



Daños y Perjuicios en Arrendamiento Inmobiliario: basta la Diligencia Actuarial para acreditarlos

Damages in Real Property Lease Disputes: A Judicial Clerk’s Inspection Suffices for establishing same

A nuestros Clientes y Amigos:

To our Clients and Friends:

El propósito de esta nota es informarles que, el pasado 9 de enero de 2026, el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito publicó una tesis aislada de especial relevancia para las controversias de arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México, en la que se flexibilizan los estándares probatorios para acreditar daños y perjuicios derivados de la devolución del inmueble arrendado.

The purpose of this note is to inform you that, on January 9th, 2026, the Third Collegiate Court in Civil Matters of the First Circuit published an isolated precedent of particular relevance to real property lease disputes in Mexico City, in which the evidentiary standards for proving damages and lost profits arising from the surrender of the leased property are relaxed.

Criterio Relevante

Relevant Criterion

La tesis establece que, en juicios de arrendamiento inmobiliario, los daños y perjuicios sufridos por el inmueble pueden acreditarse únicamente con el contenido de la diligencia actuarial practicada al momento de la devolución del bien. No es necesario que el arrendador detalle o cuantifique los daños en la etapa probatoria inicial, ya que dicha cuantificación puede realizarse posteriormente en ejecución de sentencia.

The precedent provides that, in real property lease procedures, the damages and lost profits suffered by the property may be proven solely through the content of the judicial clerk’s inspection conducted at the time the property is returned. It is not necessary for the landlord to detail or quantify the damages during the initial evidentiary stage, as such quantification may be carried out subsequently during the enforcement of the judgment.

Asimismo, el Tribunal determinó que el depósito entregado por el arrendatario debe aplicarse directamente a la reparación de los daños ocasionados, y solo en caso de existir un remanente, éste deberá ser devuelto al arrendatario, pudiendo apoyarse para ello en prueba pericial durante la etapa de ejecución.

Likewise, the Court held that the security deposit turned-in by the tenant must be applied directly for repairing the damages caused, and only if any remaining balance exists should it be returned to the tenant, with experts’ opinions being available for such purposes during the enforcement stage.

El criterio se sustenta en el artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, conforme al cual, en este tipo de juicios:

The legal basis of the criterion is in Article 285 of the Code of Civil Procedure for the Federal District, applicable in Mexico City, pursuant to which, in this type of proceedings:

- Basta con probar la existencia del daño; y
- Los aspectos relativos a cuantificación, reparaciones, mejoras y detalles técnicos pueden diferirse a la ejecución de sentencia.

- It is sufficient to prove the existence of the damage; and
- Matters relating to quantification, repairs, improvements and technical details may be deferred to the enforcement of the judgment.

El Tribunal resalta que la razón actuarial es suficiente para tener por acreditados los daños, siempre que en el acta consten las condiciones del inmueble observadas directamente por el actuario judicial al momento de la entrega.

The Court emphasizes that the judicial expert’s report is sufficient for establishing the existence of damages, provided that the record reflects the condition of the real property as directly observed by the judicial clerk at the time of the surrender of the property.

Implicaciones Prácticas

Practice Implications

Este criterio tiene impactos relevantes tanto para arrendadores como para arrendatarios:

This criterion has significant implications for both landlords and tenants:

Para arrendadores:

For landlords:

- Se reduce la carga probatoria inicial para reclamar daños y perjuicios.
- La diligencia actuarial cobra un papel central como medio de prueba.
- Se fortalece la posibilidad de aplicar el depósito directamente a la reparación de daños.

- The initial evidentiary burden to claim damages and lost profits is reduced.
- The judicial clerk’s inspection assumes a central role as a means of evidence.
- The ability to apply the security deposit directly to the repair of damages is strengthened.

Para arrendatarios:

- Aumenta el riesgo de condena por daños aun sin una cuantificación detallada en la sentencia.
- Es fundamental documentar debidamente el estado del inmueble al inicio y durante la vigencia del contrato.
- El depósito puede perderse total o parcialmente con base en la sola diligencia actuarial.

Aunque se trata de una tesis aislada, este criterio apunta a una tendencia judicial más pragmática en materia de arrendamiento inmobiliario, privilegiando la diligencia actuarial como prueba suficiente de daños y permitiendo su cuantificación en una etapa posterior. Esto refuerza la importancia de una adecuada estrategia procesal y contractual desde el inicio de la relación arrendaticia.

Quedamos atentos para analizar cómo este criterio puede impactar casos concretos.

For tenants:

- The risk of being ordered to pay damages increases, even in the absence of detailed quantification in the judgment.
- It is essential to properly memorialize the condition of the real property at the outset and throughout the term of the lease.
- The security deposit may be partially or entirely forfeited based solely on the judicial clerk’s inspection.

Although this is an isolated precedent, the criterion points to a more pragmatic judicial trend in real property lease matters, favoring the judicial clerk’s inspection as sufficient evidence of damages and allowing their quantification at a later stage. This reinforces the importance of an adequate procedural and contractual strategy from the outset of the lease relationship.

We remain available to analyze how this criterion may impact specific cases.

Autores



Carlos Ibarra
Partner
Real Estate and Hospitality
✉ cibarra@ibarrapg.com



Ana Bartning
Law Clerk
Real Estate
✉ abartning@ibarrapg.com

Authors



Joceline Juárez
Associate
Real Estate and Infrastructure
✉ jjuares@ibarrapg.com