

**TÍTULO DECIMOSEXTO *BIS*  
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

957- 968

puntos sobre que verse, y se citará dentro de ocho días, para audiencia indiferible, en que se reciba, se oigan brevemente las alegaciones, y se dicte la resolución dentro de los tres días siguientes.

**Reglas generales**  
1, 29, 34, 44, 55

**956** En todo lo no previsto y en cuanto no se opongán a lo ordenado por el presente capítulo, se aplicarán las reglas generales de este Código.

## **TÍTULO DECIMOSEXTO-BIS**

### **De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario**

**Sobre arrendamiento inmobiliario**  
262, 958-960

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

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

**Ejercicio de acciones**  
95, 255 F.V

**958** Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

278

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos **96** y **97** de este Código.

**959** Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha de auto de admisión de la demanda.

**Admisión de la demanda/  
Contestación**  
95, 97, 256, 291, 958

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahogue a más tardar en la audiencia de ley.

**960** Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia, se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas, de acuerdo a lo siguiente:

**Preparación de desahogo de pruebas**  
281, 285, 291, 298

- I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;
- II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se

desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

**Audiencia de ley**  
59, 397, 959, 960

**961** La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- I. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;
- II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable del oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;
- III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

**Pago de rentas atrasadas**  
489, 498, 534

**962** En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

**Domicilio legal del ejecutado**

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

**Resolución de incidentes**  
88, 966

**964** Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

**965** Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

**Trámite de apelaciones**  
688, 694, 966, 967

- I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y
- II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

**966** En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

**Apelación en efecto devolutivo**  
688, 694, 699

**967** La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Decimosegundo del Código de Procedimientos Civiles.

**Interposición de apelación**  
688-715

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

**Disposiciones supletorias aplicables**  
55