

El contrato de arrendamiento

*De la locatio conductio romana al juicio oral del
Código Nacional: forma, deberes, terminación y despojo*

Lectura de 25 minutos · Nivel: licenciatura · Actualizado al 16 de octubre de 2026

RESUMEN

Qué es el arrendamiento y de dónde viene; por qué el contrato verbal existe pero cuesta probarlo; qué debe cada parte aunque nada se haya pactado; cómo termina y qué es la tácita reconducción; por qué el dueño que cambia la cerradura puede cometer despojo, y cómo funciona el juicio de arrendamiento del Código Nacional.

PALABRAS CLAVE arrendamiento · locatio conductio · contrato verbal · forma ad probationem · recibos de renta · depósito · reparaciones necesarias · tácita reconducción · terminación y rescisión · consignación de llaves · despojo · artículo 17 constitucional · juicio especial de arrendamiento inmobiliario oral · CNPCF

IDEAS CLAVE

- El arrendamiento nace del consentimiento: el escrito sirve para probarlo, y su falta se imputa al arrendador.
- Aunque el contrato calle, el arrendador repara lo necesario y el arrendatario paga, cuida y usa la cosa para lo convenido.
- Vencido el plazo sin oposición, el contrato sigue por tiempo indeterminado; hay diez días para oponerse.
- El dueño que ocupa por su cuenta el inmueble que posee el inquilino puede cometer despojo.
- En la Ciudad de México, desde 2024, todo va por un juicio oral del Código Nacional, con embargo por rentas y tres meses de gracia.

ÍNDICE

1	Introducción	2	8	La justicia por propia mano	10
2	Qué es el arrendamiento	2	9	El juicio de arrendamiento	10
3	De Roma al Código Civil	3	10	Conclusión	12
4	La forma y la prueba	5		Glosario	12
5	Deberes del arrendador	6		Preguntas para el repaso	13
6	Deberes del arrendatario	8		Fuentes	14
7	La terminación	8			

Introducción

Un ejemplo hipotético servirá de hilo conductor. Andrés es dueño de un departamento en la Ciudad de México y se lo renta a Enrique. Se arreglaron de palabra, sin contrato firmado, por un año. Enrique lleva tres meses sin pagar, el plazo ya venció, y Andrés tiene una idea: cambiar la chapa mientras Enrique no está y sacar sus cosas a la banqueta.

Detrás de esa escena hay casi todo el derecho del arrendamiento: qué contrato hay cuando no hay papel, qué se deben las partes aunque nada hayan pactado, qué pasa cuando el plazo vence y nadie dice nada, por qué el dueño no puede recuperar su propio departamento por la fuerza y cuál es el camino legal para cobrar y recuperar la posesión. Este texto recorre esos temas con el Código Civil para el Distrito Federal, que es el que rige en la Ciudad de México.

Qué es el arrendamiento

El Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) lo define así:

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Artículo 2398, párrafos primero y segundo

«El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.»

«El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.»

Texto vigente, última reforma G.O. CDMX 20 de agosto de 2026 ¹

Quien concede el uso es el **arrendador**; quien lo recibe y paga, el **arrendatario** (en el habla diaria, casero e inquilino). Tres rasgos importan. Es un contrato **temporal**: se transmite el uso, no la propiedad, y por eso no hay que confundirlo con la compraventa. Es **oneroso**: si el uso se concede gratis, el contrato es un comodato. Y el precio, la **renta**, no tiene que ser dinero: puede consistir «en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada» (art. 2399). Si se pactó en frutos y no se entregan a tiempo, el arrendatario debe pagar «en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido» (art. 2430) ¹.

Para la vivienda, el CCDF tiene un capítulo propio, el de los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación (arts. 2448 a 2448 L). Ahí fija una duración mínima de «un año forzoso para arrendador y arrendatario», prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por un año más si está al corriente en las rentas, salvo convenio en contrario (art. 2448 C), y dispone que la renta sólo puede aumentarse una vez al año y nunca más que «la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior» (art. 2448 D) ¹.

Qué código se aplica. El Código Civil Federal (CCF) rige «en toda la República en asuntos del orden federal» (art. 1o.) ². Un arrendamiento entre particulares se rige por el código civil del lugar: en la Ciudad de México, el CCDF, cuyo artículo 1o. dice que sus disposicio-

nes «regirán en el Distrito Federal» ¹. Los dos nacieron del mismo código de 1928 y conservan la misma numeración, lo que provoca errores frecuentes.

PRECISIÓN Mismo número, distinto contenido. El aviso para terminar un arrendamiento sin plazo es de quince días en el CCF y de treinta días hábiles en el CCDF (art. 2478); la regla de los recibos (art. 2448 E) sólo existe en el CCDF, y el artículo 2406 del CCDF añade un derecho a reclamar daños que el federal no tiene ^{2,1}. Antes de citar un artículo hay que comprobar en qué código está y si es el aplicable. En los estados rige su propio código civil.

De Roma al Código Civil

En Roma, el arrendamiento se llamaba *locatio conductio*: el *locator* «colocaba» la cosa y el *conductor* la «tomaba». Era uno de los cuatro contratos que nacían del puro consentimiento, sin palabras solemnes ni entrega de la cosa:

GAYO, INSTITUCIONES Libro III, 135 y 142

«Las obligaciones nacen del consentimiento en las compraventas, los arrendamientos, las sociedades y los mandatos.»

«El arrendamiento se constituye con reglas semejantes [a las de la compraventa]: si no se fijó una renta cierta, no se entiende celebrado.»

TEXTO ORIGINAL (LATÍN) *Consensu fiunt obligationes in emptionibus et uenditionibus, locationibus conductionibus, societatibus, mandatis. [...] Locatio autem et conductio similibus regulis constituitur; nisi enim merces certa statuta sit, non uidetur locatio et conductio contrahi.*

NOTA Traducción propia.

Texto latino de The Latin Library ³

El jurista Paulo lo resumió en una frase que se conserva en el Digesto: el arrendamiento, «natural y de todos los pueblos», se contrae «no con palabras, sino con el consentimiento, como la compraventa» (D. 19.2.1) ⁴. Las dos ideas siguen en el artículo 2398: el consentimiento basta y la renta debe ser un *precio cierto*, la antigua *merces certa*.

SEMBLANZA

Gayo

siglo II d. C.
derecho romano

QUIÉN FUE

Jurista y maestro de derecho de quien se sabe muy poco, ni siquiera su nombre completo. Sus *Institutiones*, un manual para estudiantes, se conocieron casi íntegras gracias a un palimpsesto hallado en Verona en 1816.

QUÉ APORTÓ

Ordenó el derecho privado en personas, cosas y acciones, y clasificó las obligaciones; su manual sirvió de modelo a las *Institutiones* de Justiniano y, a través de ellas, a la enseñanza del derecho civil.

La venta rompía el arrendamiento. Para los romanos, el arrendatario sólo tenía una acción personal contra el arrendador, no un derecho sobre la cosa. Por eso, si el dueño vendía, el comprador no tenía que respetarlo. Lo dijo el emperador Alejandro Severo en el año

234:

CÓDIGO DE JUSTINIANO C. 4.65.9 (Alejandro Severo, año 234)

«El comprador de un fundo no está obligado a respetar al colono a quien el dueño anterior se lo arrendó, a menos que lo haya comprado con ese pacto.»

TEXTO ORIGINAL (LATÍN) *Emptori quidem fundi necesse non est stare colonum, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit.*

NOTA Traducción propia. De este pasaje deriva la máxima medieval *emptio tollit locatum*, «la venta quita el arrendamiento».

Texto latino de The Latin Library ⁵

El arrendatario expulsado no perdía todo: según Gayo, quien arrendó una casa y la vende «debe procurar» que el comprador permita al inquilino seguir habitando con el mismo pacto; si no, el inquilino impedido puede demandarlo «por la acción del arrendamiento» (D. 19.2.25.1) ⁴. Era una indemnización, no un derecho a quedarse.

La regla se invirtió en la época moderna. El Código Civil francés de 1804 dispuso: «Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine» («si el arrendador vende la cosa arrendada, el adquirente no puede expulsar al arrendatario que tenga un contrato auténtico o de fecha cierta», art. 1743), salvo pacto en contrario ⁶. El CCDF va en la misma línea: si se transmite la propiedad, «el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato» y el arrendatario paga al nuevo dueño, que debe notificárselo «de manera fehaciente» (art. 2409) ¹.

La tácita reconducción también es romana. El jurista Ulpiano escribió: «Quien, cumplido el tiempo del arrendamiento, permaneció en él, no sólo se considera que volvió a arrendar, sino que también las prendas siguen obligadas» («Qui impleto tempore conductionis remansit in conductione, non solum reconduxisse videbitur», D. 19.2.13.11). Y explicó que el silencio de ambas partes, *taciturnitas*, renovaba el contrato ⁴. Del verbo *reconducere*, volver a tomar en arriendo, viene el nombre que todavía usa el derecho mexicano.

SEMBLANZA**Ulpiano**

siglo III d. C.

derecho romano

QUIÉN FUE

Domicio Ulpiano, jurista de la época de los Severos; llegó a prefecto del pretorio, el cargo más alto de la administración, bajo el emperador Alejandro Severo.

QUÉ APORTÓ

Sus comentarios al Edicto del pretor son una de las fuentes más extensas del Digesto. En el título sobre el arrendamiento (D. 19.2) se conservan, entre otros pasajes suyos, el de la reconducción tácita y el de los riesgos que el arrendador soporta ante la fuerza a la que no se puede resistir (D. 19.2.15.2).

En México, el arrendamiento ha sido también un tema social. Durante la Segunda Guerra Mundial se dictaron decretos que congelaban rentas; el último, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 30 de diciembre de 1948, prorrogó por ley ciertos contratos

de la capital, y sus «rentas congeladas» duraron décadas. Se abrogó por un decreto publicado en el DOF el 30 de diciembre de 1992, con plazos escalonados de 30 días a cuatro años según el uso y la renta del inmueble ⁷. En 1993 se reformó el capítulo del arrendamiento del Código Civil del Distrito Federal y se derogó el viejo juicio de desahucio de su código de procedimientos ^{1,8}; en 2003 y 2024 llegaron nuevas reformas locales, entre ellas la de los recibos y el registro de contratos ¹.

DE ROMA A LA CIUDAD DE MÉXICO

siglo II	Gayo cuenta el arrendamiento entre los contratos consensuales y exige una renta cierta ³ .
234	Alejandro Severo: el comprador no tiene que respetar al arrendatario (C. 4.65.9) ⁵ .
1804	El Código Civil francés invierte la regla: el comprador no puede expulsar al arrendatario (art. 1743) ⁶ .
1928	Se publica el Código Civil para el Distrito Federal ¹ .
1948	Decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento: las «rentas congeladas» ⁷ .
1992	Se abroga el decreto de 1948 ⁷ .
1993	Reforma del arrendamiento en el Código Civil; se deroga el desahucio en el Distrito Federal ^{1,8} .
2024	Reforma de los recibos y registro digital de contratos en la Ciudad de México; desde el 1 de diciembre, el arrendamiento se tramita con el Código Nacional ^{1,9} .

La forma y la prueba

El artículo 2406 del CCDF dice: «El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador», y añade que, en su caso, dará al arrendatario derecho a demandar los daños y perjuicios que sean consecuencia directa de esa omisión ¹. Para la vivienda, el artículo 2448 F enumera lo que el contrato escrito debe contener «cuando menos»: los nombres de las partes, la ubicación y la descripción detallada del inmueble y del estado que guarda, el monto y lugar del pago, la garantía, el destino habitacional, el término y el monto del depósito o los datos del fiador, entre otros ¹.

¿Quiere decir que sin papel no hay contrato? No. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), al resolver en 2005 que la confesión ficta no basta por sí sola para probar un arrendamiento, recogió de paso que su existencia puede acreditarse por otros medios cuando no hay escrito, «puesto que dicha formalización constituye un mero requisito ad probationem, no ad solemnitatem» (1a./J. 62/2005) ¹⁰. La forma escrita sirve para **probar** el contrato, no para que **exista**.

La dificultad está en la prueba. Un tribunal colegiado de la Ciudad de México lo explicó en 2023, en el amparo de un supuesto arrendador que había demandado rentas sobre un acuerdo verbal y perdió en primera y segunda instancia porque no lo acreditó:

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Tesis aislada I.5o.C.80 C (11a.), amparo directo 47/2023

«...aunque el contrato de arrendamiento puede celebrarse verbalmente, la dificultad se presenta al momento de probar la relación contractual [...] puede ofrecerse cualquier medio de prueba, siempre que se acrediten los elementos esenciales del contrato escrito...»

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, junio de 2023, registro digital 2026698 ¹¹

Los elementos esenciales son los del artículo 2398: qué se concede en uso, a quién y por qué precio. Sirven las transferencias, los mensajes, los recibos y los testigos; otro colegiado dijo que el contrato verbal no se prueba «únicamente con la prueba testimonial», porque «no existe disposición legal que así lo exija» ¹².

PRECISIÓN No todos los tribunales admiten cualquier prueba. Hay criterios de colegiados de otros estados, ligados a su código procesal, que restringen los medios para probar un arrendamiento no escrito; por ejemplo, uno de Quintana Roo sostuvo que los recibos de renta son ineficaces para acreditarlo si no consta por escrito (registro 201114, consultado sólo por rubro) ¹³. El criterio depende del código local.

Los recibos y el depósito. En la Ciudad de México, una reforma de 2024 al artículo que el código numera por error «2428 (SIC) E» (es el 2448 E) obliga al arrendador a entregar un recibo por cada mensualidad y dispone que, «a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma». El mismo artículo prohíbe exigir «más de una mensualidad de renta a manera de depósito» ¹.

La regla invierte la carga ordinaria de la prueba: en general, quien afirma haber pagado debe demostrarlo; aquí, si el casero no dio recibos por más de tres meses y no reclamó formalmente, se presume el pago. La misma reforma creó un registro digital de contratos de arrendamiento a cargo del Gobierno de la Ciudad de México, en el que el arrendador debe inscribir su contrato dentro de los 30 días siguientes a su celebración (art. 2448 F, párrafos finales) ¹.

Deberes del arrendador

El arrendador tiene deberes que nacen de la ley, sin necesidad de pactarlos:

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Artículo 2412, fracciones I a V (extracto)

«El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido [...]; II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso [...], haciendo para ello todas las reparaciones necesarias [...]; III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.»

1

La regla es antigua. En la Quinta Época, la Tercera Sala de la SCJN ya decía que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, a conservar la casa en el mismo estado «haciendo para ello las reparaciones necesarias»¹⁴; y en el Digesto, Gayo hacía responder al arrendador frente al inquilino si no reponía «las puertas o ventanas muy deterioradas» (D. 19.2.25.2)⁴. Un colegiado de la Ciudad de México precisó que el «estado de servir» implica «un estado físico apto y funcional para el uso perseguido por el arrendatario»¹⁵.

Quién paga qué. La reparación necesaria por el desgaste o el vicio de la cosa, como una tubería vieja que revienta, toca al arrendador. Al arrendatario le corresponden «las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio» (art. 2444), como un foco o una llave que gotea¹. Durante el contrato, el arrendador tampoco puede «mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella» (art. 2414)¹: entrar con su copia de la llave o cortar servicios para presionar al inquilino choca con las fracciones III y IV del artículo 2412.

El aviso y la vía. El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones «a la brevedad posible», «bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause» (art. 2415). Si el arrendador no repara, el arrendatario puede «rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda», y el arrendador responde de los daños (art. 2416). Si por las reparaciones pierde el uso total o parcial de la cosa, el arrendatario tiene derecho a no pagar la renta, a pedir su reducción o, si la pérdida dura más de dos meses, a la rescisión (art. 2445)¹.

PRECISIÓN Descontar de la renta, por cuenta propia, lo gastado en reparaciones es arriesgado: no se halló jurisprudencia que lo autorice en la Ciudad de México, y un colegiado del Primer Circuito exigió al arrendatario probar que comunicó eficazmente la necesidad de la obra y que el arrendador la autorizó expresamente (registro 202362, consultado sólo por rubro)¹³. Lo prudente es avisar por escrito, guardar la prueba y obtener la autorización expresa antes de descontar.

Deberes del arrendatario

El artículo 2425 del CCDF impone tres deberes: «I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella» ¹.

Dónde y hasta cuándo se paga. Si el contrato no dice otra cosa, la renta se paga «en la casa, habitación o despacho del arrendatario» (art. 2427): es el arrendador quien debe ir a cobrar, y por eso conviene fijar una cuenta bancaria. Se debe desde el día en que se recibe la cosa (art. 2426) y «hasta el día que entregue la cosa arrendada» (art. 2429) ¹.

El uso convenido. Quien renta para vivir no puede convertir el departamento en taller ni subarrendarlo sin permiso: el subarriendo o la cesión requieren el consentimiento del arrendador, y si faltan el arrendatario responde solidariamente de los daños y perjuicios (art. 2480). Usar la cosa para otro fin y subarrendarla sin permiso son causas de rescisión (art. 2489, frs. II y III) ¹.

Las mejoras y la forma. El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso, «variar la forma de la cosa arrendada»; si lo hace, al devolverla debe restablecerla y responder de los daños (art. 2441), y la variación es causa de rescisión (art. 2489, fr. V). El arrendador sólo paga las mejoras en los casos del artículo 2423: si las autorizó en el contrato «o posteriormente, por escrito» y se obligó a pagarlas; si son útiles o urgentes por fuerza mayor y el contrato se rescinde por culpa suya, o si, en un contrato por tiempo indeterminado, autorizó las mejoras y lo da por concluido antes de que el arrendatario se compense de lo gastado ¹.

La entrega. Al terminar, el arrendatario devuelve la finca como la recibió, salvo el desgaste por el tiempo o por causa inevitable (art. 2442). Y si la recibió sin descripción de su estado, «La ley presume que [...] la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario» (art. 2443) ¹. De ahí el valor práctico de describir el inmueble en el contrato y de fotografíarlo el día de la entrega.

La terminación

El artículo 2483 enumera las formas de terminación: el cumplimiento del plazo, el convenio, la nulidad, la rescisión, la confusión, la pérdida de la cosa, la expropiación, la evicción y la venta judicial ¹. Conviene distinguir dos acciones:

- **Terminación.** Procede porque se cumplió el plazo o, en un contrato sin plazo, porque una parte avisó a la otra. En la Ciudad de México el aviso debe darse «por escrito [...] de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano» (art. 2478); en el CCF son quince días ^{1,2}.
- **Rescisión.** Procede porque una parte incumplió. El arrendador puede exigirla, entre otras causas, por falta de pago, por uso distinto del convenido, por subarriendo no autorizado, por daños graves imputables al arrendatario o por variar la forma de la cosa (art. 2489); el arrendatario, por falta de reparaciones, pérdida de la cosa o vicios ocultos (art. 2490) ¹.

Son demandas con causas distintas: quien pide la terminación debe probar el plazo o el aviso; quien pide la rescisión, el incumplimiento.

La tácita reconducción. El artículo 2487 dispone que si, terminado el plazo, «el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado», pagando la renta convenida; cualquiera puede luego pedir la terminación con el aviso del artículo 2478. El mismo artículo agrega que las garantías de un tercero, como la fianza, «cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario» ¹.

La ley no dice cuánto tiempo tiene el arrendador para oponerse. Lo fijó la jurisprudencia. La antigua Tercera Sala de la SCJN dijo que «La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición», por lo que «la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato» (tesis 122) ¹⁶. En 2001, la Primera Sala lo confirmó y añadió el límite inicial:

SCJN, PRIMERA SALA Jurisprudencia 1a./J. 31/2001 (contradicción de tesis 50/99-PS)

«...no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo [...] la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente [...] que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.»

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, julio de 2001, registro digital 189248 ¹⁷

Ni antes, porque el contrato sigue vigente, ni después, porque ya se prorrogó. Si en el ejemplo el contrato verbal venció hace quince días y Andrés no se opuso, el arrendamiento ya continúa por tiempo indeterminado: Andrés puede demandar la rescisión por falta de pago o dar el aviso de treinta días hábiles, pero no alegar que el contrato venció.

PRECISIÓN Que los diez días son **naturales** lo dice una jurisprudencia de la Tercera Sala de la Séptima Época (registro 239850), consultada sólo por rubro: el texto no pudo descargarse del Semanario ¹³. Además, el plazo se creó al interpretar el Código Civil del Distrito Federal; en otros estados conviene revisar cómo regula su código la reconducción.

Las llaves que nadie recibe. Si el arrendatario quiere irse y el arrendador se niega a recibir el inmueble para seguir cobrando, la renta sigue corriendo (art. 2429). La salida es consignar las llaves ante un juez. En un caso de oficinas resuelto en 2022, un colegiado de la Ciudad de México sostuvo que la consignación de las llaves en jurisdicción voluntaria, antes del juicio, «acredita la desocupación del inmueble e impide que se sigan causando rentas», salvo prueba en contrario; las rentas anteriores quedan «a las resultas del juicio» (tesis aislada I.3o.C.73 C, publicada en 2024) ¹⁸.

La justicia por propia mano

El artículo 17 de la Constitución empieza así: «Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho»¹⁹. Ser dueño no autoriza a recuperar por la fuerza lo que otro posee con título: el arrendatario es poseedor y el arrendador debe acudir al juez. Cambiar la cerradura, entrar con una copia de la llave o sacar las cosas del inquilino no es una forma de cobrar; puede ser un delito.

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 237, primer párrafo y fracción II (despojo)

«Se impondrán de seis a once años de prisión y de doscientas a mil unidades de medida y actualización: [...] II. Al que de propia autoridad y haciendo uso de cualquiera de los medios indicados en la fracción anterior o furtivamente, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en posesión de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante...»

Primer párrafo reformado G.O. CDMX 21 de noviembre de 2025²⁰

Los medios de la fracción I son la violencia física o moral, el engaño, la simulación de actos jurídicos y la suplantación de identidad. El Código Penal Federal tiene una fracción gemela, con pena de tres meses a cinco años (art. 395, fr. II)²¹, pero el despojo de un departamento particular es del fuero común: en la Ciudad de México se aplica el código local. Sobre la furtividad, la Primera Sala definió que consiste en «una maniobra oculta o clandestina», realizada cuando el poseedor «se encuentra ausente» (1a./J. 15/2005)²², que es justamente el caso de quien cambia la chapa mientras el inquilino trabaja. Y un colegiado penal del Primer Circuito sostuvo en 1993 que «EL CAMBIO DE LOS CANDADOS» de un inmueble sin autorización de su dueño o poseedor «IMPLICA EL MEDIO DE COMISION DE LA VIOLENCIA EN LAS COSAS» (registro 215882)¹³.

PRECISIÓN De la tesis de 1993 (registro 215882) sólo se pudo leer el rubro, no los hechos ni el texto; interpretaba el código penal de entonces. El delito concreto puede variar: algunos tribunales han encuadrado conductas del dueño en el ejercicio indebido del propio derecho, y en cada estado rige su propio código penal¹³.

El juicio de arrendamiento

El código que se aplica. El Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCF), publicado en el DOF el 7 de junio de 2023, sustituye gradualmente a los códigos procesales locales; debe regir en todo el país a más tardar el 1 de abril de 2027 (art. segundo transitorio)²³. En la Ciudad de México, la declaratoria publicada en el DOF el 26 de agosto de 2024 lo puso en vigor desde el 1 de diciembre de 2024 para el juicio especial hipotecario y el de arrendamiento⁹. En ese código no aparece la palabra «desahucio»: todas las controversias de arrendamiento inmobiliario van por un solo **juicio especial de arrendamiento inmobiliario oral** (arts. 520 a 529), incluidas las acciones contra el fiador

²³.

El trámite. La demanda se acompaña del contrato «en caso de haberse celebrado por escrito» (art. 521). El demandado tiene quince días para contestar y, en su caso, reconvenir, y la audiencia de juicio se fija «dentro de los quince días siguientes» (art. 522). En la audiencia se abre primero una etapa de conciliación y mediación; si no hay convenio, se oyen los alegatos, se desahogan las pruebas y el juez «explicará de forma breve, clara y sencilla en un lenguaje cotidiano su sentencia definitiva» (art. 524). La sentencia es apelable en efecto devolutivo (art. 528) ²³.

El embargo por rentas. El artículo 525 da al arrendador una herramienta para cobrar desde el inicio:

CÓDIGO NACIONAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y FAMILIARES

Artículo 525

«En caso de que dentro del juicio a que se refiere este Capítulo, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses de acuerdo con el contrato suscrito por las partes, la parte actora podrá solicitar a la autoridad jurisdiccional que, al momento del emplazamiento o al dar contestación a la demanda, 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.»

Última reforma DOF 15 de enero de 2026 ²³

PRECISIÓN El artículo 525 habla de las rentas «de acuerdo con el contrato suscrito por las partes». Si el arrendamiento es verbal, es discutible que el arrendador pueda pedir este requerimiento con embargo; no se halló tesis que lo resuelva. Es una razón más para firmar el contrato.

Los tres meses. El arrendatario demandado tiene un beneficio en la ejecución. Si al contestar confiesa o se allana, y está y se mantiene al corriente en las rentas, el juez le concede «un plazo de tres meses, fijado prudentemente, para la desocupación del inmueble». Y si la demanda se funda sólo en la falta de pago, le basta exhibir las rentas adeudadas y mantenerse al corriente (art. 1006) ²³. El beneficio no extingue el juicio ni deja al inquilino en el inmueble indefinidamente: le da tiempo para desocupar. Las partes pueden modificar ese plazo por acuerdo en la audiencia de cumplimiento ²³. El código anterior de la Ciudad de México concedía seis meses en el mismo supuesto (art. 517), y su artículo 962, del que el 525 es casi copia, disponía además que, si al contestar el inquilino acreditaba estar al corriente, «el Juez concluirá el juicio»; esa frase no pasó al CNPCF ⁸.

El viejo desahucio. Donde el CNPCF todavía no se aplica, algunos códigos estatales conservan el juicio de desahucio, con requerimiento de pago, embargo y un plazo para desocupar que cambia de un código a otro. En Tamaulipas, por ejemplo, si el inquilino paga o consigna lo debido antes de que venza el plazo de desocupación, «se dará por terminado el procedimiento» (art. 548) ²⁴. En 1992, la Tercera Sala de la SCJN, al interpretar el código procesal del Distrito Federal de entonces, sostuvo que el pago de las pensiones debidas impedía el lanzamiento incluso después de la sentencia, porque el objeto del desahucio era el lanzamiento, «pero no la terminación o rescisión del arrendamiento» (3a./J. 10/92) ²⁵. Ese juicio ya no existe en la Ciudad de México.

PRECISIÓN Hay dos iniciativas en la Cámara de Diputados para aplazar la entrada en vigor general del CNPCF (a 2029 o 2030); al 16 de octubre de 2026 ninguna se había publicado en el DOF, de modo que la fecha límite sigue siendo el 1 de abril de 2027 ²⁶. Antes de demandar fuera de la Ciudad de México hay que comprobar qué código procesal rige en la entidad.

De todo esto sale una regla práctica. Si el arrendador sólo quiere cobrar, el requerimiento con embargo aprieta pronto. Si quiere recuperar el inmueble aunque el inquilino se ponga al corriente, debe demandar la terminación o la rescisión, porque pagar le da al inquilino, cuando mucho, tres meses para irse.

Conclusión

El arrendamiento une dos tradiciones. De Roma viene la idea de un contrato que nace del consentimiento, con una renta cierta y un uso temporal, y también la reconducción por el silencio de las partes. De la época moderna, la protección del arrendatario: el contrato sobrevive a la venta, la ley impone deberes al arrendador aunque nada se haya pactado, el casero que no da recibos carga con la prueba y la falta de contrato escrito se le imputa a él. El arrendatario, a su vez, debe pagar donde y cuando corresponde, cuidar la cosa, usarla para lo convenido y devolverla como la recibió.

Y por encima de todo está el artículo 17: ni el que debe ni el que cobra pueden hacerse justicia por su cuenta. El arrendador que cambia la cerradura deja de ser el acreedor para convertirse en el posible autor de un despojo; el camino es el juicio especial de arrendamiento, que hoy en la Ciudad de México es oral, concentrado y con herramientas para cobrar. Las reglas aquí descritas son las del Código Civil de la Ciudad de México y del Código Nacional: cada estado tiene su propio código civil, y antes de firmar o demandar conviene la asesoría de un abogado o una abogada.

Glosario

Arrendador y arrendatario

Quien concede el uso de la cosa y quien lo recibe a cambio de la renta; en el habla diaria, casero e inquilino.

Locatio conductio

Nombre romano del arrendamiento; un contrato consensual que exigía una renta cierta (merces certa).

Ad probationem

Forma exigida para probar un acto, no para que exista; su falta no anula el contrato, pero obliga a demostrarlo por otros medios.

Tácita reconducción

Continuación del arrendamiento por tiempo indeterminado cuando, vencido el plazo, el arrendatario sigue en el inmueble sin oposición del arrendador.

Terminación y rescisión

La primera se pide porque se cumplió el plazo o se dio el aviso; la segunda, porque una parte incumplió.

Consignación de llaves

Entrega de las llaves ante un juez cuando el arrendador se niega a recibir el inmueble.

Despojo

Delito de quien, de propia autoridad y con violencia, engaño o furtivamente, ocupa un inmueble ajeno, o el propio cuando lo posee otra persona.

Desahucio

Antiguo juicio sumario para desocupar un inmueble por falta de pago de rentas; el Código Nacional ya no lo contempla.

Preguntas para el repaso

1. ¿Qué elementos esenciales del arrendamiento enumera el artículo 2398 y cuál de ellos venía ya de la merces certa romana?
2. ¿Por qué, si el contrato verbal existe, la falta de forma perjudica sobre todo al arrendador?
3. ¿Qué presume el artículo 2448 E del Código Civil de la Ciudad de México y cómo altera la carga de la prueba?
4. ¿Qué reparaciones corresponden al arrendador y cuáles al arrendatario? ¿Por qué es arriesgado descontarlas de la renta?
5. ¿Cómo pasó el derecho de la regla emptio tollit locatum a la subsistencia del arrendamiento tras la venta?
6. ¿Cuándo opera la tácita reconducción y entre qué momentos puede el arrendador oponerse?
7. ¿Por qué el dueño que cambia la cerradura del inmueble que arrendó puede cometer despojo?
8. ¿Qué permite al arrendador el artículo 525 del CNPCF y qué beneficio da al arrendatario el artículo 1006?

CÓMO CITAR ESTA LECTURA

Iurexia, «El contrato de arrendamiento. De la locatio conductio romana al juicio oral del Código Nacional: forma, deberes, terminación y despojo», *Derecho mexicano, explicado*, material de lectura, actualizado al 16 de octubre de 2026.

Material académico e informativo. No sustituye la asesoría de un abogado. Iurexia es una plataforma de inteligencia artificial para el trabajo jurídico en México: iurexia.com.

Fuentes

Los números en el texto remiten a esta lista. Las traducciones de textos escritos en otros idiomas son propias, salvo que se diga otra cosa. Enlaces consultados el 16 de octubre de 2026.

- LEY Código Civil para el Distrito Federal (aplicable en la Ciudad de México)**, arts. 1o., 2398, 2399, 2406, 2409, 2412, 2414-2416, 2423, 2425-2427, 2429, 2430, 2441-2445, 2448 C, 2448 D, 2448 E («2428 (SIC) E»), 2448 F, 2478, 2480, 2483, 2487, 2489 y 2490; publicado en el DOF en 1928, última reforma G.O. CDMX 20 de agosto de 2026. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
- LEY Código Civil Federal**, arts. 1o., 2409 y 2478, última reforma DOF 14 de noviembre de 2025. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf>
- DOCUMENTO HISTÓRICO** Gayo, Instituciones III, 135 y 142. <https://www.thelatinlibrary.com/gaius3.html>
- DOCUMENTO HISTÓRICO** Digesto de Justiniano 19.2.1 (Paulo), 19.2.13.11 (Ulpiano), 19.2.25.1 y 19.2.25.2 (Gayo). <https://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest19.shtml>
- DOCUMENTO HISTÓRICO** Código de Justiniano 4.65.9 (Alejandro Severo, año 234). <https://www.thelatinlibrary.com/justinian/codex4.shtml>
- DOCUMENTO HISTÓRICO** Code civil des Français (1804), art. 1743, versión de 1804, según el Musée Criminocorpus. <https://criminocorpus.org/fr/ref/25/19707/>
- DIARIO OFICIAL** Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, DOF 30 de diciembre de 1992, art. 1o. (consultado en la reproducción de vLex). <https://vlex.com.mx/vid/decreto-abroga-diverso-prorroga-1042062143>
- LEY Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**, arts. 499 (derogado DOF 21 de julio de 1993), 517 y 962, última reforma G.O.C.D.M.X. 18 de julio de 2018. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
- DIARIO OFICIAL** Declaratoria de entrada en vigor del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares en la Ciudad de México, DOF 26 de agosto de 2024 (modificada DOF 17 de junio de 2025 y 6 de julio de 2026), art. 1o., apartado A, fr. I. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5737237&fecha=26/08/2024
- TESIS DEL SEMANARIO** SCJN, Primera Sala, 1a./J. 62/2005, jurisprudencia, registro digital 175999. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/175999>
- TESIS DEL SEMANARIO** Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.5o.C.80 C (11a.), tesis aislada, registro digital 2026698. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2026698>
- TESIS DEL SEMANARIO** Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, VI.2o.49 C, tesis aislada, registro digital 202001. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/202001>
- TESIS DEL SEMANARIO** Rubros del Semanario Judicial de la Federación consultados en el buscador oficial sin texto íntegro: registros 201114, 202362, 215882 y 239850 (octubre de 2026). <https://sjf2.scjn.gob.mx>
- TESIS DEL SEMANARIO** SCJN, Tercera Sala, Quinta Época, tesis aislada, registro digital 363986. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/363986>
- TESIS DEL SEMANARIO** Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.11o.C.70 C (10a.), tesis aislada, registro digital 2008523. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2008523>
- TESIS DEL SEMANARIO** SCJN, Tercera Sala, Sexta Época, jurisprudencia 122, Apéndice 1917-1995, t. IV, p. 81, registro digital 392249. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/392249>
- TESIS DEL SEMANARIO** SCJN, Primera Sala, 1a./J. 31/2001, jurisprudencia, registro digital 189248. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/189248>
- TESIS DEL SEMANARIO** Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.3o.C.73 C (11a.), tesis aislada (amparo directo 313/2022), registro digital 2028929. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2028929>
- CONSTITUCIÓN** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, art. 17, última reforma DOF 7 de octubre de 2026. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- LEY Código Penal para el Distrito Federal**, art. 237, primer párrafo reformado G.O. CDMX 21 de noviembre de 2025; última reforma G.O. CDMX 21 de agosto de 2026. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
- LEY Código Penal Federal**, art. 395, última reforma DOF 13 de marzo de 2026. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPF.pdf>
- TESIS DEL SEMANARIO** SCJN, Primera Sala, 1a./J. 15/2005, jurisprudencia, registro digital 179045. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/179045>
- LEY Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares**, arts. 520-522, 524, 525, 528 y 1006, y artículo segundo transitorio; DOF 7 de junio de 2023, última reforma DOF 15 de enero de 2026. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CNPPCF.pdf>
- LEY Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas**, art. 548, última reforma POE 18 de diciembre de 2017 (copia publicada por el Gobierno del Estado). <https://www.tamaulipas.gob.mx>
- TESIS DEL SEMANARIO** SCJN, Tercera Sala, 3a./J. 10/92, jurisprudencia, registro digital 206795. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/206795>
- PROCESO LEGISLATIVO** Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados, 22 de septiembre de 2026, iniciativa de prórroga del CNPCF; y expediente 7502 (29 de abril de 2026). <https://gaceta.diputados.gob.mx/Gaceta/66/2026/sep/20260922-II-2.html>