendatario durante la vigencia del arrendamiento; y d). Cuando el arrendatario abandona la localidad, sin importar el uso a que estaba destinada, dejándola cerrada y el arrendador desconoce por completo dónde localizarlo.

## **E**mplazamiento, citación y notificación

La palabra emplazamiento, que designa la acción y efecto de emplazar, significa “Dar un plazo, citar a una persona, ordenar que comparezca ante el juez o el tribunal, llamar a juicio al demandado”.<sup>2</sup> Aunque este vocablo suele confundirse con otros como *citación* y *notificación*, existen diferencias notables entre ellos. *Citar* significa

<sup>1</sup> Niklas Luhmann, El derecho de la sociedad, traducción no autorizada del alemán al español, texto sin publicar.

<sup>2</sup> Pallares, Eduardo, Diccionario de derecho procesal civil, 18ª. ed., México, Porrúa, 1988, p. 337.

“el llamamiento que se da de orden judicial a una persona, para que se presente en el juzgado o tribunal en el día y hora que se le designan, bien a oír una providencia, o a presenciar un acto o diligencia judicial que suele perjudicarle, bien a prestar una declaración”,<sup>3</sup> en tanto que, *notificar*, del latín “*notificare (conocido, patente, manifestar)*”,<sup>4</sup> es el acto de hacer saber jurídicamente alguna providencia para que la noticia dada a la parte le pare perjuicio en la omisión de las diligencias que deba practicar en su consecuencia, o para que le corra un término”.<sup>5</sup>

El concepto más amplio es el último; emplazamiento y citación también consisten en hacer saber algo a la parte a la que se dirigen:<sup>6</sup> en el primer caso, que cuenta con un plazo para comparecer y en el segundo, que debe presentarse en la fecha y hora señaladas de antemano. Por ello el CPC emplea indistintamente las voces emplazamiento y notificación, esta última como el género dentro del cual cabe la especie emplazamiento.<sup>7</sup>

En rigor, siempre que el tribunal hace saber a las partes un plazo dentro del cual pueden válidamente realizar un acto procesal se produce el emplazamiento; por ejemplo, cuando les notifica el término dentro del cual pueden ofrecer pruebas o dentro del que una de ellas puede contestar los agravios en la apelación interpuesta por la contraria. Por ello, el emplazamiento a juicio, que es el que nos interesa para los fines del presente trabajo no es más que una especie de los emplazamientos en general, si se quiere la más importante, pero no la única:

Dentro del CPC este tipo de emplazamiento no determina el principio de la instancia, ni de la relación jurídico procesal, pues ello es consecuencia de la presentación de la demanda; aún así, es condición para el desarrollo de todo proceso y produce importantes efectos de otro tipo, como son: prevenir el juicio a favor del juez que lo hace, sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, obligarlo a contestar la demanda ante el mismo juez, producir todas las consecuencias de la interpelación judicial y originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de rédito.<sup>8</sup>

Sin emplazamiento legalmente hecho el actor no puede aspirar a obtener una sentencia, ni a ver satisfechas las pretensiones que ha deducido en juicio, por ello estimamos relevante el estudio de los problemas que hemos planteado y a los que enseguida nos referiremos, vinculados al *juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario para el Distrito Federal*.

<sup>3</sup> *Idem*.

<sup>4</sup> Dehesa Dávila, Gerardo, *Etimología Jurídica*, 2a. ed., México, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2004, p. 320.

<sup>5</sup> Pallares, Eduardo, *op. cit.*, p. 337.

<sup>6</sup> Chiovenda, Giuseppe, *Curso de derecho procesal civil*, trad. de Enrique Figueroa Alfonso, México, Editorial Pedagógica Iberoamericana, colección Clásicos del Derecho, 1995, p. 362.

<sup>7</sup> Artículos 114 y 116-118.

<sup>8</sup> Artículo 259 CPC.

## Primer caso.

Para el estudio de este caso hay que considerar que es frecuente, cuando el arrendamiento es para local comercial o industrial, que el arrendador desconozca dónde vive el arrendatario, y puede suceder lo mismo tratándose de casa habitación, ya que este último pudo haber contratado para que viviera una persona distinta a él, quien reside en otro lugar.

De acuerdo con el CPC, los lugares y el orden en que debe llevarse a cabo el emplazamiento del demandado, en cualquier juicio, incluido el de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, son:

1. El lugar donde resida. Aquí el emplazamiento deberá de hacerse personalmente si se localiza al demandado. En caso contrario, pero cerciorado el notificador de que en efecto ahí vive aquél, el emplazamiento se hará por cédula, que “se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona que viva en el domicilio señalado.”<sup>9</sup>
2. El lugar en que habitualmente trabaje o tenga el principal asiento de sus negocios. Para lo cual es necesario que el notificador “se hubiere cerciorado de que la persona por notificar vive en la casa y se negare aquel con quien se entiende la notificación (que puede ser aquella misma o persona diversa),<sup>10</sup> a recibir ésta”.<sup>11</sup>
3. El lugar en donde se encuentre, siendo requisito para ello que se desconozca “el lugar en que la persona que deba notificarse tenga el principal asiento de sus negocios y en la habitación no se pudiere (llevar a cabo)”.<sup>12</sup>

Con base en lo anterior, para emplazar al demandado en el lugar 2 (sitio donde habitualmente trabaje o tenga el principal asiento de sus negocios), o en el 3 (donde se encuentre), antes es necesario conocer el lugar donde reside y haber intentado el emplazamiento ahí, de lo contrario se estaría en el supuesto del artículo 122 fracción II, relativo al emplazamiento por edictos, cuando se trate de personas *cuyo domicilio se ignora*, pero ¿cuál es el objetivo de esta reglamentación? Consideramos que no es otro que el de procurar que el demandado sea efectivamente emplazado, si es posible, personalmente, para que esté en posibilidades de comparecer oportunamente a juicio en defensa de sus intereses. Se trata de salvaguardar su garantía de audiencia a que se refiere el artículo 14 de la Constitución Política. Desde esta perspectiva resulta lógico que el emplazamiento deba de ser en *su domicilio*, pero a pesar de que el CPC utiliza esta expresión en varios de los artículos que antes hemos citado, no siempre lo hace

<sup>9</sup> Artículo 117 CPC.

<sup>10</sup> Lo que está entre paréntesis es nuestro.

<sup>11</sup> Artículo 118 CPC.

<sup>12</sup> Artículo 119 CPC.

manteniendo congruencia con el ordenamiento que por su naturaleza está destinado a precisar lo que ese concepto sea, es decir, el CC.

Este último proporciona varias hipótesis para determinar en un caso concreto cuál debe de considerarse el domicilio de las personas físicas y de las morales (en este caso nos enfocaremos a las primeras para guardar congruencia con la línea que hemos seguido en el desarrollo del presente trabajo), lo que debe hacerse por exclusión, es decir, de verificarse la primera hipótesis ese deberá de ser considerado el domicilio de una persona y sólo en ausencia de ella procederá pasar a la segunda y así sucesivamente. Los supuestos son los siguientes:

1. El lugar donde resida habitualmente.<sup>13</sup> “se presume que una persona reside habitualmente en un lugar, cuando permanezca en él por más de seis meses”.<sup>14</sup>
2. A falta del anterior, el lugar del centro principal de sus negocios.<sup>15</sup>
3. En ausencia de los anteriores, el lugar donde simplemente resida;<sup>16</sup> y
4. En defecto del anterior, el lugar donde se encuentre.<sup>17</sup>

Así mismo, “cuando una persona tenga dos o más domicilios se le considerará domiciliada en el lugar en que simplemente resida, y si viviere en varios, aquél en que se encuentre.”<sup>18</sup>

Mientras para este código el domicilio puede ser, dependiendo del caso y en el orden de prioridad establecido, cualesquiera de los que antes hemos enumerado, todo parece indicar que para el CPC *domicilio* sólo es *el lugar donde reside la persona* y que aquél en que habitualmente trabaje o tenga el principal asiento de sus negocios, o el lugar donde se encuentre, no tienen esa categoría y por ello, para emplazarla ahí antes es necesario intentarlo en el primero. Sin embargo, esto no es posible en casos como el que nos ocupa en que, a pesar de que el arrendador sabe dónde tiene el arrendatario el principal asiento de sus negocios y/o donde localizarlo, ignora dónde vive.

De aplicarse lo dispuesto en el CC eventualmente el emplazamiento podría llevarse a cabo en esos lugares, pero con apego al CPC necesariamente tendría que realizarse por edictos, bajo la consideración de que *el actor ignora el domicilio del demandado*.

En la solución de casos como éste, el Poder Judicial de la Federación se ha inclinado –aunque sin admitir que exista alguna contradicción entre ordenamientos– por lo dispuesto en el código sustantivo, aceptando que el emplazamiento se lleve a cabo en el lugar donde el arrendatario tenga el principal asiento de sus negocios, sin necesidad

<sup>13</sup> Artículo 29 CC.

<sup>14</sup> Artículo 29 segundo párrafo CC.

<sup>15</sup> Artículo 29 CC.

<sup>16</sup> Artículo 29 CC.

<sup>17</sup> Artículo 29 CC.

<sup>18</sup> Artículo 32 CC.

de que se intente primero en el lugar donde resida, esto cuando no se mencione ni se demuestre que tiene una residencia habitual.<sup>19</sup>

Por otra parte, vale la pena comentar el caso del artículo 963 del CPC, el cual, apartado de las reglas generales de este código en torno al emplazamiento, puede también ser útil en la solución del caso planteado, sólo que únicamente cuando la localidad está destinada a uso comercial o industrial, no así cuando su destino es habitacional. El mencionado dispositivo, establece: “Para los efectos de este título<sup>20</sup> siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento”<sup>21</sup>

Aunque la norma, en lugar de referirse al arrendatario se refiera al “ejecutado”, término ambiguo que eventualmente también podría aplicarse al arrendador, el sentido de la disposición permite suponer que sólo se refiere al primero, ya que este es el único que puede tener su domicilio en el inmueble arrendado. Ahora bien, aun cuando en la jerga forense la palabra ejecución generalmente se emplea para designar únicamente las diligencias de embargo o las que tienen que ver de manera directa con la ejecución de una sentencia, para la doctrina el vocablo tiene una significación más extensa:

Unas veces significa lo mismo que el cumplimiento voluntario de una obligación. Otras veces se usa en el sentido de llevar a efecto lo mandado por la ley. En su significación más general, ha de entenderse el hacer efectivo un mandato jurídico, sea el contenido en la ley, en la sentencia definitiva o en alguna otra resolución judicial o mandato concreto”.<sup>22</sup>

Es probable que esta significación más general fuera la que tuvo presente el legislador al establecer su mandato para que, no sólo el embargo o la ejecución de la sentencia se practicaran en la localidad arrendada, sino también el emplazamiento y otro tipo de notificaciones dirigidas al arrendatario. De esta manera, y sin necesidad de acudir a lo dispuesto por el código sustantivo, se podría evitar el conflicto que, según ya vimos, desde la perspectiva de las reglas generales del CPC se presenta cuando se desconoce el lugar donde vive dicho sujeto y sólo se le puede ubicar en el local arrendado *para uso distinto al habitacional*. No obstante, la disposición es del todo inútil cuando el local está destinado precisamente a *habitación* y, como en el caso planteado, el arrendatario contrató para que viviera alguien distinto, sea que haya advertido o no de esto al arrendador, quien desconoce dónde vive aquél y sólo

<sup>19</sup> “Emplazamiento. Es legal el realizado, por exclusión, a la arrendataria demandada en el local comercial, objeto del contrato y considerado principal asiento de sus actividades, al no mencionarse ni demostrarse la existencia de una residencia habitual. Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Marzo de 2006, p. 2000, tesis I.6o.C.393 C, aislada, Civil.

<sup>20</sup> Título Décimo Sexto-Bis. “De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario”.

<sup>21</sup> Decreto por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.

<sup>22</sup> Pallares, Eduardo, *op. cit.*, p. 312.

sabe del lugar donde habitualmente trabaja y/o dónde localizarlo, pues aquí la única manera de evitar el emplazamiento por edictos es aplicar lo dispuesto en el CC. Esto porque, ni el artículo 963 del CPC que venimos comentando, ni ningún otro, autorizan a emplazar al arrendatario en un lugar donde no vive, por más que se diga que para todos los efectos derivados del arrendamiento ese será su domicilio legal.

## Segundo caso

Como antes lo advertimos, este segundo caso se refiere al supuesto en el que, viviendo inicialmente en la localidad (para uso habitacional), el arrendatario o arrendataria se va de ella dejando como ocupantes a su cónyuge o concubina(o), con o sin hijos, aunque se sabe dónde vive ahora, dónde trabaja o el lugar en el que puede ser localizado(a).

Este caso se plantea porque en la práctica llega a pasar que ante una situación así, la realización del emplazamiento se convierta en un callejón sin salida. Como el arrendatario ya no vive en la localidad, este solo hecho basta para que legalmente no se pueda practicar ahí, ni siquiera mediante cédula, por medio de sus parientes, conforme al artículo 117 CPC; pero suele suceder que el juez tampoco quiera ordenar que se le practique en un lugar distinto (nueva habitación, trabajo o donde se encuentre), al parecerle raro que no viva en el local arrendado, pese a su destino habitacional.

Evidentemente el conflicto es de hecho y no de derecho, pero la circunstancia de que llegue a presentarse amerita su análisis. Al respecto, existe la siguiente jurisprudencia procedente del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que por su importancia transcribimos íntegra:

EMPLAZAMIENTO. DEBE HACERSE EN EL DOMICILIO REAL DEL DEMANDADO Y NO EN EL SEÑALADO CONVENCIONALMENTE. Conforme al artículo 14 constitucional, en el juicio previo al acto de privación, deben cumplirse las formalidades esenciales del procedimiento fijadas en las leyes vigentes. Esta disposición es de carácter imperativo y de orden público, por lo que no puede renunciarse. El artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece el emplazamiento como una formalidad esencial del procedimiento, y los numerales 114, fracción I, 116, 117, 118 y 119 de este ordenamiento consignan los requisitos específicos y esenciales para la diligencia de emplazamiento, entre ellos destaca fundamentalmente el referente al lugar donde ha de hacerse el llamamiento a juicio, que debe ser precisamente el domicilio del demandado. Por su parte, el artículo 55 de ese ordenamiento, previene que los interesados no pueden alterar, modificar o renunciar las normas del procedimiento. Por lo tanto, aun cuando en un acto jurídico de naturaleza civil las partes señalen un domicilio para que se les emplace en caso de controversia, el emplazamiento debe practicarse en el domicilio real del enjuiciado, en los términos y con las formalidades establecidas por los artículos

primeramente citados, puesto que como antes se dijo, la voluntad de las partes no exime del cumplimiento de las citadas normas.<sup>23</sup>

Aunque este criterio parte de un supuesto distinto: aquél en que se señaló en el contrato un domicilio convencional para ser emplazado, también es aplicable a nuestro caso, porque establece que el emplazamiento debe hacerse en el domicilio del demandado, conforme a lo dispuesto en el CPC, y nosotros agregaríamos: en el código sustantivo en la materia, sin que los involucrados puedan alterar las normas del procedimiento. Luego entonces, de saber dónde vive ahora el arrendatario, el lugar donde habitualmente trabaja, tiene el principal asiento de sus negocios o dónde localizarlo, en ellos, y en el orden de prelación que establece el CC, puede ser emplazado, sin que tampoco sea aplicable el artículo 963 del CPC que ya hemos comentado, pues a pesar de que considera como domicilio legal del arrendatario la localidad objeto de arrendamiento, las reglas generales del mismo código se oponen a la posibilidad de practicar el emplazamiento en un lugar donde ya no vive el demandado.

Pero la situación puede tomar un giro de actualizarse el supuesto contenido en el artículo 2448-M del CC, que dispone:

Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre u (sic) cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso de concubinato.

En efecto, de tener lugar el supuesto o conjunto de supuestos que considera este artículo, ya no cabe emplazar al cónyuge o concubino(a) que celebró inicialmente el contrato de arrendamiento; deberá emplazarse al que se ha quedado en la localidad destinada a habitación, pues ha operado la subrogación en los derechos y obligaciones inherentes al arrendamiento, pero esto no ocurre en automático, sino que deben de tener verificativo todos los requisitos que el precepto señala, y que son los siguientes:

- a) Que exista una relación conyugal o de concubinato<sup>24</sup> entre el arrendatario (a) y su pareja que habita la localidad arrendada para uso habitacional.

<sup>23</sup> Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 73, Enero de 1994, Tesis I.40C.J/55, página 60.

<sup>24</sup> De acuerdo con el artículo 291-Bis CC, existe concubinato cuando una pareja, “sin impedimentos legales para contraer matrimonio, han vivido en común en forma constante y permanente por un período mínimo de dos años”, o bien, sin el transcurso del periodo mencionado, pero reunidos los otros requisitos, han tenido un hijo en común.

- b) Que haya hijos menores que también habiten la localidad.
- c) Que durante el arrendamiento se produzca el divorcio de la pareja, en el caso de matrimonio o su separación si se trata de concubinato.
- d) Que como consecuencia de lo anterior uno de los miembros de la pareja se vaya y otro se quede en la casa habitación, y.
- e) Que la guarda y custodia de los menores le sea otorgada judicialmente al integrante de la pareja que se queda en la localidad.

Concurriendo todas estas condiciones, el miembro de la pareja que se queda en la localidad –que desde luego no es quien celebró el contrato de arrendamiento– puede subrogarse en los derechos y obligaciones del mismo, pero este “puede” implica que debe producirse una manifestación de voluntad fehaciente de su parte, dirigida al arrendador en ese sentido, porque si bien el propósito del legislador es el de no dejar en el desamparo al integrante de la pareja y a los hijos cuya guarda y custodia se le ha concedido judicialmente, esto no implica pasar por encima de los intereses e inclinaciones de esa persona, imponiéndole una conducta obligatoria, pero tampoco se traduce en la imposición de una carga extraordinaria al arrendador, quien mantiene los derechos y obligaciones que antes tenía, sólo que ahora referidos a una persona distinta al primitivo arrendatario.

Por otra parte, aunque la *manifestación de voluntad* es condición necesaria para que opere la subrogación, no es condición suficiente; el arrendador puede oponerse fundadamente si falta algún otro requisito considerando en la norma; por ejemplo que no haya hijos o que habiéndolos no exista otorgamiento judicial de la guarda y custodia, o que el miembro de la pareja que pretende la subrogación no haya habitado previamente con sus hijos la localidad. Pero es preciso subrayar que fuera de lo que sería la ausencia de alguno de esos requisitos, el arrendador no puede fundadamente oponerse a que opere la subrogación, ya que el legislador ha querido que en lo esencial ésta quede a la decisión y voluntad del cónyuge que se queda en la localidad y no de aquél, o haciéndola depender del acuerdo de voluntades.

Una laguna que presenta el artículo es la de no señalar expresamente en qué momento el interesado deberá de hacer saber al arrendador su voluntad de subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento, ni la forma específica de llevarlo a cabo. Interpretando la disposición estimamos, en cuanto a lo primero, que deberá de hacerlo tan pronto como reúna todos los requisitos legalmente previstos, sin que esto implique que entretanto pueda desatenderse de las obligaciones del arrendamiento, por ejemplo, de pagar la renta puntualmente, pues en el momento en que opere la subrogación podría ya existir una causal de rescisión. En todo caso, el interesado deberá de hacer saber su voluntad al arrendador de manera previa al ejercicio de derechos que sólo competen al arrendatario o a quien se ha subrogado en sus derechos y obli-

gaciones, como sucede con la exigencia de prórroga legal del contrato, hasta por un año más, si se está al corriente en el pago de las rentas.<sup>25</sup>

En cuanto a lo segundo, referente a la forma en que el interesado deberá de manifestar su voluntad, y a falta de señalamiento expreso en la ley, creemos que le conviene optar por la que le ofrezca mayor certidumbre y seguridad, que en este caso sería la jurisdicción voluntaria, para que por conducto del tribunal se le notifique al arrendador la decisión que aquél ha tomado. La misma certeza podría obtenerse mediante notificación por notario. Y aunque menos recomendable en términos de la certidumbre que se busca, la notificación también podría hacerse directamente y ante testigos, dejando constancia de ello por escrito.

Por último, atendiendo a los términos de la disposición que se comenta, al arrendador no le es dado asumir unilateralmente que por concurrir en un caso concreto los supuestos de la norma ha operado la subrogación y, por tanto, que los derechos y obligaciones ahora corresponden al cónyuge que se ha quedado en la localidad, pudiendo eventualmente emplazarlo a juicio en ausencia de su pareja.

Lo cierto es que mientras no exista una manifestación expresa, la subrogación no se produce y para todos los efectos legales quien contrató como arrendatario conserva los derechos y obligaciones del arrendamiento y es quien en caso de controversia deberá de ser emplazado, en este caso, en su nueva residencia, el lugar donde habitualmente trabaje, tenga el principal asiento de sus negocios, donde se encuentre, o por edictos según vimos al analizar el primer caso.

### Tercer caso

Corresponde ahora su turno a la hipótesis de muerte del arrendatario durante la vigencia del arrendamiento. En primer lugar se deberá de tomar en cuenta la regla general prevista en el artículo 2408 CC: “El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido”. De acuerdo con esta disposición, a menos que se haya pactado que la relación termine por la muerte de alguno de los contratantes o de ambos, subsistirá en sus términos por el plazo previsto, correspondiendo ahora a las respectivas sucesiones los derechos y obligaciones inherentes al contrato.

No obstante, el eventual acuerdo de que la relación se “rescinda”<sup>26</sup> o termine en caso de muerte, no excluye la posibilidad de juicio y, por tanto, de emplazamiento, si existe resistencia de la otra parte para finiquitar la relación, especialmente por lo que

<sup>25</sup> Artículo 2448-C CC.

<sup>26</sup> El artículo emplea el término rescisión, no obstante, en rigor ésta sólo opera cuando hay incumplimiento culpable de una de las partes a las obligaciones contraídas en cualquier contrato, que no es el caso; por ello, sería más propio hablar de terminación, la cual no supone un incumplimiento culpable sino únicamente que la relación llega a su fin por causas previstas en el propio contrato o expresa y directamente en la ley.

hace a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, cuando el que ha fallecido es el arrendatario.

Frente a una circunstancia así, el arrendador tendrá que demandar y emplazar a la sucesión del arrendatario, por conducto de su albacea, como representante legal de la misma. Pero de no existir aún trámite sucesorio y, por tanto, albacea formalmente designada, deberá de ser el propio arrendador quien lleve a cabo el trámite de manera previa a su demanda; de lo contrario no tendrá con quien entender el juicio que le permita recuperar la localidad.

Esencialmente, la situación es la misma cuando no se pactó la terminación del arrendamiento por muerte del arrendatario y se actualiza la regla general del artículo arriba citado, ya que si se presenta alguna causal de rescisión o si de manera natural el acuerdo de voluntades llega a su término y existe oposición de los herederos para entregar la localidad, será necesario demandar y emplazar a la sucesión por conducto de su albacea.

La situación es diferente si el arrendamiento está destinado específicamente a uso habitacional; en este supuesto deberá de aplicarse el artículo 2448-H CC:

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, él 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.

Tratándose de ese tipo de localidades: “fincas urbanas destinadas a la habitación”,<sup>27</sup> dice el artículo, es inaplicable lo dispuesto en el diverso numeral 2408: no es dable a las partes convenir la terminación del contrato por causa de muerte. El convenio de ser respetado en sus términos y puede extinguirse sólo por otras causas, como es el cumplimiento del plazo por el que fue celebrado.

Así mismo, se produce un efecto similar al señalado en el numeral (4) anterior, referido al cónyuge o concubina (o) que ha obtenido judicialmente la guarda y custodia de los hijos: también opera la subrogación en los derechos y obligaciones del arren-

<sup>27</sup> Conforme a esta terminología, no es suficiente que la localidad tenga un destino habitacional; debe además estar ubicada en un entorno urbano para que le sean aplicables al arrendatario las disposiciones proteccionistas contenidas en el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto, Capítulo IV del Código Civil, condición que no es difícil de reunir si se considera que en la actualidad prácticamente todo el territorio del Distrito Federal tiene un status urbano.

damiento, en esta hipótesis, a favor de las personas limitativamente señaladas y en el orden de prelación establecido: cónyuge, él o la concubina, hijos, ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario, cuando hayan habitado real y permanentemente el inmueble en vida de éste.

Esta subrogación también opera sin necesidad de juicio sucesorio, sólo que, a diferencia de aquella, no precisa de una manifestación de voluntad del interesado; se produce de pleno derecho y de manera imperativa a favor del ocupante de la vivienda al fallecer el arrendatario. Situación que es calificada de absurda por Ramón Sánchez Medal,<sup>28</sup> pero que tiene como finalidad no dejar ningún resquicio posible para la terminación anticipada del arrendamiento que pudiera perjudicar a los familiares del titular fallecido cuando hayan vivido y sigan viviendo en la localidad.

De actualizarse este supuesto, y ante la eventualidad para el arrendador de tener que demandar la desocupación por una causa distinta al fallecimiento del arrendatario, por ejemplo, el vencimiento del plazo o incumplimiento a las cláusulas del contrato, el demandado y, por tanto, a quien se deberá de emplazar es al ocupante de la vivienda que reúna todas las condiciones descritas, excluyendo a “quienes ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante”.

Evidentemente que aquí el arrendador deberá de proceder con mucha cautela: si son varios los sujetos que pudieran cumplir con los supuestos de la norma, en contra de todos ellos tendría que dirigir la demanda y pedir que sean emplazados. De lo contrario, el que faltó podría atacar el proceso y la sentencia afirmando que no se respetó su derecho constitucional de ser oído y vencido en juicio, no obstante que él es el único subrogatario de los derechos y obligaciones del arrendamiento.

## Cuarto caso

Llevaremos a cabo aquí el análisis del supuesto en que, independientemente del uso de la localidad (habitacional, comercial o industrial), el arrendatario la abandona y el arrendador no sabe dónde localizarlo. Asumimos que nadie se queda a vivir o usar, y puede ser que el arrendatario haya dejado ahí sus pertenencias o que se las haya llevado, pero lo importante es que no entregó el inmueble, existiendo incluso, por lo común, rentas vencidas y no cubiertas.

Frente a un evento como éste, la alternativa legal para el arrendador, si desea recuperar el inmueble, es demandar al arrendatario, ya sea la rescisión o terminación del contrato, dependiendo del caso,<sup>29</sup> y solicitar que el emplazamiento se le haga por edictos, bajo el argumento (real) de que ignora su domicilio.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, 10a. ed., Porrúa, México, 1989, p. 275.

Cabe señalar que este medio de emplazamiento no deberá ser acordado de plano por el juez tan luego le es solicitado; previamente deberá pedir informe sobre el domicilio del demandado a una institución que cuente con registro oficial de personas.<sup>31</sup> Si la información es proporcionada, en ese domicilio tendrá que intentarse el emplazamiento de manera personal, y sólo que no se facilite o que sea errónea, el juez deberá ordenar los edictos.

En este caso tampoco tiene ninguna aplicación el artículo 963 CPC, que hemos citado varias veces a lo largo de este trabajo y que para mayor claridad volvemos a reproducir: “Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento”, ya que de nada serviría que en lugar de solicitar el emplazamiento por edictos se pretendiera que éste se llevara a cabo en la localidad arrendada. Ante el hecho de que en ella no se encuentre nadie al momento de la diligencia (el propio demandado, un pariente, empleado, etc.), no podría llevarse a cabo.

De igual manera queda descartada la alternativa de que el arrendador, de propia iniciativa, tome posesión de la localidad, aún en el caso de que se encuentre vacía, ya que al no haberle sido entregada se expondría a una denuncia penal por la probable comisión del delito de despojo en agravio del arrendatario.<sup>32</sup>

Se trata de una situación injusta porque la solución del caso por el medio referido (los edictos), no pone a salvo al arrendador de enfrentar más adelante otro similar: quien arrienda un inmueble generalmente lo hace como una actividad habitual, repetitiva a lo largo del tiempo con diferentes arrendatarios y potencialmente el mismo escenario se le puede presentar una y otra vez.

Lo injusto no deriva de los edictos en sí mismos, sino de las implicaciones que éstos tienen en términos de tiempo y dinero. Para empezar: “los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico local que indique el juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de *un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días*”.<sup>33</sup> Aquí el término para contestar la demanda se amplía, ya que como lo señala el artículo, es de entre quince y sesenta días, cuando en condiciones normales sólo es de cinco.<sup>34</sup>

Los edictos en el Boletín Judicial tienen un costo de ochenta y siete centavos por palabra, más el diez por ciento que arroje ese valor, por el número de publicaciones,<sup>35</sup>

<sup>29</sup> Deberá demandar la rescisión si existe incumplimiento del arrendatario a las cláusulas del contrato, particularmente en cuanto al pago de rentas, y terminación si ha concluido el plazo previsto para el arrendamiento. Eventualmente podría ejercitar las dos acciones al mismo tiempo.

<sup>30</sup> Artículo 122, fracción II, primer párrafo CPC.

<sup>31</sup> Artículo 122, fracción II, primer párrafo CPC.

<sup>32</sup> Artículo 237, fracción II del Código Penal para el Distrito Federal.

<sup>33</sup> Artículo 122, fracción II, segundo párrafo CPC.

<sup>34</sup> Artículo 959 CPC.

y de entre mil y seis mil pesos, en los periódicos, dependiendo del medio de que se trate.<sup>36</sup> Pero deberá de tomarse en cuenta que si el juicio se sigue en rebeldía, como es muy probable –por el tipo de emplazamiento– los puntos resolutive de la sentencia también tendrán que publicarse en el Boletín Judicial o en el periódico local que indique el juez, en este caso, dos veces, de tres en tres días.<sup>37</sup>

Además, se puede dar el caso de que las publicaciones mencionadas no sean las únicas, sino que exista la necesidad de una previa; se trata del supuesto en que se pretenda dar por terminado un contrato de arrendamiento que se celebró por tiempo indefinido<sup>38</sup> o que habiéndose celebrado por cierto tiempo se volvió indeterminado<sup>39</sup> al no haberse demandado la desocupación dentro de los diez días posteriores a su terminación.<sup>40</sup> En este supuesto, antes de la demanda, se deberá de solicitar, en la vía de *jurisdicción voluntaria*,<sup>41</sup> que se notifique al arrendatario la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento y que cuenta con treinta días para desocupar si la localidad está destinada a habitación, o con un año si el uso es para comercio, industria o agricultura;<sup>42</sup> notificación que también tendrá que hacerse por edictos con el natural costo que esto implica.

Por otra parte, es preciso mencionar que en aplicación del artículo 114 CPC, deberán notificarse de manera personal: “El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos” (fracción II), y “La sentencia dictada por el juez o la Sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución” (fracción VI), las cuales, en principio, tendrían también que hacerse vía edictos, por ser éste el medio empleado para el emplazamiento, pero

<sup>35</sup> Información obtenida directamente en la Dirección General de los Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial.

<sup>36</sup> Resultado obtenido de un muestreo aplicado a los periódicos *El Universal*, *Uno más Uno* y *La Prensa*.

<sup>37</sup> Artículo 639 CPC, el cual no sólo ordena la publicación de los puntos resolutive de la sentencia cuando un juicio se siga en rebeldía, sino también de los autos que ordenen que un negocio se reciba a prueba o señalen día para la audiencia de pruebas y alegatos; sin embargo, se trata de una regla general que debe ser adecuada a las particularidades de cada juicio. En este caso, como las reglas del juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario establecen que las partes deberán de ofrecer pruebas desde los escritos de demanda y contestación, y que el juez señalará fecha para la audiencia al dictar el auto admisorio de la demanda –todo esto previo al emplazamiento– se hace innecesaria la publicación de los citados autos, ya que teóricamente de ellos se entera el demandado con la publicación de los edictos mediante los que es emplazado.

<sup>38</sup> Artículo 2478 CPC. Artículo 2487 CPC.

<sup>39</sup> “Tácita reconducción. La oposición del arrendador para que no opere aquélla, debe manifestarse, dentro del término de diez días contados a partir del siguiente de vencimiento del contrato de arrendamiento”.

<sup>40</sup> Novena época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, julio de 2001, página 352.

<sup>41</sup> El artículo 2487 CPC ordena que la notificación sea fehaciente, la cual se puede obtener también mediante la intervención de Notario Público, no obstante, la más empleada en la práctica es la que se hace con la intervención del juez, en la vía de Jurisdicción Voluntaria.

<sup>42</sup> Artículo 2478 CPC.



Las aludidas notificaciones no tendrán que hacerse por edictos; bastará la notificación normal por el Boletín Judicial para que surtan plenamente sus efectos.

como ya hemos dicho que lo común en estos casos es que el juicio se siga en rebeldía, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 637 CPC, que establece:

En toda clase de juicios, cuando se constituya en rebeldía un litigante, no compareciendo en el juicio después de citado en forma, no se volverá a practicar diligencia alguna en su busca.

Todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacerse, se notificarán por el Boletín Judicial, salvo los casos en que otra cosa se prevenga.

Por lo que entonces, las aludidas notificaciones no tendrán que hacerse por edictos; bastará la notificación normal por el Boletín Judicial para que surtan plenamente sus efectos.

La cuestión del precio de los edictos sobre todo es relevante en aquellos casos de arrendamiento de bajo costo en el que fungen como arrendadores personas de la tercera edad, que tienen como única o principal fuente de ingresos la renta de una, dos o máximo tres localidades, ya que si a la falta de pago de las rentas se le agregan los gastos normales de un juicio y, además, los edictos, lejos de obtener un ingreso tendrán que hacer gastos adicionales sólo para recuperar su localidad.

Es probable que al incluir en el CPC el artículo 963, el legislador haya tomado en cuenta este tipo de problemas para evitar la carga del emplazamiento por edictos,

pero lo cierto es que al limitarse a establecer como domicilio legal del arrendatario el inmueble objeto de arrendamiento, sin establecer otro tipo de reglas que hicieran posible, aún en el caso de abandono de la localidad, que el emplazamiento se practicara en ese lugar, dejaron una laguna que sólo puede ser llenada con las disposiciones generales del código, mismas que fatalmente conducen al emplazamiento por edictos.

Investigando las reglas aplicables al emplazamiento en los códigos de procedimientos civiles de otras entidades de la República, encontramos, por ejemplo que, en el Estado de México, el emplazamiento en cualquier tipo de juicio se puede llevar a cabo por medio de “instructivo”<sup>43</sup> fijado a la puerta del domicilio cuando el interesado o la persona con quien se entienda la diligencia se negare a recibir la notificación, o cuando nadie ocurra al llamado.<sup>44</sup> Esto, después del que el notificador se haya cerciorado que ahí vive el buscado.

En un caso como el que estamos analizando esto podría servir para soslayar el emplazamiento vía edictos, siempre y cuando se tratare de arrendamiento destinado a la habitación, ya que la fijación del instructivo a la puerta sólo procede cuando ahí vive el sujeto inquirido, y no cuando ahí trabaja, que sería el caso de arrendamiento destinado a un uso distinto (comercial o industrial).

Lo anterior sería procedente con independencia de que ahí ya no viva el buscado, en virtud de que si no ha proporcionado un nuevo domicilio al arrendador, éste puede seguir sosteniendo válidamente que sigue conservando el mismo, y si esto es corroborado por informes de los vecinos, el notificador no puede rehusar a practicar en ese lugar el emplazamiento.

Empero, al no existir en el CPC ninguna disposición similar, el arrendador capitalino tendrá que acudir al emplazamiento por edictos, sufragar su costo y soportar la dilación del juicio, aunque para sobrevivir tenga que volver a arrendar la localidad una vez recuperada. Esto lo colocará en situación probable de tener que enfrentar, otra vez, el mismo problema.

## C Consideraciones finales

1 No existe congruencia entre las disposiciones del CC, en materia de domicilio, y las del CPC, en torno al emplazamiento. Ello ha requerido la intervención del Poder Judicial de la Federación, quien mediante interpretación ha procurado armonizar las disposiciones de ambos ordenamientos. No obstante, sería deseable que en una futura reforma legal se suprimiera del código adjetivo la obligatoriedad de conocer el lugar donde vive el demandado e intentar primero ahí el

<sup>43</sup> Es el equivalente a la cédula de notificación en el Distrito Federal.

<sup>44</sup> Artículo 1.179 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

emplazamiento, antes de llevarlo a cabo en el que es el principal asiento de sus negocios o donde trabaja o el lugar en que se encuentre, cuando el primero no sea conocido por el actor.

- 2 La inclusión del artículo 963 en el CPC carece de sentido. No sólo es innecesario a la luz de las disposiciones del CC en materia de domicilio y de la jurisprudencia, sino que se encuentra disociado de las normas relativas al emplazamiento, contenidas en el ordenamiento a que pertenece, e invade la competencia del código mencionado en segundo término, ya que sólo a éste, como ordenamiento sustantivo que es, corresponde regular lo relativo al domicilio de las personas.
- 3 Si el propósito del legislador al adicionar el artículo 2448-M del CC fue el de proteger al o la cónyuge o concubino(a) del arrendatario y a sus hijos, en las circunstancias que describe, estableciendo la subrogación voluntaria en los derechos y obligaciones del arrendamiento a favor de los primeros, debió de haber señalado expresamente en qué momento debía de manifestarse esto y la forma de hacerlo. El que no haya sido así, no sólo se traduce en incertidumbre para los beneficiarios, sino también para el arrendador, quien llegado el caso de tener que demandar no sabe con certeza si se debe de emplazar al arrendatario, aunque ya no viva ahí, o a quien se ha quedado en la localidad.
- 4 Coincidimos con Ramón Sánchez Medal en el sentido de que es absurda la subrogación obligatoria del arrendamiento, en caso de fallecimiento del inquilino, a favor de las personas mencionadas en el artículo 2448-H CC, cuando hayan habitado “real y permanentemente” el inmueble en vida de aquél, pues la actualización de esta clase de beneficios legales siempre deben hacerse depender de la voluntad de los interesados y nunca de la forma imperiosa de la ley. El que en este caso no sea así puede afectar a los propios destinatarios, si no les interesa subrogarse en el arrendamiento, además de que produce incertidumbre en la otra parte de la relación (el arrendador); llegado el caso éste no sabe a quien tendrá que demandar en juicio si son varios los sujetos que presumiblemente se encuentran en la hipótesis que la norma describe, por lo que tendrá que demandar y emplazar a todos.
- 5 Hasta ahora no existe el dispositivo que permita al arrendador, cuando el inquilino ha abandonado la localidad sin entregarla y desconoce absolutamente dónde se encuentra, emplazarlo a juicio para recuperar su inmueble, sin recurrir a los edictos, más onerosos en términos de tiempo y dinero. Queda así en una situación desventajosa que no sólo le afecta a él, sino que se revierte y afecta también al sector de los inquilinos, pues como es de suponerse, desalienta la oferta de viviendas en arrendamiento. Una opción aquí para el legislador es tomar el ejemplo del Estado de México, cuyo Código de Procedimientos Civiles, según vimos, considera el emplazamiento mediante instructivo pegado en la puerta del domicilio del buscado, cuando nadie acuda al llamado.

## Bibliografía

- BECERRA Bautista, José, *El proceso civil en México*, 16a. ed., México, Porrúa, 1999, 827 pp.
- BRISEÑO Sierra, Humberto, *Derecho Procesal*, 2a. ed., México, Harla, colección Juristas Latinoamericanos, 1995, 1532 pp.
- CHIOVENDA, Giuseppe, *Curso de derecho procesal civil*, trad. de Enrique Figueroa Alfonso, México, Editorial Pedagógica Iberoamericana, colección Clásicos del Derecho, 1995, 573 pp.
- DEHESA Dávila, Gerardo, *Etimología Jurídica*, 2a. ed., México, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2004, 522 pp.
- NIKLAS Luhmann, *El derecho de la sociedad*, traducción no autorizada del alemán al español, texto sin publicar.
- PALLARES, Eduardo, *Diccionario de derecho procesal civil*, 18a. ed., México, Porrúa, 1988, 901 pp.
- ROJINA Villegas, Rafael, *Compendio de derecho civil*, T. IV, contratos, 19a. ed., México, Porrúa, 548 pp.
- SÁNCHEZ Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 10a. ed., México, Porrúa, 1989, 618 pp.

## Legislación

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.
- Código Penal para el Distrito Federal.