# APRENDE A REDACTAR




# MANUAL DE REDACCIÓN DE DEMANDA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este manual te guía paso a paso en la redacción, estructura y fundamentos legales de una demanda por incumplimiento de contrato de arrendamiento, conforme al Código Civil Federal y el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

Ideal para abogados, pasantes y estudiantes de derecho que buscan argumentar con solidez, aplicar correctamente la ley y elaborar escritos profesionales en materia civil y arrendaticia.

Incluye modelos listos para adaptar, ejemplos prácticos y explicación clara de cada etapa procesal.

554 885 7746

# Índice

Definición — 02

Incumplimiento de contrato — 12

Definición no jurídica — 21

Requisitos materiales y jurídicos para presentar la demanda y el juicio por incumplimiento de contrato de arrendamiento — 66

Requisitos jurídicos — 79

Término para presentar la demanda por incumplimiento de contrato de arrendamiento — 104

Tipos de pruebas que se requiere presentar en este procedimiento, explicación de cada una y su fundamento legal — 107

Elementos adicionales para llevar este procedimiento que no se han abordado — 113

La demanda y contestación de la demanda por incumplimiento de contrato de arrendamiento — 117

Ejemplo: Contrato de depósito mercantil — 116

Escrito 2: Contestación de la demanda — 137

# DEMANDA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

## 1. Definición

El **contrato de arrendamiento**, conforme al **artículo 2398 del Código Civil Federal**, es aquel por el cual **una de las partes, denominada arrendador, se obliga a conceder a la otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto**. Esta definición refleja la esencia de una relación jurídica en la que el derecho de propiedad no se transfiere, sino que únicamente se permite el disfrute temporal del bien bajo condiciones previamente pactadas.

Esta figura jurídica reviste gran importancia en el ámbito civil y comercial, pues **facilita el acceso al uso de bienes muebles e inmuebles sin necesidad de adquirir su propiedad**, permitiendo así que el arrendatario pueda satisfacer una necesidad económica, habitacional o productiva, mientras el arrendador obtiene un beneficio económico legítimo derivado del aprovechamiento de su bien.

El **arrendamiento** se caracteriza por ser un **contrato bilateral, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo**, lo que implica que su estructura jurídica se basa en una relación de reciprocidad, equilibrio y continuidad entre las partes.

En primer lugar, se dice que es **bilateral** porque **genera obligaciones correlativas y recíprocas tanto para el arrendador como para el arrendatario**. Cada parte asume compromisos que dependen del cumplimiento de la otra: el arrendador debe entregar el bien y conservarlo en condiciones aptas para el uso convenido, mientras que el arrendatario debe pagar la renta y utilizar la cosa conforme a su destino. Esta interdependencia crea una relación jurídica dinámica en la que los derechos de una parte son, al mismo tiempo, las obligaciones de la otra. En otras palabras, el arrendador no podría exigir el pago de la renta si no cumple con la entrega o mantenimiento del bien, ni el arrendatario podría gozar del uso del bien sin cubrir el pago correspondiente.

Asimismo, el arrendamiento es **oneroso**, ya que **ambas partes obtienen un beneficio económico o patrimonial derivado del contrato**. El arrendador percibe una renta o precio

# Incumplimiento de contrato

En el marco del **contrato de arrendamiento**, las **obligaciones que asumen el arrendador y el arrendatario** son de naturaleza **recíproca, correlativa y complementaria**, lo que significa que el cumplimiento de una depende directamente del cumplimiento de la otra. Este carácter sinalagmático del contrato implica que la existencia y validez de la relación jurídica se sustentan en la observancia leal y continua de los compromisos asumidos por ambas partes. Así, el arrendador debe garantizar el uso y goce pacífico del bien, mantenerlo en condiciones adecuadas y respetar los derechos del arrendatario; mientras que este último tiene el deber de pagar puntualmente la renta, utilizar el bien conforme a su destino y restituirlo al concluir la relación contractual.

Cuando alguna de las partes **incumple las obligaciones pactadas**, se configura lo que en derecho civil se conoce como **incumplimiento contractual**, figura que genera **efectos jurídicos específicos** y activa el **mecanismo de responsabilidad contractual** previsto en el Código Civil Federal. Dicho incumplimiento no solo representa una violación a la voluntad expresada por las partes al celebrar el contrato, sino también una **afectación al principio de buena fe** que rige toda relación jurídica, conforme al **artículo 1796 del Código Civil Federal**, el cual impone el deber de ejecutar los contratos de manera honesta, leal y conforme a lo convenido.

El **incumplimiento** puede ser total, cuando la parte obligada no realiza ninguna de las prestaciones a su cargo, o parcial, cuando cumple de manera defectuosa o tardía. En ambos casos, se produce una alteración del equilibrio contractual que justifica la intervención del derecho para **restablecer la justicia conmutativa** entre las partes. El orden jurídico mexicano, en aras de proteger la estabilidad de los contratos y la seguridad jurídica de los ciudadanos, establece que ante el incumplimiento, la parte perjudicada puede **exigir el cumplimiento forzoso de la obligación**, **solicitar la rescisión del contrato**, o **reclamar la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados**, conforme a los artículos **1949 y 2108 del Código Civil Federal**.

De esta manera, el incumplimiento contractual no solo genera una consecuencia económica o patrimonial, sino también un efecto jurídico reparador orientado a **restablecer el equilibrio roto entre las partes**, proteger los derechos del afectado y preservar la eficacia del contrato dentro del marco de la legalidad. El derecho busca, así, que la parte cumplida no quede en

## Definición no jurídica

La **demanda por incumplimiento de contrato de arrendamiento** puede entenderse, en términos sencillos, como el medio legal mediante el cual una de las partes de un contrato —ya sea el arrendador o el arrendatario— acude ante un juez para reclamar el respeto y cumplimiento de los compromisos que la otra parte asumió y que, por alguna razón, no ha cumplido. Aunque esta definición no sea estrictamente jurídica, permite comprender la esencia de esta figura dentro del ámbito del derecho civil: se trata de una herramienta que busca restaurar el equilibrio roto entre las partes cuando una de ellas ha incumplido con lo pactado en el contrato.

Para comprender adecuadamente el sentido de una demanda por incumplimiento, es indispensable partir del **contrato de arrendamiento**, que constituye la base de toda la relación jurídica entre arrendador y arrendatario. Dicho contrato es un **acuerdo de voluntades** mediante el cual una persona —llamada **arrendador**— se obliga a conceder a otra —denominada **arrendatario**— el **uso o goce temporal de un bien**, normalmente un inmueble destinado a vivienda, comercio o industria, a cambio del pago de una **renta o precio cierto**. Este acuerdo representa una de las formas más comunes de cooperación jurídica, ya que permite que una persona utilice y disfrute un bien que pertenece a otra, bajo un marco legal que garantiza seguridad y equilibrio para ambas partes.

El arrendamiento no se limita a un simple intercambio económico, sino que constituye una **relación de confianza y reciprocidad**. El arrendador, como propietario o titular del bien, confía en que el arrendatario usará el inmueble de manera responsable, respetando su destino y cumpliendo puntualmente con el pago de la renta. Por su parte, el arrendatario deposita su confianza en que el arrendador **entregará el bien en condiciones adecuadas**, lo **mantendrá en estado de servir al uso convenido** y **garantizará su uso pacífico** durante todo el tiempo que dure el contrato. Esta reciprocidad de obligaciones crea un **vínculo jurídico y moral** que exige de ambas partes actuar con buena fe, diligencia y respeto mutuo.

El **arrendamiento** también refleja una dimensión práctica y social: posibilita que las personas accedan a un bien sin necesidad de adquirirlo, fomentando el uso racional de la propiedad y contribuyendo al dinamismo económico. A su vez, para el arrendador, representa una fuente legítima de ingreso, sustentada en la confianza de que el arrendatario cumplirá con sus obligaciones. Por ello, la **armonía contractual** depende de que cada parte observe sus

# Requisitos jurídicos

1. Demanda inicial

La **demanda inicial** es el acto procesal fundamental que da origen a todo procedimiento judicial derivado de un **incumplimiento de contrato de arrendamiento**, ya sea promovida por el **arrendador** o por el **arrendatario**. Su importancia radica en que constituye el **medio formal mediante el cual una de las partes acude ante el juez** para poner en su conocimiento la existencia de una controversia jurídica, exponer los hechos que la motivan y solicitar la intervención del órgano jurisdiccional para proteger sus derechos. La demanda, por tanto, no solo marca el inicio del proceso, sino que **materializa el derecho a la tutela judicial efectiva**, garantizando que los conflictos derivados de un contrato puedan resolverse con base en la ley y bajo la supervisión de una autoridad imparcial.

En materia de arrendamiento, tanto el **arrendador** como el **arrendatario** pueden ser actores dentro de un juicio, dependiendo de quién resulte afectado por el incumplimiento. Cuando el **arrendador** es quien promueve la acción, generalmente lo hace ante el **incumplimiento del arrendatario**, que puede manifestarse en la **falta de pago de rentas**, **uso indebido del inmueble**, **deterioro del bien arrendado**, **subarrendamiento no autorizado** o **negativa a restituir el inmueble al término del contrato**. En tales casos, el arrendador busca a través de la demanda el **cumplimiento forzoso de las obligaciones**, la **rescisión del contrato**, el **pago de rentas vencidas**, la **restitución del inmueble**, o la **indemnización por daños y perjuicios** ocasionados por el incumplimiento.

En cambio, cuando el **arrendatario** es quien presenta la demanda, su finalidad es proteger su derecho al **uso y goce pacífico del bien arrendado**, que se ve vulnerado cuando el arrendador **no cumple con sus obligaciones legales o contractuales**. Esto puede suceder si el arrendador **no entrega el inmueble en condiciones adecuadas**, **no realiza las reparaciones necesarias**, **interrumpe el uso del bien**, **permite perturbaciones de terceros** o incluso **viola el derecho de posesión legítima del arrendatario**. En estas circunstancias, el arrendatario puede demandar el **cumplimiento forzoso de las obligaciones del arrendador**, la **reducción de la renta**, la **rescisión del contrato**, o la **reparación de los daños causados**. Así, la demanda funciona como un **instrumento de equilibrio jurídico**, al permitir que ambas partes —arrendador y arrendatario— puedan acceder a la justicia y obtener una resolución que restablezca la equidad contractual.

## 3. Término para presentar la demanda por incumplimiento de contrato de arrendamiento

La **presentación de una demanda por incumplimiento de contrato de arrendamiento** constituye el acto procesal mediante el cual el arrendador o el arrendatario acuden ante el órgano jurisdiccional competente para reclamar el cumplimiento forzoso, la rescisión del contrato o la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la otra parte. No obstante, antes de promoverla, resulta indispensable conocer los **plazos legales dentro de los cuales puede ejercerse dicha acción**, ya que el tiempo en que se presenta la demanda incide directamente en su **procedencia o prescripción**.

El **Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF)** regula los **requisitos formales** que debe cumplir toda demanda en su artículo 235 —como la identificación de las partes, la narración de hechos, las prestaciones reclamadas, la fundamentación legal y la oferta de pruebas—, pero **no establece un plazo específico** para la interposición del escrito inicial. Por ello, los **términos temporales** para promover una acción derivada de un contrato de arrendamiento se determinan conforme a lo previsto en el **Código Civil Federal (CCF)**, que regula la **prescripción de las acciones civiles**.

El **artículo 1159 del Código Civil Federal** dispone de manera general que las acciones derivadas de contratos prescriben en el plazo señalado expresamente por la ley, y que, en caso de no estar determinado, **prescriben en diez años**. Sin embargo, tratándose de contratos de arrendamiento —por su naturaleza de prestaciones periódicas—, el legislador establece una regla especial en el **artículo 1162 del mismo código**, el cual dispone que "**las pensiones, rentas, alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas en cinco años**, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal".

Esto significa que, en el ámbito de los arrendamientos, **el arrendador cuenta con un plazo de cinco años** para demandar el pago de las rentas vencidas o cualquier otra prestación periódica derivada del contrato. Dicho plazo comienza a contarse **a partir del vencimiento de cada mensualidad**, es decir, desde el momento en que la renta debió pagarse y no fue cubierta por el arrendatario. Si transcurre ese plazo sin que el arrendador interponga la demanda, la acción prescribe, lo que implica que el derecho de exigir el pago judicialmente se extingue por el paso del tiempo. Esta disposición tiene como finalidad **evitar la indefinición de las obligaciones**

# 4.Tipos de pruebas que se requiere presentar en este procedimiento, explicación de cada una y su fundamento legal.

En el **juicio por incumplimiento de contrato de arrendamiento**, la **etapa probatoria** constituye uno de los momentos más relevantes y decisivos dentro del procedimiento judicial, ya que es en esta fase donde las partes —**arrendador y arrendatario**— tienen la oportunidad de **acreditar con medios de convicción idóneos y válidos los hechos que sustentan sus pretensiones y defensas**. En otras palabras, es el punto en que las afirmaciones realizadas en la demanda y en la contestación dejan de ser simples declaraciones de voluntad o de parte y deben transformarse en **hechos jurídicamente comprobados** mediante el uso de pruebas admitidas por la ley.

El **Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF)**, en sus artículos **250 y 261**, sienta las bases fundamentales para esta etapa. El artículo 250 dispone que el **objeto de la prueba** es "convencer al juez sobre la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos", lo que implica que el propósito del ofrecimiento y desahogo de pruebas no es otro que dotar al juez de los elementos necesarios para formar una convicción razonada, objetiva y conforme a derecho. Por su parte, el artículo 261 establece que **toda resolución judicial debe fundarse exclusivamente en las pruebas legalmente admitidas y desahogadas durante el proceso**, lo cual garantiza que las decisiones del juez se sustenten en evidencias verificables y no en suposiciones, presunciones infundadas o apreciaciones subjetivas.

Desde una perspectiva procesal, esta etapa refleja la **materialización del principio de verdad procesal**, que busca que los hechos narrados en los escritos iniciales se contrasten con la realidad jurídica y fáctica mediante elementos probatorios objetivos. Es aquí donde el procedimiento adquiere su esencia adversarial: cada parte tiene la **carga de la prueba** sobre los hechos que afirma, conforme al principio **onus probandi incumbit ei qui dicit, non ei qui negat** (la carga de la prueba incumbe a quien afirma, no a quien niega). Así, el **arrendador**, en su carácter de actor, deberá acreditar el **incumplimiento del arrendatario**, mientras que el **arrendatario**, como demandado, podrá ofrecer pruebas para **demostrar que sí cumplió** o que el incumplimiento fue consecuencia de actos u omisiones del arrendador.

# 5.Elementos adicionales para llevar este procedimiento que no se han abordado

## Contrato de arrendamiento

El **contrato de arrendamiento** constituye uno de los instrumentos jurídicos más utilizados en la vida civil y económica, pues a través de él se regula la cesión temporal del uso o goce de un bien —por lo general un inmueble— a cambio del pago de una renta. Esta figura, profundamente arraigada en el derecho civil, implica una relación bilateral entre dos partes: el **arrendador**, quien concede el uso o goce del bien, y el **arrendatario**, quien lo recibe y se compromete a pagar una contraprestación económica y a respetar las condiciones del contrato. En México, este contrato encuentra su regulación principal en los artículos **2398 al 2496 del Código Civil Federal (CCF)**, los cuales establecen sus elementos esenciales, sus efectos, las obligaciones de las partes, así como las causas de rescisión y terminación.

Dentro de este marco normativo, el **artículo 2448 F del CCF** cobra especial relevancia, ya que establece los **requisitos mínimos que debe reunir el contrato de arrendamiento para su validez y eficacia jurídica**. En primer lugar, el precepto dispone que el contrato **debe otorgarse por escrito**, y en caso de no observarse esta formalidad, **la falta se imputará al arrendador**, lo que significa que será éste quien enfrente las consecuencias jurídicas de no haber documentado debidamente la relación arrendaticia. Esta disposición busca proteger al arrendatario, quien usualmente se encuentra en una posición de desventaja económica o jurídica, garantizando así su derecho a contar con un documento que respalde las condiciones bajo las cuales ocupa el inmueble.

La exigencia de que el contrato se celebre por escrito tiene una finalidad **de certeza y seguridad jurídica**. Permite a las partes conocer con precisión las condiciones del arrendamiento, delimitar los derechos y obligaciones recíprocos, y contar con un medio de prueba fehaciente en caso de controversia. En la práctica, un contrato verbal puede dar lugar a conflictos relacionados con la renta, el uso del inmueble o el plazo de duración, lo que dificulta la protección judicial de los derechos de las partes. Por ello, el legislador impone la carga formal al arrendador, asegurando que éste documente adecuadamente el acuerdo y evite incertidumbres posteriores.

# 6. La demanda y contestación de la demanda por incumplimiento de contrato de arrendamiento

**Escrito 1: Demanda inicial**

**LAURA MÉNDEZ ROMERO**

**VS**

**JOSÉ ANTONIO RAMÍREZ HERNÁNDEZ**

**JUICIO ORDINARIO CIVIL**

**C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO EN LA CIUDAD DE MÉXICO**
**P R E S E N T E**

**LIC. MARÍA FERNANDA GÓMEZ PÉREZ**, mexicana, mayor de edad, licenciada en Derecho, con cédula profesional número 12584762, actuando en mi carácter de apoderada legal de la **C. LAURA MÉNDEZ ROMERO**, personalidad que acredito con la copia certificada del poder notarial número 45,321, otorgado ante la fe del Notario Público número 126 de esta Ciudad de México, mismo que se acompaña como anexo al presente escrito, respetuosamente comparezco a promover la siguiente acción.

Señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos, citaciones y requerimientos el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 2450, piso 3, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México. Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 69 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, autorizo para oír y recibir notificaciones, imponerse de los autos, consultar el expediente y recoger toda clase de documentos a los licenciados CARLOS ADRIÁN LÓPEZ MARTÍNEZ, con cédula profesional número 12547931, y KARLA GUADALUPE RODRÍGUEZ DÍAZ, con cédula profesional número 13478225, quienes quedan debidamente facultados para tales efectos.