Sánchez García, Luis Enrique. "El potencial abuso de la facultad resolutoria en las controversias de arrendamiento". *Prospectiva Jurídica*, México, UAEM, año 15, número 30, julio-diciembre 2024, pp. 01-21, ISSN 2007-8137, e-ISSN 2683-2577

El potencial abuso de la facultad resolutoria en las controversias de arrendamiento

The potential abuse of the resolution faculty in leasing disputes

Luis Enrique Sánchez García [*]

Recepción: 14/05/2024
Aceptación: 04/11/2025

Resumen

En el presente artículo se pretende dar visibilidad a la manera en que la legislación civil en el Estado de México y los precedentes emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación permiten que exista un posible exceso en el ejercicio de la facultad resolutoria, al autorizar al arrendador, que haya recibido el pago extemporáneo durante la tramitación del juicio especial de desahucio, para demandar contra su arrendatario la rescisión del contrato de arrendamiento en la vía ordinaria civil, y como tal exceso tiene el alcance de vulnerar el derecho al debido proceso del demandado ante la ausencia de medios de defensa eficaces.

Palabras Clave: Arrendamiento; facultad resolutoria; rescisión; desahucio; debido proceso.

Abstract

This article aims to give visibility to the way in which civil legislation in the State of Mexico and the precedents issued by the Supreme Court of Justice of the Nation allow a possible excess in the exercise of the resolution faculty, by authorizing to the landlord, who has received the untimely payment during the processing of the eviction trial, to demand against his/her tenant for the termination of the lease contract through ordinary civil case, and how such excess has the potential to violate the right to due process of the defendant in the absence of effective means of defense.

Keywords: Leasing; resolution faculty; rescission; eviction; due process.

[*] Licenciado en Derecho por la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de México, Especialista en Derecho Civil por la Facultad de Derecho de la Universidad del Estado de México. Abogado Postulante. Correo electrónico: lsanchezg057@alumno.uaemex.mx

Introducción

El Estado Mexicano ha sido consciente de la importancia que tiene el arrendamiento para el desarrollo armónico de la sociedad, siendo el Poder Judicial el que tiene una intervención más crítica en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, al ser el ente de la Administración Pública encargado de ventilar las controversias relacionadas con el cumplimiento e interpretación de esta clase de contratos y cuyas determinaciones son susceptibles de condicionar la continuidad, modificación o extinción de este tipo de relaciones particulares, con las correspondientes consecuencias que eso pueda suponer a la esfera jurídica de cada uno de los contratantes.

A pesar de que los órganos del Poder Judicial tienen a su cargo la obligación de respetar y promover los Derechos de Acceso a la Justicia, el Derecho de Audiencia y al Debido Proceso, a través de la observancia de las formalidades esenciales del procedimiento que garanticen que los gobernados puedan comparecer ante los Tribunales a plantear sus pretensiones o ejercer sus defensas antes de que la autoridad modifique su esfera jurídica, aún existen situaciones particulares derivadas de la interpretación y aplicación de las normas que regulan al contrato de arrendamiento en el Estado de México, así como de los precedentes emitidos en la materia, los cuales escapan de dicha obligación de garantizar la prevalencia y el goce de tales prerrogativas esenciales, ocasionando su vulneración y perjudicando al gobernado que ocurre a ventilar una controversia de arrendamiento.

En el presente artículo se pretende dar notoriedad a uno de estos escenarios que se verifica dentro del juicios de desahucio, analizando para ello la tendencia mostrada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al considerar que el pago extemporáneo de la renta que se verifique durante el trámite de este tipo de procedimientos especiales no tiene el alcance de extinguir la facultad del arrendador para dar por rescindido el contrato de arrendamiento, lo que potencialmente permite que el arrendador pueda incurrir en un abuso en el ejercicio de la facultad resolutoria, que termine por vulnerar el derecho al Debido Proceso del arrendatario, al verse sometido ante una posterior acción de rescisión en la vía ordinaria, respecto de la cual no tendrá elementos suficientes para defenderse eficazmente contra la pretensión formulada por su contraparte.

Con la finalidad de lograr un mejor entendimiento de esta problemática, es necesario, primeramente, repasar las generalidades del contrato de arrendamiento, así como contemplar la manera en que la legislación civil en el Estado de México regula la obligación de pago de la renta y lo relativo al ejercicio de la facultad resolutoria, analizando la forma en que dicha facultad se desenvuelve en los procesos judiciales relativos al arrendamiento.

El contrato de arrendamiento y la facultad resolutoria

El contrato de arrendamiento es una figura jurídica cuyos antecedentes en nuestra tradición jurídica se remontan hasta la época del Imperio Romano, nutriéndose en su proceso de evolución de la influencia del Derecho Francés y del Derecho Castellano. En la doctrina, existen diversas

definiciones sobre este contrato, citando como ejemplos la expuesta por el tratadista Miguel Ángel Zamora y Valencia, quien define al contrato de arrendamiento como *"aquel [contrato] por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto"* (Zamora y Valencia, 1985, p.151); mientras que, por otra parte, el tratadista Rafael Rojina Villegas lo define en términos muy similares como *"un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto"* (Rojina Villegas, 2001, p. 229).

En cuanto a la legislación, el Código Civil del Estado de México contiene una definición armónica con aquellas vertidas por los mencionados tratadistas, lo que se puede observar del contenido del artículo 7.670, el cual menciona que *"en el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio."*

Basta con analizar las definiciones anteriores para identificar como elementos del arrendamiento: 1) la existencia de una obligación recíproca entre las partes, 2) la concesión del uso o goce temporal de un bien y 3) el pago de la renta o precio. De tales elementos se puede destacar también la presencia de una característica de bilateralidad, la cual radica en la reciprocidad de las obligaciones principales asumidas, es decir, existe un estrecho vínculo entre la obligación del arrendador de transmitir el uso y goce temporal del bien arrendado, y la correspondiente obligación del arrendatario de cubrir el pago de la renta.

Es relevante mencionar la característica de bilateralidad en el arrendamiento porque ello es lo que condiciona la presencia del llamado *"pacto comisorio"* en el acuerdo de voluntades, el cual se trata de una cláusula que, ante el incumplimiento de las obligaciones que competen a su contraparte, permite al contratante perjudicado perseguir la resolución del contrato a través de la exigencia del cumplimiento forzoso de la obligación omitida o a través de la rescisión de la obligación, con el correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Esta potestad de resolver el contrato que se actualiza mediante el pacto comisorio es lo que se conoce como la *"facultad resolutoria"*. (Sánchez-Medal Urquiza, 1989, pp. 103-105).

Pese a que el pacto comisorio se trata de una cláusula, este no deriva necesariamente de las estipulaciones de los contratantes, sino que deviene de la propia naturaleza de los contratos bilaterales, por lo que su presencia puede verificarse de manera tácita o expresa: el pacto será expreso cuando las partes han estipulado de forma fehaciente las obligaciones cuyo incumplimiento provocará la resolución del contrato; mientras que el pacto será tácito cuando emane de la propia naturaleza reciproca de las obligaciones, aun cuando las partes no lo estipulen de manera precisa en el clausulado del acuerdo de voluntades.

La existencia del pacto comisorio tácito y la facultad resolutoria se encuentra reconocida en las legislaciones civiles sustantivas, citando como ejemplo lo previsto en el artículo 7.345 del Código Civil del Estado de México, en donde se halla de la siguiente manera:

> **Artículo 7.345.-** La facultad de rescindir[1] las obligaciones, se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le corresponde.
>
> El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la rescisión aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

La lectura del numeral anterior permite deducir que el ejercicio de la facultad resolutoria se basa en dos hipótesis: una general, que involucra la potestad, y a su vez limitación, de la parte perjudicada para elegir entre el cumplimiento forzoso o la rescisión de la obligación; y un supuesto de excepción, que supera la limitación de elección al autorizar al perjudicado para también procurar la rescisión, después de haber optado por la ejecución forzosa de la obligación, siempre y cuando esta hubiese resultado imposible.

Cabe acotar que, si la parte perjudicada opta por la ejecución forzosa de la obligación, los efectos de dicha acción consistirán únicamente en regularizar los efectos del contrato, restituyendo al acreedor en los derechos derivados del acuerdo que fueron afectados a través del incumplimiento de su contraparte y de las consecuencias producidas por tal incumplimiento, como es el caso del resarcimiento de los daños y perjuicios. Por el contrario, cuando la parte afectada opta por la rescisión del contrato, los efectos de dicha acción consistirán esencialmente en: 1) la terminación anticipada del acuerdo de voluntades, 2) la liberación del acreedor de las obligaciones asumidas en el contrato, 3) la obligación a cargo del arrendatario de devolver el uso y goce del bien arrendado, 4) el pago de los daños y perjuicios, si los hubiere y, 5) en el caso de que la rescisión se sustente en el incumplimiento respecto al pago de la renta, la obligación a cargo del arrendatario de pagar los importes adeudados y aquellos que se causen por concepto de renta hasta que se verifique la devolución material del bien.

Es menester reiterar que el pago de la renta constituye uno de los puntos torales del presente análisis, por lo que, antes de continuar con la exposición sobre la manera en que la facultad resolutoria se despliega procesalmente, es necesario estudiar la forma en que nuestra legislación civil contempla tal obligación a cargo del arrendatario.

La obligación de pago de la renta

El pago de la renta se encuentra contemplado dentro de la fracción I del artículo 7.688 del Código Civil del Estado de México que contiene el catálogo de obligaciones a cargo del arrendatario. Dicha fracción establece que el arrendatario está obligado a pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos.

[1] En el caso del Estado de México, el legislador incurrió en una falta de técnica legislativa al utilizar el término "rescindir" en sustitución del término "resolver", debido a que la rescisión es una de las consecuencias derivadas del ejercicio de la facultad resolutoria y no la propia consecuencia directa del pacto comisorio tácito.

Resulta interesante la manera en que el legislador planteó los alcances de la obligación de pago, ya que de la propia lectura del precepto se puede advertir que no basta el pago simple y llano, sino que tal obligación deberá ser satisfecha en el lugar, tiempo y forma convenidos, lo que implica que cualquier exhibición de la renta efectuada en forma distinta a los términos establecidos del contrato, aun cuando sea bien recibida por el arrendador, se considerará dentro de la hipótesis del incumplimiento, dicho de otra manera, la ley sanciona en términos equivalentes la omisión de pago y el pago hecho de forma irregular o defectuosa.

Lo anterior puede corroborarse mediante lo expresado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el precedente de rubro **ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003)**, en cuya parte medular, la Sala determinó que *"una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley."*[2]

Esta postura sostenida por el legislador y la Corte puede ser entendida de mejor manera al considerar opiniones como la del tratadista José Luis de la Peza Muñoz Cano, quien, en su obra *"De las Obligaciones"*, sostiene que *"el efecto y destino natural de toda obligación es su cumplimiento, es decir, que el deudor realice la conducta debida y con ello deje plenamente satisfecho el derecho del acreedor"*. (De la Peza Muñoz Cano, 2014, p. 125)

Esta definición resulta interesante, puesto que la expresión *"destino natural de toda obligación"* refiere a la expectativa perseguida por las partes contratantes cuya materialización se pretende lograr a partir de la configuración y exacto cumplimiento del catálogo de obligaciones contenidas en el acto jurídico a celebrar, constriñendo a los contratantes a observar incluso las cuestiones accidentales que acompañan a la obligación, como lo son: a quién, cómo, cuándo y dónde debe hacerse el pago; pues solo al observar estas cuestiones accidentales se logra que el pago produzca efectos liberatorios para el deudor al haberse satisfecho la expectativa de su acreedor.

La conexidad entre ambas cuestiones ocasiona que puedan ser equiparables al incumplimiento todo pago que se realice en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- El efectuado en domicilio distinto al estipulado en el contrato.
- El efectuado antes o después de la fecha o plazo estipulado.
- El efectuado por una cantidad distinta.
- El efectuado en un numero distinto de exhibiciones.

[2] Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 171850 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 37/2003 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Agosto de 2007, página 5 Tipo: Jurisprudencia.

- El efectuado por un medio de disposición distinto.
- El efectuado en una moneda o divisa distinta a la pactada.

De los supuestos anteriores, es conveniente destacar el relativo al pago efectuado después de la fecha pactada, pues como veremos dentro del estudio del juicio de desahucio, este procedimiento especial no solo posibilita la verificación del pago extemporáneo, sino que lo procura e incluso le dota del alcance de extinguir el proceso.

Sin embargo, antes de abordar las vías procesales previstas en la legislación, resulta apropiado mencionar los presupuestos que condicionan el ejercicio de la facultad resolutoria y la manera en que estos se desenvuelven procesalmente.

Los presupuestos de la facultad resolutoria y su presencia en El Proceso

En líneas anteriores se precisó que, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de las obligaciones que le corresponden, se actualizará el pacto comisorio y la parte afectada podrá ejercitar la facultad resolutoria, debiendo elegir alguna de las alternativas, es decir, si exige el cumplimiento forzoso de la obligación debida, haciendo subsistir los efectos del contrato o, si, por el contrario, elige dar por rescindido el contrato, terminando anticipadamente sus efectos.

No obstante, el ejercicio de la facultad resolutoria depende también de la verificación de determinados requisitos o presupuestos de carácter objetivo. El tratadista José Ramón Sánchez Medal Urquiza, en su obra *"La resolución de los contratos por incumplimiento"*, ha reducido los requisitos para la resolución a estos tres:

> 1° Que exista un contrato de prestaciones recíprocas;
> 2° Que haya cumplimiento previo de las obligaciones a su cargo por el acreedor que ejercita el derecho de resolución, a menos que tales obligaciones no sean exigibles todavía;
> 3° Que exista incumplimiento del deudor contra quien se ejercita el derecho de resolución. (Sánchez-Medal Urquiza, 1989, p. 103).

Estos elementos son muy similares a los utilizados en la práctica judicial para el ejercicio de las acciones de cumplimiento forzoso o de rescisión de contrato, mismos que han quedado identificados a través de diversos precedentes bajo la denominación de *"elementos de procedencia"* o *"elementos constitutivos"*, como se desprende, por ejemplo, de la mencionada jurisprudencia de rubro **ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR**

(MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003)[3], elementos que incluso deben ser analizados de oficio[4] por la autoridad jurisdiccional y que se limitan a los siguientes:

- **La existencia de la obligación:** Conforme al cual deberá acreditarse la existencia del contrato que sirve de vinculo jurídico entre acreedor y deudor y que contiene la obligación en la que se sustenta la acción ejercitada por el acreedor.

- **La exigibilidad de la obligación:** La verificación de este elemento consiste en que la parte accionante deberá acreditar que ha dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de marras, así como demostrar que la obligación que se señala como incumplida por su contraparte es exigible al haberse alcanzado su plazo o actualizado su condición.

- **El incumplimiento del deudor:** Consiste en la demostración de que el deudor ha incurrido en mora respecto al cumplimiento de las obligaciones a su cargo. En diversos precedentes judiciales se ha considerado que es suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento para tener por acreditado este elemento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento.[5]

Es relevante la mención de estos elementos de procedencia, ya que conforman la parte medular del análisis que deberá efectuar el juzgador para dirimir las controversias que sean consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria. En el caso del Estado de México, el Código de Procedimientos Civiles prevé como vías procesales para procurar el cumplimiento forzoso o la rescisión de la obligación de pago de la renta el juicio ordinario civil y el procedimiento especial de desahucio.

a) Juicio Ordinario Civil

Las acciones de rescisión y cumplimiento forzoso de un contrato de arrendamiento (fuera del caso previsto para el desahucio) no tienen designado un procedimiento especifico, por lo que es procedente tramitarlas conforme a las reglas del juicio ordinario previsto a partir de artículo 2.107 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

---

[3] Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 171850 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 37/2003 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, agosto de 2007, página 5 Tipo: Jurisprudencia.

[4] ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 213363 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Materias(s): Civil, Común Tesis: II.2o.152 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, febrero de 1994, página 251 Tipo: Aislada.

[5] PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO. Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 196969 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: I.8o.C. J/4 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, enero de 1998, página 1021 Tipo: Jurisprudencia.

Cabe señalar que las mencionadas acciones que se tramitan a través del juicio ordinario civil pueden tener origen en el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que correspondan a cada a uno de los contratantes, entre ellas del pago de la renta. En cualquiera de los casos, los elementos de procedencia para estas acciones consisten en acreditar: 1) la existencia de la obligación, 2) la exigibilidad de la obligación y 3) el incumplimiento del deudor.

Si fue ejercitada la acción de cumplimiento forzoso y la sentencia fue estimatoria de las pretensiones del actor, se condenará al demandado al cumplimiento de la obligación omitida, para lo cual el Juzgador le otorgará un plazo para que haga cumplimiento voluntario (Art. 2.166). Transcurrido el plazo sin que el demandado haya acatado la sentencia, se procederá a la ejecución de la sentencia en vía de apremio. (Art. 2.157).

Por el contrario, si fue ejercitada la acción de rescisión y la sentencia fue estimatoria de las pretensiones del actor, se declarará la rescisión del contrato de arrendamiento y se ordenará restituir la posesión del bien a favor del arrendador (Arts. 2.178 y 2.179). Para el caso de que se haya exigido el pago de rentas vencidas y las que transcurran hasta la desocupación del inmueble, se condenará al arrendatario a cubrirlas, para lo cual se le otorgará un plazo de cumplimiento voluntario (Art. 2.166). Transcurrido el plazo sin que el demandado haya acatado la sentencia, se procederá a la ejecución de la sentencia en vía de apremio (Art. 2.157).

b) Juicio Especial de Desahucio

El juicio especial de desahucio se trata de una vía especial prevista por la legislación adjetiva que, a diferencia del juicio ordinario civil, su procedencia se condiciona al incumplimiento llano en que haya incurrido el arrendatario respecto a su obligación de pago de la renta por más de dos mensualidades, siempre y cuando el bien arrendado se trate de un inmueble. Este juicio se encuentra contemplado en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México a partir del artículo 2.309 en los siguientes términos:

> **Procedencia del juicio de desahucio**
> Artículo 2.309.- El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades.

Sin embargo, tales elementos de procedencia no son más que una forma especial de los elementos vistos para las acciones de cumplimiento forzoso y rescisión, ya que para su ejercicio se requerirá la exhibición del contrato de arrendamiento respectivo (existencia de la obligación), que la obligación de pago se encuentre vencida (exigibilidad de la obligación) y que se haya verificado el incumplimiento en el pago de la renta, que en este caso debe ser por más de dos mensualidades (incumplimiento del deudor).

Conforme a los artículos 2.309 y 2.310 del Código adjetivo en mención, a través del juicio de desahucio el arrendador puede demandar tanto la desocupación del inmueble como el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

Antes se indicó que en el juicio de desahucio no solo se permite la verificación del pago extemporáneo de la renta, sino que se procura obtenerlo, lo cual se aprecia, primeramente, ante el hecho de que, admitida la demanda, el Juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia de requerimiento justifique estar al corriente de las rentas reclamadas o haga pago de ella y, no haciéndolo, se le prevendrá para desocuparlo en los plazos previstos dependiendo del destino del inmueble objeto del contrato, apercibiéndole de que se procederá al lanzamiento a su costa en caso de no efectuar la desocupación voluntaria (Art. 2.312). En ese tenor, el arrendatario tiene la posibilidad de suspender la diligencia de requerimiento si en el acto exhibe el importe de las rentas reclamadas, las cuales se entregarán al arrendador y se dará por terminado el juicio (Art. 2.315).

En segundo lugar, la intencionalidad de procurar el pago extemporáneo también se aprecia de la posibilidad que se otorga al arrendatario de exhibir el importe de las rentas en el plazo fijado para el desahucio e incluso fuera de dicho plazo, pero con la correspondiente condenación en costas para este último caso (Arts. 2.317 y 2.318). Ambos supuestos también conllevarán a la extinción del juicio de desahucio.

De no verificarse el pago, el juzgador resolverá en la sentencia sobre las excepciones y, en caso de que no hayan sido opuestas o habiéndolo sido no sean suficientes, decretará la procedencia del desahucio, ordenando efectuar el lanzamiento si el arrendatario no ha desocupado voluntariamente el inmueble. Con ello, es posible afirmar que los efectos de la procedencia del juicio de desahucio se asimilan respecto al juicio ordinario de rescisión del contrato de arrendamiento, pues en ambos casos quedará insubsistente el acuerdo de voluntades y se ordenará la restitución de la posesión del inmueble a favor del arrendador.

A este punto resulta notorio que la finalidad del juicio de desahucio estriba en suponer una vía rápida y ágil que permita a los arrendadores recuperar la posesión del bien arrendado ante el incumplimiento de pago en que incurra su contraparte, tendencia que se ha mantenido desde el antecedente más remoto de este tipo de procedimientos como se aprecia del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1872, el cual incorporó dentro del catálogo de juicios sumarios el relativo a la desocupación de predios, sustentado en el incumplimiento de las pensiones pactadas, tal y como se aprecia de los artículos 949 y 960 de dicha codificación adjetiva.

Sin embargo, la utilidad y practicidad que permite este procedimiento especial ha propiciado que se pase por alto su función como medio para el ejercicio de la facultad resolutoria y, más grave aún, cuando se pierde de vista que la tramitación del desahucio corresponde específicamente con la hipótesis especial para el ejercicio de dicha prerrogativa, pues a través de este procedimiento se verifica el ejercicio de ambas formas de resolución del contrato, primeramente persiguiendo el cumplimiento forzoso de la obligación de pago, a través de la procuración del pago de la renta mediante la práctica de una diligencia de requerimiento y la posibilidad de que el arrendatario exhiba el importe de las rentas omitidas durante e incluso después del plazo del desahucio; mientras que si resulta imposible el pago en virtud de la negativa del arrendatario de cubrir el importe de la renta, entonces la obligación quedará resuelta a través de la rescisión conforme a

los efectos de la sentencia que declare la procedencia del desahucio, conforme a la cual se ordenará dejar sin efectos el contrato de arrendamiento y se ordenará restituir al propietario respecto de la posesión del bien arrendado.

Es aquí donde empieza a surgir el problema, pues como se verá a continuación, la Suprema Corte de Justicia de la Nación incurre en esta omisión de advertir la aplicación de las hipótesis para el ejercicio de la facultad resolutoria en el juicio de desahucio, específicamente en lo relativo al pago extemporáneo que se verifica durante este procedimiento especial, lo que le ha llevado a considerar que el pago efectuado bajo tales condiciones no tiene el alcance de extinguir la facultad resolutoria.

La postura de la Corte

Si bien, en la actualidad existen diversos precedentes que admiten o niegan la procedencia de la acción de rescisión en los asuntos de arrendamiento cuando el arrendador ha aceptado el ofrecimiento extemporáneo de la renta, resulta patente que, en el caso del Estado de México, la tendencia se inclina por considerar que el pago tardío no extingue la facultad resolutoria y, por ende, justifica la procedencia de la acción de rescisión.

Tal afirmación se basa, en primer lugar, en un criterio normativo, ya que el Código Civil del Estado de México vincula estrechamente la obligación de exhibir el importe de la renta con la obligación de efectuarlo en el plazo pactado en el contrato (Art. 7.688, fracción I), ocasionando que la falta de observancia sobre dicha cuestión accidental se asimile a la falta de pago lisa y llana, tal y como se comentó anteriormente en el estudio sobre la obligación de pago de la renta. En segundo lugar, la afirmación se basa en una circunstancia de jerarquía de criterios, ante el peso que tiene lo sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia de rubro **ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003)**[6], criterio en el que se hizo patente que, para efectos de resolver sobre la rescisión del contrato, el incumplimiento de pago y el pago extemporáneo actualizan análogamente la figura de la mora, criterio que resulta de observancia obligatoria para las autoridades jurisdiccionales de la Federación y de las entidades federativas en términos de lo dispuesto por el artículo 217 de la Ley de Amparo[7].

[6] Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 171850 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 37/2003 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, agosto de 2007, página 5 Tipo: Jurisprudencia.

[7] Artículo 217. La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la nación será obligatoria para todas las autoridades jurisdiccionales de la Federación y de las entidades federativas, con excepción de la propia Suprema Corte.

En el caso específico del pago extemporáneo exhibido durante el juicio de desahucio, la aplicación de las directrices mencionadas en los párrafos anteriores se puede apreciar de los siguientes precedentes emitidos por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los cuales se citan para efecto de facilitar su análisis:

> **ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL, POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS PENSIONES ESTIPULADAS, SUS DIFERENCIAS CON EL DESAHUCIO.[8]**
>
> En la acción de desahucio la desocupación sólo se funda en la falta de pago, el que puede efectuarse en el momento del requerimiento o dentro del plazo señalado para la desocupación o fuera del mismo, terminando entonces la providencia de lanzamiento; en la acción rescisoria, en cambio, la desocupación se reclama no precisamente por falta de pago, sino porque el mismo no se hizo en los términos del convenio o de la ley, casos en que, aun cubriéndose las rentas adeudadas, no se da por terminado el juicio. Por tanto, no hay razón para equipar una acción con la otra, ya que el cumplimiento de los contratos no puede dejarse el arbitrio de una de las partes, y a eso equivaldría aceptar que un inquilino hiciera subsistir el contrato de arrendamiento pagando fuera de tiempo y hasta que se le cobrasen las rentas que adeudara al demandársele la rescisión del contrato. El criterio anterior es aplicable al caso en que el inquilino haya promovido los ofrecimientos de pago con notoria extemporaneidad, los cuales no se notificaron al arrendador antes de que el mismo demandara la rescisión del contrato.
>
> * * *
>
> **ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL, POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS PENSIONES ESTIPULADAS, SUS DIFERENCIAS CON EL DESAHUCIO.[9]**
>
> Si bien es cierto que tanto la rescisión como el desahucio persiguen la misma finalidad, que es obtener la desocupación de la localidad arrendada, también lo es que el fundamento de la acción en uno y otro casos es distinto, pues en el desahucio sólo se reclama la falta de pago, que puede efectuarse en el momento del requerimiento o dentro del plazo señalado para la desocupación, o fuera del mismo terminando entonces la providencia de lanzamiento; y en la rescisión se reclama, no precisamente la falta de pago, sino que el mismo no se hubiera hecho en los términos del convenio o de la ley, y en este caso, aun cubriéndose las rentas adeudadas, no se da por terminado el juicio. Por otra parte, no hay razón para equiparar una acción a la otra, porque el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de una de las partes, y a eso equivaldría el aceptar que un inquilino hiciera subsistir un contrato de arrendamiento, pagando fuera de tiempo y hasta que se le cobrasen judicialmente las rentas que adeudara.
>
> * * *

[8] Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 345935 Instancia: Tercera Sala Quinta Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCVI, página 2015 Tipo: Aislada.
[9] Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 346452 Instancia: Tercera Sala Quinta Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCIII, página 34 Tipo: Aislada.

ARRENDAMIENTO, EL PAGO DE RENTAS NO EXTINGUE LA ACCION DE RESCISION DEL CONTRATO DE.[10]

> Si bien es verdad que el pago de rentas extingue la acción de desahucio, tal pago es ineficaz para extinguir la acción de rescisión por falta de pago oportuno de una prestación convenida, pues el objeto del juicio de desahucio es obtener el pago o la desocupación, en tanto que la acción rescisoria tiene por fin la terminación del contrato como consecuencia jurídica derivada del incumplimiento.

Los tres precedentes anteriores tienen como factor común la comparación entre el juicio de desahucio y el juicio en el que se reclama la acción de rescisión, determinando que en cada uno de ellos se persiguen supuestos distintos, pues la Sala considera que el desahucio está motivado conforme a la falta de pago lisa y llana del importe de la renta, mientras que la rescisión se sustenta en la falta de pago oportuno.

Basta con apreciar que, en su parte final, los tres precedentes mantienen una tendencia proteccionista a favor del arrendador, al procurar que el arrendatario se vea impedido de incurrir en el abuso que pudiera presentarse en el caso de que éste únicamente haga el pago de la renta cuando es requerido judicialmente, pretendiendo así extinguir la acción de rescisión en contravención a la máxima que dicta que el cumplimiento del contrato no puede quedar al arbitrio de alguna de las partes.

Sin embargo, tales precedentes resultan, en cierta medida, incompatibles para procurar una solución justa de las controversias de arrendamiento porque, por un lado, se encuentran planteados exclusivamente bajo una hipótesis de mala fe -consistente en evitar la conducta abusiva del arrendatario que pretende pagar el importe de la renta a conveniencia-, en lugar de operar conforme al principio de buena fe contractual y, por otro lado, su aplicación, en conjunto con la manera en que la legislación civil regula la obligación de pago de la renta y lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, significa un exceso en las reglas previstas para el ejercicio de la facultad resolutoria.

El principio de buena fe contractual se encuentra regulado en el artículo 4.81 del Código Civil del Estado de México, mismo que establece que la buena fe se presume, salvo prueba en contrario. Para interpretar los alcances de dicho principio, resulta útil traer a colación lo expuesto por el tratadista José Ramón Sánchez-Medal Urquiza, quien, citando al diverso autor Pablo Antonio Ramella, señala que "la buena fe no apunta sólo a reforzar el contrato libremente celebrado, constriñendo al deudor al fiel cumplimiento de lo pactado -buena fe compromisoria-, sino también a auxiliar al deudor a fin de protegerlo frente a un acreedor malicioso o demasiado inflexible; buena fe eximente o absolutoria." (Sánchez-Medal Urquiza, 1989, pp. 114-115)

La manera en que la extinta Tercera Sala califica sobre la admisibilidad de la acción de rescisión posterior al pago extemporáneo de la renta verificado en el juicio de desahucio no permite apreciar adecuadamente si tal regla debe aplicarse también para aquellos casos en que la extemporaneidad en el pago de la renta sea una cuestión meramente accidental, aislada o producida por circunstancias que no superen la presunción de buena fe, lo que se hace patente cuando este silencio deriva en la ausencia de alternativas que procuren la prevalencia del acuerdo de voluntades y su cumplimiento como presuponen los principios de buena fe compromisoria y buena fe eximente.

---

[10] Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 271383 Instancia: Tercera Sala Sexta Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXXVI, Cuarta Parte, página 23 Tipo: Aislada.

En cuanto al exceso en el ejercicio de la facultad resolutoria, antes se refirió que dicha prerrogativa opera conforme una hipótesis general, que involucra la elección forzosa de una de las formas de resolver el contrato, y una hipótesis de excepción, que permite el ejercicio de ambas alternativas al autorizar al acreedor a ejercitar la rescisión de la obligación cuando ha resultado imposible obtener el cumplimiento forzoso, siendo esta última de las hipótesis la que se verifica a través de la tramitación del juicio especial de desahucio.

Mediante del análisis de los efectos que produce el juicio de desahucio sobre la relación de arrendamiento, se puede inferir que la mencionada hipótesis de excepción en el ejercicio de la facultad resolutoria se aplica implícitamente en este tipo de juicios, porque durante su trámite se procura primeramente obtener el pago de la renta vencida a través del requerimiento que se practique al arrendatario (cumplimiento forzoso), cantidad que incluso puede exhibir en el plazo fijado para el desahucio, ocasionando que el juicio se declare por concluido; en cambio, cuando el arrendatario es omiso de cubrir el importe de las rentas (imposibilidad de obtener el cumplimiento forzoso), se procederá al lanzamiento y entrega del inmueble a favor del arrendador, teniendo la resolución efectos análogos a la rescisión al quedar disueltos los efectos del contrato arrendamiento.

Por ello, considerar que el pago extemporáneo que se verifica durante el desahucio no tenga el alcance de extinguir la facultad resolutoria puede implicar que se superen los limites previstos para su ejercicio, pues se estaría autorizando al acreedor para beneficiarse conjuntamente de la posibilidad de exigir el cumplimiento forzoso y la rescisión de la obligación fuera del caso de excepción previsto en el artículo 7.345 del Código Civil del Estado de México, que solo autoriza el acceso a ambas facultades cuando el cumplimiento forzoso resulta imposible, situación que no acontece cuando el acreedor ha recibido el pago de la renta durante el desahucio.

Tales consideraciones permiten cuestionar, al menos inicialmente, la pertinencia de dicha postura proveniente de lo dispuesto por el Código Civil del Estado de México y de los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que permiten la subsistencia de la facultad resolutoria a pesar de no resultar armónica con los alcances previstos para su ejercicio ni con el principio de buena fe que rige en las convenciones de carácter civil.

Sin embargo, este cuestionamiento inicial debe ser complementado a través del estudio de las consecuencias que puede suponer la instauración de un juicio de rescisión posterior a la tramitación de un juicio especial de desahucio que ha concluido a través del pago extemporáneo de la renta, entendiendo su impacto sobre el derecho al debido proceso del arrendatario, pues en ello recae la parte crítica de la problemática que es objeto del presente artículo.

La vulneración al debido proceso

El Derecho de acceso a la justicia es el derecho de toda persona para acudir ante los tribunales para que se le administre justicia de manera pronta, completa, imparcial y gratuita. El estado tiene la obligación de observar que el ejercicio de este derecho se realice en condiciones de igualdad, no discriminación y garantizado en todo momento las formalidades esenciales del procedimiento, lo que incluye el acceso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, contra actos que violen sus derechos humanos. (Comisión Nacional de Derechos Humanos, 2015, p. 17)

La Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado en el sentido de que el derecho de acceso a la justicia se desprende del contenido del artículo 17 Constitucional y que se trata de un derecho de carácter

adjetivo, que otorga a las personas la posibilidad de tener una vía jurisdiccional para la tutela de sus derechos. (Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2013, p. 1568)

Este derecho también se encuentra contenido en la Convención Americana sobre Derechos Humanos en el artículo 8.1 como:

> El derecho de toda persona a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

El derecho de acceso a la justicia se encuentra íntimamente ligado al derecho al debido proceso, el cual establece el derecho de toda persona para defenderse y ser escuchada, con las mismas oportunidades y dentro de un plazo razonable, por la autoridad competente previo al reconocimiento o restricción de sus derechos y obligaciones. (Comisión Nacional de Derechos Humanos, 2015, p. 18)

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el núcleo duro del derecho al debido proceso se identifica como las formalidades esenciales del procedimiento, cuyo conjunto integra la "garantía de audiencia", las cuales permiten que los gobernados ejerzan sus defensas antes de que las autoridades modifiquen su esfera jurídica definitivamente. Estas formalidades esenciales del procedimiento son: (i) la notificación del inicio del procedimiento; (ii) la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; (iii) la oportunidad de alegar; y (iv) una resolución que dirima las cuestiones debatidas y cuya impugnación ha sido se considera como parte de esta formalidad.[11]

Por su parte, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha considerado que existe el *"debido proceso legal"* cuando un justiciable puede *"hacer valer sus derechos y defender sus intereses en forma efectiva y en condiciones de igualdad procesal con otros justiciables"* y que, para tal efecto, *"es útil recordar que el proceso es un medio para asegurar, en la mayor medida posible, la solución justa de una controversia"*[12].

A través de una interpretación realizada dentro del amparo directo en revisión 308/2017, la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró que el aspecto contenido en la definición de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sobre el debido proceso es el relativo a la igualdad procesal de las partes, respecto al cual realiza el siguiente análisis:

> [El principio de igualdad procesal de las partes] constituye el núcleo fundamental del derecho de audiencia y el principio de contradicción, y consiste, en esencia, en que toda petición o pretensión formulada por una de las partes en el proceso, debe ser comunicada a la parte contraria para que pueda ésta prestar a ella su consentimiento o formular su oposición. Lo cual se manifiesta en diversas normas procesales, por ejemplo, las relativas al emplazamiento y la concesión de un plazo para contestar la demanda, la apertura del periodo probatorio para ambas partes, el derecho a participar en el desahogo de las pruebas de la contraria, el derecho a objetarlas, el traslado a una parte con los incidentes promovidos por la otra, etcétera.
>
> Asimismo, por este principio se procura la equiparación de oportunidades para ambas partes en las normas procesales; pero al mismo tiempo, también se erige como una regla de actuación del juez, el cual, como director del proceso, debe mantener en lo posible, esa igualdad al conducir las actuaciones, a fin de que la

[11] DERECHO AL DEBIDO PROCESO. SU CONTENIDO. Registro digital: 2005716 Instancia: Primera Sala Décima Época Materias(s): Constitucional, Común Tesis: 1a./J. 11/2014 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, febrero de 2014, Tomo I, página 396 Tipo: Jurisprudencia.
[12] Opinión Consultiva OC-16/99 de 01 de octubre de 1999.

> victoria de una de las partes no esté determinada por su situación ventajosa, sino por la justicia de sus pretensiones. […]
>
> Ahora bien, dicho principio no significa una igualdad aritmética o simétrica, por la cual sea exigible la exactitud numérica de derechos y cargas para cada una de las partes, sino que lo que este principio demanda es una razonable igualdad de posibilidades en el ejercicio de cada una de las pretensiones de las partes, de modo que no se genere una posición sustancialmente desventajosa para una de ellas frente a la otra.[13]

De las consideraciones vertidas por la Corte Interamericana se pueden destacar tres aspectos esenciales del principio de igualdad procesal de las partes como parte del derecho al debido proceso: 1) la posibilidad de las partes de otorgar su consentimiento o formular oposición sobre las peticiones o pretensiones formuladas por su contraria, 2) la equiparación de oportunidades en el ejercicio de las pretensiones y 3) la no generación de posiciones sustancialmente ventajosas para alguna de las partes.

Para aplicar estos derechos y principios a la materia de arrendamiento y, en específico, a los casos en que se permite a un arrendador ejercitar la acción de rescisión con posterioridad a que se ha verificado el pago extemporáneo en un asunto de desahucio, cabe formular las siguientes interrogantes: ¿existe vulneración al derecho al debido proceso cuando la parte demandada no cuenta con medios eficaces para controvertir de fondo las pretensiones del actor?, ¿existe una posición sustancialmente ventajosa para el actor cuando un medio de prueba específico condiciona por sí misma la procedencia de las pretensiones aducidas? y, ¿una sentencia cumple el estándar de justicia si la defensa del demandado no tiene el alcance de combatir la procedencia de la acción? Pero para dar contestación a estas preguntas es indispensable construir el escenario en el que puede tener lugar la controversia.

Como primera condición, se debe tomar en cuenta la existencia de un ejercicio previo de la facultad resolutoria a través del juicio de desahucio, en el que el arrendador haya reclamado el pago de dos o más mensualidades a su arrendatario y que dicho procedimiento especial haya concluido en virtud de la exhibición de las mensualidades rentísticas adeudadas, ya sea en la diligencia de requerimiento o de manera posterior.

Es en este punto donde el arrendador estaría en posibilidad de ejercitar nuevamente la facultad resolutoria, optando en esta ocasión por perseguir la rescisión del contrato de arrendamiento en la vía ordinaria civil, bajo el argumento de que el arrendatario ha incurrido en mora al haber cubierto los importes de la renta fuera del plazo estipulado, pues estos han quedado satisfechos durante la tramitación el procedimiento de desahucio.

Las prestaciones reclamadas en la demanda ordinaria podrían consistir, esencialmente, en reclamar: la declaración judicial de incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario, la rescisión del contrato de arrendamiento y la consecuente desocupación y entrega del bien arrendado a favor de su propietario. Por su parte, los elementos de procedencia de la acción de rescisión tratarían de ser justificados por el arrendador mediante la exhibición del contrato de arrendamiento, para acreditar tanto la existencia de la obligación como la exigibilidad de la misma, mientras que el elemento consistente en el incumplimiento del deudor podría ser justificado a través de la exhibición de copias certificadas del expediente relativo al juicio especial de desahucio, pues al haberse verificado el pago extemporáneo durante su tramitación quedaría constancia en el sumario de que el demandado ha pagado en una fecha distinta a la pactada en el acuerdo de voluntades.

[13] Amparo directo en revisión 308/2017, párrafos 34-36.

No obstante, las circunstancias se complican cuando el reflector se sitúa del lado del arrendatario, quien deberá ser emplazado a juicio con la finalidad de que pueda defenderse de la acción instaurada por su contraparte mediante la contestación que otorgue de la demanda, la oposición de las defensas y excepciones que estime pertinentes y la correspondiente relación y ofrecimiento de medios de prueba. Sin embargo, en esta construcción de escenario resulta posible afirmar que cualquier defensa a configurar por el arrendatario sería meramente ilusoria, pues ninguna excepción o defensa oponible tendría el alcance de disputar la procedencia de la acción o siquiera menguar los efectos del fallo, pues hay que recordar que lo pretendido por el actor es la disolución del contrato de marras y la consecuente devolución del bien arrendado, es decir, no existe un punto medio, ya que el resultado del falló consistirá en preservar o disolver la relación jurídica de origen.

En ese tenor cabe preguntarse, ¿qué argumentos tiene a su alcance el arrendatario para controvertir efectivamente la acción?, es decir, para perseguir la permanencia de la posesión del bien arrendado y la subsistencia del contrato. En primer lugar, el arrendatario estaría impedido a controvertir el primer elemento de procedencia, consistente en la acreditación de la existencia de la obligación, porque si pretende permanecer en la posesión del bien arrendado es claro que no podrá negar la celebración del contrato de arrendamiento si de dicho acto surge su derecho de posesión. En segundo lugar, tampoco le será útil enfrentar el segundo elemento de exigibilidad de la obligación cuando este elemento también será acreditado a través del estudio del contrato con el que se dilucide si se ha alcanzado el plazo o condición pactado para la ejecución del pago, recordando la conexidad entre la exhibición del pago y la necesidad de que esta sea realizada en tiempo y forma como prevé la fracción I del artículo 7.688 del Código Civil del Estado de México.

De esta manera parece que la única cuestión sobre la que el arrendatario pudiera formular oposición es en relación con el tercer elemento de la acción consistente en el incumplimiento del deudor, posibilidad que se ve eclipsada cuando se advierte la inexistencia de argumentos eficaces de fondo, es decir, de argumentos suficientes para convencer al juzgador de que el retraso en el que ha incurrido el arrendatario no debiera ser considerado como un incumplimiento, ya sea alegando que el arrendador ha visto satisfecho su interés a través del pago extemporáneo verificado en el procedimiento de desahucio o porque el retraso en el pago devenga de circunstancias ajenas a la voluntad del deudor.

De estas posibilidades argumentales, la primera resultaría inviable porque la simple alegación de que el arrendador haya recibido el pago es insuficiente cuando la legislación y los precedentes aplicables en las controversias de arrendamiento en el Estado de México equiparan los efectos del pago tardío a los del incumplimiento llano del pago, debido a que ambos casos actualizan la figura de la mora. Por otra parte, la segunda línea argumentativa también carecería de peso, en virtud de que la invocación y acreditación de las circunstancias que ocasionaron la exhibición de la renta fuera del plazo, aun cuando tales motivos no contravengan el principio de buena fe, serían irrelevantes para el estudio de la acción por parte del juzgador, estudio que deberá realizarse a la luz del principio de estricto derecho, conforme al cual el juzgador ceñirá su decisión a la verificación de los elementos de procedencia de la acción, dicho de otra manera, las causas que produjeron el incumplimiento no serán relevantes para combatir la procedencia de la rescisión, salvo para el caso de que estas sean tendientes a desvirtuar el elemento de exigibilidad de la obligación, situación que sería irrisoria, pues de considerar que en el caso concreto existiera causa justificada a favor del arrendatario para retener el pago de la renta, resulta lógico pensar que éste la hubiera hecho valer como excepciones y defensas durante la tramitación del desahucio en lugar de exhibir el importe de la renta reclamada.

Y, aún de cumplir esta carga argumentativa, la satisfacción de la carga probatoria que efectuase el arrendatario correría la misma suerte, ante la circunstancia de que el incumplimiento en el pago estaría

respaldado a través de una documental pública consistente en las copias certificadas del expediente relativo al juicio de desahucio, documental que hará prueba plena conforme al artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, mientras que el catálogo de pruebas al alcance del arrendatario no contaría con el mismo peso en su valoración, máxime cuando los argumentos que se pretenden respaldar a través de los medios de convicción son en principio ineficaces para combatir de fondo, haciendo que la mera exhibición de las copias certificadas del juicio de desahucio condicione prácticamente por sí misma el elemento de incumplimiento del deudor, terminando así por perfeccionar la procedencia de la acción de rescisión.

Ahora bien, retomando la primera de las preguntas formuladas para calificar la aplicación del derecho a la debida defensa y el principio de igualdad procesal, ¿existe vulneración al derecho al debido proceso cuando la parte demandada no cuenta con medios eficaces para controvertir de fondo las pretensiones del actor? la respuesta es sí, pues es posible considerar que el arrendatario carece de oportunidades argumentativas y probatorias para formular una defensa susceptible de controvertir el sentido del fallo o siquiera menguar los efectos de la procedencia de la acción, ello en virtud de que su única línea de acción sería el intento de justificar las causas y los alcances sobre el retardo en el pago, esto al buscar que interese en la discusión jurídica los motivos que le impidieron cumplir en tiempo con la exhibición de la renta, y la posible satisfacción del interés del arrendador mediante la recepción de los importes debidos. Sin embargo, ya ha quedado claro que la propia configuración de la norma sustantiva que regula la obligación del pago de la renta y los elementos que determinan la procedencia de la acción hacen que los argumentos en que pudiera basarse la defensa adolezcan de la pertinencia y relevancia suficiente para ser considerados dentro de un proceso que será resuelto bajo las directrices del principio de estricto derecho.

En cuanto hace al segundo cuestionamiento, ¿existe una posición sustancialmente ventajosa para el actor cuando un medio de prueba específico condiciona por sí misma la procedencia de las pretensiones aducidas?, la respuesta también es afirmativa, en atención a que, si bien, el principio de igualdad procesal no demanda una igualdad aritmética o simétrica, sí procura una razonable igualdad de oportunidades en el ejercicio de las pretensiones, lo que se traduce en una posibilidad real de que el actor y el demandado puedan hacer valer y demostrar la legitimidad de su postura conforme a las circunstancias del caso concreto. Este equilibrio se fragmenta, en primer lugar, desde el momento en que los únicos argumentos en que el arrendatario pueda basar su defensa serán de escaso impacto para la decisión de la controversia, tornando irrelevante la acreditación de sus argumentos a través del ofrecimiento y exhibición de los medios de prueba correspondientes, es decir, no habrá diferencia real entre oponer una defensa y no oponerla. En segundo término, el equilibrio en la relación procesal se ve comprometido ante la imposibilidad del demandado de controvertir el valor y alcance de las pruebas ofrecidas por su contraria, ello ante la incongruencia que resultaría de objetar el contrato de arrendamiento y al mismo tiempo procurar la subsistencia de sus efectos para mantener la vigencia de su derecho de posesión y, por otro lado, el carácter infranqueable de las copias certificadas en que conste documentado el retraso en la exhibición de la renta, que harían prueba plena dado su carácter como documental pública.

Tales circunstancias permiten advertir que, de desarrollarse la controversia en el escenario planteado, el arrendador, en su calidad de actor, tendría una posición ventajosa para configurar la procedencia de su acción de rescisión, ante la ineficacia de los argumentos y pruebas que pueda oponer el arrendatario.

Por lo que hace a la tercera pregunta, ¿una sentencia cumple el estándar de justicia si la defensa del demandado no tiene el alcance de combatir la procedencia de la acción?, la respuesta es negativa, ya que no se puede considerar que se haya aplicado justicia a una controversia en que las partes tengan posiciones tan asimétricas en la contienda y en la que se impida a una de ellas ser escuchada de forma completa. Hay que recordar que toda controversia se integra del enfrentamiento de posturas opuestas, que en el caso del

juicio ordinario de rescisión, las posturas confrontadas las componen la del actor, cuyo interés radica en obtener la disolución del contrato de arrendamiento y la recuperación de la posesión del bien arrendado, mientras que por el otro lado se encuentra la postura del demandado, cuyo interés contrario radica en lograr la subsistencia del contrato y el mantenimiento de su derecho de posesión sobre el bien arrendado, que en el escenario planteado anteriormente, dicho interés será perseguido a través de la formulación de excepciones y defensas en las que se tratase de justificar las causas y los alcances sobre el retardo en el pago.

Sin embargo, ya se ha precisado que tales argumentos, al encontrarse al margen de los elementos de procedencia de la acción, poco importarán para la solución de la controversia, sin olvidar la prominencia del principio de estricto derecho que constreñirá al juzgador a pronunciarse sobre la presencia del incumplimiento en los términos en que dicha figura jurídica se halla prevista en el Código Civil del Estado de México, esto es, considerando una estrecha conexión entre el pago del importe de la renta y su exhibición en el tiempo y forma pactados en el contrato, de tal manera que será irrelevante si el retraso del pago se funda en circunstancias ajenas a la voluntad del arrendatario o si este ha intentado regularizar su situación frente al arrendador, puesto que, para el análisis de la procedencia de la acción, se dará igual tratamiento al arrendatario que accidentalmente paga a destiempo, al arrendatario que intencionalmente paga a destiempo y al arrendatario que no paga, por lo que no es posible considerar que haya una resolución justa cuando el análisis que la justifica se realiza asimilando bajo el mismo supuesto situaciones particulares que son diametralmente distintas.

Conclusiones

Como se pudo ver a lo largo del presente trabajo, el arrendamiento es una institución jurídica que va más allá del simple pacto que realizan las partes contratantes para transmitir el uso y goce temporal de un bien a cambio del pago de un precio o renta, ya que su completo entendimiento requiere de comprender la intencionalidad perseguida por cada una de las partes involucradas y de los mecanismos sustantivos y adjetivos que tienen a su alcance para materializar tales intenciones.

Uno de estos mecanismos de carácter sustantivo lo representa la facultad resolutoria, el cual se ve ligado a la propia bilateralidad del contrato de arrendamiento a través del pacto comisorio, en virtud del cual se permite que, ante el incumplimiento por parte de alguno de los contratantes, la parte afectada pueda perseguir la resolución de una obligación, a través de su cumplimiento forzoso o rescisión, para cuyo ejercicio se hallan establecidas las vías procesales específicas.

Es natural que los contratantes no se vean interesados por comprender a profundidad los alcances y aspectos que involucran al arrendamiento, pues sus intereses particulares estarán enfocados en los beneficios que reciban por parte del acuerdo de voluntades, que en el caso del arrendador, tales beneficios se traducen en la obtención de ganancias derivadas de la concesión del uso y goce temporal de un bien de su propiedad, siendo lógico asumir que, cuando desaparecen tales beneficios, como ocurre ante el incumplimiento del pago de la renta, el esfuerzo del arrendador se volteará a recuperar la posesión de sus bienes y a cesar los efectos de un contrato que no le resulta provechoso, buscando para ello la vía que le preste mayor agilidad y eficacia para tal cometido.

Es por esa ausencia de profundidad que se ha perdido de vista que el juicio de desahucio, en su expresión más simple, se trata de una vía procesal prevista para el ejercicio de la facultad resolutoria, en la que se aplica el supuesto de excepción contenido en el artículo 7.345 del Código Civil del Estado de México, conforme al cual se releva al acreedor de la obligación de elegir una de las formas de resolver el contrato y en su lugar se ejercitan ambas facultades, en el orden de requerir el importe debido por concepto de renta y, en caso de no obtenerlo, se desliga a las partes de los efectos del contrato y se restituye la posesión del bien arrendado a favor de su propietario.

La falta de entendimiento sobre tales cuestiones ha relegado al juicio de desahucio a una vía sumaria para solución de controversias de arrendamiento, situación que se agrava por la postura que mantiene la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que lejos de procurar la conservación de las relaciones jurídicas de arrendamiento, a través de la consideración del pago extemporáneo que se verifica en el desahucio como agente de saneamiento en la dinámica entre arrendadores y arrendatarios, autoriza a que el primero de éstos abuse de los limites previstos para el ejercicio de la facultad resolutoria y tenga la potestad de arrastrar al arrendatario a un segundo procedimiento judicial en el que estará en notoria desventaja, ante la imposibilidad real de oponerse a la acción formulada.

Si bien, para las partes contratantes pueden ser irrelevantes tales circunstancias afines al arrendamiento, a quienes debe importar es a los operadores jurídicos, principalmente a los encargados de la administración de justicia, para comprender que las vías previstas en la legislación adjetiva no son meras reglas de tramitación de una acción, sino que constituyen vehículos acordes para el cumplimiento o consumación de relaciones jurídicas específicas, que se deben analizar y calificar conforme a los derechos reconocidos constitucionalmente.

A pesar de que el presente análisis mantiene en parte una naturaleza casuística (en lo relativo a la vulneración al derecho al debido proceso), no se debe pasar por alto que toda actividad judicial radica precisamente en el análisis de casos concretos, que a pesar de derivar de instituciones jurídicas previstas de manera general en la legislación civil, su análisis es particular, dadas las circunstancias específicas en que se puede desenvolver cada relación jurídica, por lo que, aunque haya multitud de asuntos que versen sobre la misma institución jurídica, cada uno deberá implicar el análisis especifico de cada situación concreta, máxime que la propia función jurisdiccional consisten en la aplicación del derecho al caso concreto.

También es necesario cuestionar, en el futuro, las limitantes que derivan de la aplicación del principio de estricto proceso, en aras de buscar alternativas y mejoras que procuren el acceso de los gobernados a una justicia completa, que permita un mejor entendimiento de la situación particular que los contendientes someten ante los tribunales y que priorice la subsistencia de las relaciones jurídicas particulares conforme al principio de buena fe contractual, con la finalidad de promover relaciones de arrendamiento sanas, efectivas, duraderas y equitativas, así como otorgar posibilidades reales a los arrendatarios para recomponer su relación jurídica cuando han incurrido en el cumplimiento tardío de la obligación de pago, siempre teniendo por alto el valor que representa el arrendamiento como instrumento de prevalencia del orden social.

Bibliografía

Comisión Nacional de Derechos Humanos (2015) *Constitución y Derechos Humanos*. México. Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México. Recuperado de: https://inehrm.gob.mx/work/models/Constitucion1917/Resource/1346/DH_Constitucion.pdf

De la Peza Muñoz Cano, J.L. (2014) *De las obligaciones*, Séptima Edición, México, Editorial Porrúa.

Rojina Villegas, R. (2001) *Compendio de Derecho Civil IV Contratos*. Vigésima Séptima Edición, México. Editorial Porrúa.

Sánchez-Medal Urquiza, J.R. (1989) La resolución de los contratos por incumplimiento. Cuarta Edición. México. Editorial Porrúa.

Suprema Corte de Justicia de la Nación (2013) Derechos Humanos en la Constitución: Comentarios de jurisprudencia Constitucional e Interamericana, Tomo II. Recuperado de: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/pagina/documentos/2016-11/Dh%20en%20la%20Constitucion%20comentarios%20TOMO%202.pdf

Zamora y Valencia, M.A. (1985) Contratos civiles. Primera Edición. México. Editorial Porrúa

Instrumentos internacionales

Convención Americana sobre Derechos Humanos. Recuperado de http://www.cidh.oas.org/Basicos/Spanish/Basicos2.htm

Corte Interamericana de Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-16/99 de 01 de octubre de 1999. Recuperado de: https://corteidh.scjn.gob.mx/buscador/doc?doc=opinionesConsultivas/OC_16.html

Legislación

Código Civil del Estado de México (2002).

Código de Procedimientos Civiles del Estado de México (2002).

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917).

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California (1872)

Precedentes judiciales

ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 213363, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava

Época, Materias(s): Civil, Común, Tesis: II.2o.152 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Febrero de 1994, página 251 Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBEESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003). Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 171850, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J.37/2003, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Agosto de 2007, página 5 Tipo: Jurisprudencia.

ARRENDAMIENTO, EL PAGO DE RENTAS NO EXTINGUE LA ACCION DE RESCISION DEL CONTRATO DE. Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 271383, Instancia: Tercera Sala, Sexta Época, Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXXVI, Cuarta Parte, página 23 Tipo: Aislada.

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL, POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS PENSIONES ESTIPULADAS, SUS DIFERENCIAS CON EL DESAHUCIO. Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 345935, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCVI, página 2015 Tipo: Aislada.

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL, POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS PENSIONES ESTIPULADAS, SUS DIFERENCIAS CON EL DESAHUCIO. Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 346452, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCIII, página 34 Tipo: Aislada.

DERECHO AL DEBIDO PROCESO. SU CONTENIDO. Registro digital: 2005716, Instancia: Primera Sala, Décima Época Materias(s): Constitucional, Común Tesis: 1a./J. 11/2014 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, febrero de 2014, Tomo I, página 396 Tipo: Jurisprudencia

PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO. Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 196969, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/4, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, enero de 1998, página 1021 Tipo: Jurisprudencia.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Amparo directo en revisión 308/2017. Recuperado de: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2018-01/ADR-308-2017-180102_0.pdf