

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO DE LOS  
CONTRATOS DE RENTA CONGELADA**



FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARIA AUXILIAR DE  
EXAMENES PROFESIONALES

**T E S I S                    P R O F E S I O N A L**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**  
**L I C E N C I A D O       E N       D E R E C H O**  
**P R E S E N T A**  
**ARTURO       VILLANUEVA       ROMERO**

MEXICO, D. F.

1986



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## INDICE

### "ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE RENTA CONGELADA"

CAPITULO PRIMERO	PAG.
1. - Antecedentes Históricos .....	1
2. - Análisis del Decreto de 24 de Julio de 1942 .....	20
CAPITULO SEGUNDO	
1. - Efectos Causados por el Decreto 30 de Diciembre de 1948....	22
2. - Análisis del Artículo 6 <sup>o</sup> . del Decreto 30 de Diciembre de 1948	23
3. - Análisis del Artículo 7 <sup>o</sup> . del Decreto 30 de Diciembre de 1948	25
4. - Causales por las que se Descongelan Contratos .....	30
a). - Por Necesidad de la Localidad	
b). - Por Causas de Utilidad Pública	
5. - Partes .....	32
a). - Actora .....	33
b). - Demandada .....	34
c). - Terceros .....	36
6. - Juez .....	37
7. - Auxiliares .....	39

## CAPITULO TERCERO

	PAG.
1. - Antecedentes Juridicos .....	46
2. - La Vía en que se ha de Notificar al Arrendatario .....	48
3. - Los Antecedentes de Hecho .....	49
4. - Reformas al Código de Procedimientos Civiles en Materia Inquilinaria de Fecha de Siete de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y Cinco .....	49
5. - Reformas al Código de Procedimientos Civiles en Materia Inquilinaria de Fecha Diez de Enero de Mil Novecientos Ochenta y Seis .....	51
6. - Etapa en que se Divide el Procedimiento .....	52
a). - Etapa Posulatoria .....	53
b). - Etapa Probatoria .....	53
c). - Ofrecimiento de la Prueba .....	53
d). - La Admisión .....	53
e). - Preparación de la Prueba .....	54
f). - Desahogo de la Prueba .....	54
g). - Etapa Preconclusiva .....	54
7. - Etapa del Juicio .....	55
8. - Las Formalidades del Procedimiento Ordinario Civil Terminación de Contrato de Arrendamiento Congelado .....	55
9. - Los Artículos 95, 96, y 97 del Código de Procedimientos Civiles .....	56
10. - Conceptos de Demanda .....	57
11. - Desarrollo del Procedimiento .....	57

## CAPITULO CUARTO

	PAG.
1. - Análisis de jurisprudencia .....	66
1. - Conclusiones .....	79
Bibliografía .....	86

## INTRODUCCION

El tema que elegí para la elaboración de esta tesis lo escogí porque considero que es un tema interesante y además por las vivencias -- que he tenido a través de mi trabajo como pa-sante de derecho en la materia de contratos -- de arrendamiento.

La secuela que seguí durante la elaboración -- de este trabajo es la siguiente: los antecedentes históricos; los cuales son la base fundamental para el inicio de este trabajo, tam-bién están especificados los efectos que han -- causado a través de su vigencia, que ha dura-do casi cuatro décadas; las reformas que hu- -- bo en materia de arrendamiento como son : -- la audiencia de conciliación; los juzgados de arrendamiento de nueva creación en los cuales los arrendadores deberán promover los -- juicios de terminación de contrato; las juris-prudencias que han sido sustentadas por la -- Suprema Corte de Justicia de la Nación en ma-teria de rentas congeladas.

Con respecto a las fuentes de consulta, éstas son escasas a pesar de ser un tema que en lo particular me parece muy interesante por lo que considero que debería tratarse más a fon-do, por ello, con la elaboración de este traba-jo, espero poner mi granito de arena para que ojalá se interesen otras personas por este tema.

## CAPITULO PRIMERO

## I. - ANTECEDENTES HISTORICOS

1. - Con motivo del estado de guerra, en que se encontraba el país, el gobierno de la República Mexicana que presidía el General Manuel Avila Camacho con gran visión política decide promulgar el primer decreto que aparece publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 de julio de mil novecientos cuarenta y dos, y que fué firmado en la residencia del poder Ejecutivo Federal el día -- diez de julio del mismo año, por el cual se prevenía que no podían -- ser aumentadas las rentas de las casas habitación, mientras rijera la suspensión de garantías individuales.

Este primer decreto que prorrogaba los contratos de -- arrendamiento de casas-habitación, constaba de dos considerandos, -- cinco artículos sustantivos y un artículo transitorio que son los siguientes:

"Considerando: Que es una obligación del Gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir -- que las clases laborantes, considerando comprendidas a éstas a los -- trabajadores particulares y del Estado y a los obreros, se vean impedidos de atender su standar de vida por la elevación continua de los -- precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se han -- dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional, las --

disposiciones del caso, fijando dichos precios, pero ha escapado hasta la fecha, a la limitación del lucro, excesivo, las rentas de las casas - que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento:'

"Considerando: Que el impuesto a la propiedad, en el presente Ejercicio Fiscal, en lugar de haberse aumentado ha disminuído la supresión del 5% adicional que se cobró en el pasado ejercicio, - por lo que si pudiera ser discutible el aumento continuo, que establece una situación de incertidumbre, de malestar y que limita y reduce las posibilidades económicas ya tan mermadas de la clase de la población que se ve obligada a rentar casas para su alojamiento".

"Artículo Primero. - Durante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamento, viviendas y cuartos, alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentadas en ningún caso ni por ningún motivo.

"Artículo Segundo. - En contra de las disposiciones de este decreto, no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

"Artículo Tercero. - No será excepción a lo dispuesto en el artículo primero, el hecho de que una casa, departamento, vivienda

o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse, pues en los nuevos arrendamiento no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor este decreto.

"Artículo Cuarto. - En caso de mejoras a una propiedad que justifique un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con intervención del Ministerio Público quien será considerado como parte.

"Artículo Quinto. - La violación de las disposiciones contenidas en este decreto no obligará a los arrendatarios. A los propietarios o subarrendadores que infrinjan las disposiciones del decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamiento en doce meses."

#### Transitorio

"Unico. - Este decreto surtirá efectos a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, y estará en vigor mientras dure la suspensión de garantías individuales, establecida por decreto de fecha primero de junio del presente año." (1)

2. - Posteriormente, se publicó en el Diario Oficial de la Federación del once de noviembre de mil novecientos cuarenta y tres, un decreto que se adicionaba al de veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos, en el cual se prorrogaban los contratos -

---

(1) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de julio de 1942.

de arrendamiento de casa-habitación por el tiempo que durare el estado de guerra en que se encontraba el país, porque la principal preocupación del Ejecutivo Federal, era garantizar a las clases trabajadoras del país su alojamiento, principalmente por la crisis por la que atravesaba el país y además a esto hay que agregar que los artículos aumentaban constantemente de precio.

Este segundo decreto que prorrogaba los contratos de arrendamiento, constaba de un considerando, seis artículos sustantivos y tres artículos transitorios que son los siguientes:

"Considerando: Con fecha diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos se expidió el Decreto por el cual se previno que durante el tiempo que esté en vigor la suspensión de garantías individuales decretada por el H. Congreso de la Unión con fecha primero de junio del propio año, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo, los precios de los arrendamientos en el Distrito Federal, con el fin de aliviar la situación difícil porque atraviesan las clases trabajadoras con motivo de la crisis actual; Que para lograr de manera eficaz los fines que se persiguieren con el Decreto mencionado en el considerando anterior, es necesario asegurar a los inquilinos la duración de los contrato de arrendamiento en curso por todo el tiempo que subsista el estado de guerra en que se encuentra la República, he tenido a bien expedir los siguientes artículos".

---

"Artículo Primero. - Se prorrogan en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casa-habitación que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado.

Artículo Segundo. - El precio de los arrendamientos señalado en los contratos cuya duración se prorroga en el artículo anterior, no podrá ser elevado ni directa ni indirectamente. Cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio.

Artículo Tercero. - El arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilizare o molestare en cualquier forma o dejare de hacer las reparaciones necesarias, además de la responsabilidad en que incurriere conforme a la legislación ordinaria, será sancionado en los términos del artículo 5º

Artículo Cuarto. - Se suspende la vigencia de los artículos 2483 fracción I, primera parte; 2484, 2478 y 2479 del Código Civil.

La causa de terminación señalada en la fracción II del artículo 2483 del Código Civil estará subordinada a la condición de que el arrendatario ratifique personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal. La - -

---

rescisión por falta de pago puntual no tendrá lugar si el inquilino comprueba haber hecho el pago de la renta dentro de los diez días siguientes al señalado para ese efecto en el contrato.

Si el propietario se rehusare a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurrirá en mora sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y la consignación de la renta, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas, dentro del plazo que fija el Código de Procedimientos Civiles, para que se -- considere purgada esa causa de rescisión y se dé por terminado el -- juicio.

Artículo Quinto. - Las infracciones por parte de los -- arrendadores a las disposiciones del presente Decreto se sancionarán con multa de \$100.00 a \$1,000.00.

Artículo Sexto. - Las disposiciones del presente Decreto sólo serán aplicables a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y de sus familiares".

#### Transitorios

"Artículo 1º. - El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

Artículo 2º. - Los juicios de desocupación por terminación del contrato de arrendamiento que estén pendientes al entrar en vigor el presente, se sobreeserán.

---

Artículo 3<sup>o</sup>. - Los términos que estuvieron corriendo de conformidad con el artículo 2478 del Código Civil para dar por terminado un arrendamiento por tiempo indefinido, se suspenderán y no surtirán efectos los avisos dados por arrendadores a los inquilinos, notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento." (2)

3. - Dos años después, el 20 de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un decreto que se adicionaba al anterior, para hacer extensiva la prórroga de contratos de arrendamiento a los locales comerciales, todo esto con el fin de proteger a los comerciantes para que los costos de los artículos de primera necesidad que expedían no sufrieran ningún incremento, y así sus gastos no se vieran aumentados.

Este tercer decreto que constaba de dos considerandos, dos artículos sustantivos y un artículo transitorio y que son los siguientes:

"Considerando. - Que, por decreto de 10 de julio del mismo año de mil novecientos cuarenta y dos, se previno que no podrían aumentarse en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados en el Distrito Federal; Que por diverso decreto de 4 de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, se prorrogaron en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que durara el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casas-habi

(2) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 1943.

tación que se encuentren en vigor, ya sea que se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado".

"Considerando. - Que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad figura la del alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos ; por lo que para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr - - que se hagan efectivos los precios toques que a dichos artículos de primera necesidad ha fijado el Gobierno, se hace indispensable proteger a los comerciantes en dichos artículos contra el aumento de sus gastos generales, que signifique el alza de las rentas de los locales que ocupan".

"Artículo Primero. - Se adiciona el decreto de 24 de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, en los siguientes términos:

Por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República se prorrogan, en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos, los contratos de arrendamiento de toda clase de locales ( departamento, accesorias, viviendas, etc. ) en que, - de hecho, y sean cuales fueren las estipulaciones que respecto al uso de dichos locales contengan los respectivos contratos de arrendamiento, se encuentren instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hue-

---

verías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan.

Artículo Segundo. - Quedan subsistentes todas y cada -- una de las disposiciones de los decretos de 10 de julio de mil novecientos cuarenta y dos y 24 de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, las cuales por tanto, serán aplicables a los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente decreto, y a las infracciones a los preceptos del mismo".

#### Transitorio.

"Unico. - Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación." (3)

4. - A la terminación del conflicto armado en el año de milnovecientos cuarenta y cinco, se levantó la suspensión de garantías por medio de un decreto que, apareció publicado en el "Diario Oficial" de la Federación el día primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, pero inexplicablemente, en su artículo 7º, se dejaron vigentes las leyes y disposiciones relativas a la congelación de arrendamientos y su texto es el siguiente:

"Artículo Séptimo. - Las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fecha diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos y veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres -- quedarán vigentes hasta en tanto no sean derogados por una ley posterior." (4)

(3) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de enero de 1945.

(4) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 1º de octubre de 1945.

Meses más tarde aparece publicado en el "Diario Oficial" de la Federación un nuevo decreto con fecha 8 de mayo de mil novecientos cuarenta y seis, en donde se dejaron subsistentes las disposiciones sobre la congelación de renta, pero con la salvedad que este ordenamiento, se refería únicamente a la prórroga de los contratos de arrendamiento, cuyo precio no fuera superior a \$300.00 mensuales.

Este decreto trataba de proteger a los inquilinos, -- miembros de su familia, a los trabajadores, a domicilio a las personas que laboran en talleres familiares, es decir a personas de bajos ingresos y este decreto ordenaba una vigencia máxima de sólo un año para la prórroga de los citados contrato de arrendamiento.

5. - Este quinto decreto que prorrogaba los contratos de -- arrendamiento de casa-habitación, constaba de cinco artículos sustantivos, y un artículo transitorio y son los siguientes:

"Artículo Primero. - Los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados: a). - Exclusivamente a habitación -- del inquilino y de sus familiares; b). - Los ocupados por trabajadores a domicilio, ó, c). - Por talleres familiares, no podrán ser aumenta-- dos y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure en vigor el presente Decreto.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, los precios de arrendamiento de casas o locales, cualquiera que sea su -

destino, superiores a trescientos pesos mensuales.

Artículo Segundo. - En caso de mejoras a una propiedad que justifique un aumento de renta, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con intervención del Ministerio Público, quien será considerado como parte.

Artículo Tercero. - Las casas o locales a que se refiere el artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán rentarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato.

Artículo Cuarto. - El Gobierno del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones al presente Decreto, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores -- una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamiento calculados en el período de un año.

Artículo Quinto. - Las disposiciones del presente Decreto son de orden público y, por lo mismo, no pueden ser renunciadas -- en perjuicio de los inquilinos, cualquiera estipulación que se haga en oposición a este Decreto, no producirá ningún efecto legal".

#### Transitorio

"Unico. - El presente Decreto estará en vigor el día si

guiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación, y - - tendrá una vigencia máxima de dos años, quedando facultado el Presidente de la República, para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren". (5)

Ya en el periodo del presidente Miguel Alemán Valdés, - se decide continuar con los decretos de congelación de rentas para lo - cual, se publica en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de -- diciembre de mil novecientos cuarenta y siete, en este decreto tenía -- que determinarse las modalidades o condiciones a que deberfanasujetar- se los contratos de arrendamiento de casa-habitación o locales destinados a comercios o industrias.

Todo esto tomando en consideración las condiciones so- ciales y económicas del momento y la cual obliga a expedir con carác- ter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercio o industrias, permitiéndose un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por de-- cretos anteriores.

Este sexto decreto donde se decide continuar con los decretos de congelación de rentas, consta de seis artículos sustantivos - y dos transitorios que son los siguientes:

"Artículo Primero. - Las rentas de las casas o locales -

---

(5) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de mayo de 1946.

destinados: a). - Exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente; b). - Los ocupados por trabajadores a domicilio, o, c). - Los ocupados por talleres familiares. no podrán ser aumentadas y los plazos de los arrendamientos se consideran forzosamente prorrogados hasta por el término de un año en beneficio de los inquilinos.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior las rentas de casas o locales. cualquiera que sea su destino, superiores a \$300.00 mensuales.

Artículo Segundo. - El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, quedará rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

Artículo Tercero. - Se crea una comisión integrada por tres personas que designará el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estudie el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justifique plenamente, tomando también en cuenta la capacidad económica de los inquilinos. Dicha comisión empezará a funcionar quince días después de que entre en vigor el presente Decreto, y tendrá facultad para autorizar y justipreciar el aumento de rentas cuando esté debidamente justificado.

Artículo Cuarto. - Las casa o locales a que se refiere el Artículo Primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupa-

ción, deberá arrendarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato, salvo los casos de autorización de aumento concedido por la Comisión a que se refiere el Artículo anterior.

Artículo Quinto. - El Departamento del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones -- del presente Decreto, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el periodo de un año.

Artículo sexto. - Las disposiciones del presente Decreto son de orden público y, por lo mismo, no pueden ser renunciadas -- en perjuicio de los inquilinos. Cualquiera estipulación que se haga en oposición de este Decreto no producirá ningún efecto legal".

#### Transitorios

"Artículo 1º. - El presente Decreto deroga el de 12 de febrero de mil novecientos cuarenta y seis, publicado en el diario -- oficial de la Federación el día 8 de mayo del mismo año, por el cual se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos de los arrendamientos en beneficio de los inquilinos.

Artículo 2º. - Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial y tendrá una vigencia máxima de un año, quedando facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales

del Distrito Federal así lo requieren". (6)

6. -Por último, en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, se publicó el decreto, que prorroga por ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas-habitación.

En este decreto también se exceptuaron expresamente, como venía ordenando en decretos anteriores las casas cuyas rentas fueran mayores de \$300.00 y las casas o locales que el arrendador necesitare habitar u ocupar para establecer en ellos alguna industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

El decreto anterior es el que sigue vigente después de más de 30 años de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, y consta de nueve artículos sustantivos y cinco artículos transitorios que son los siguientes:

"Artículo Primero. - Se prorrogan por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contrato de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:

a). - Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;

b). - Los ocupados por trabajadores a domicilio;

---

(6) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1947.

c). - Los ocupados por talleres, y

d). - Los destinados a comercios o industrias.

Artículo Segundo. - No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieren:

I. - A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos.

II. - A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

III. - A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Artículo Tercero. - Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de mil novecientos cuarenta y dos, podrán serlo en los siguientes términos:

a). - De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b). - De más de doscientos a trescientos pesos, no podrán ser aumentadas,

Los aumentos que establece este artículo no rigen para

locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

Artículo Cuarto. - La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7º, de ésta ley.

Artículo Quinto. - En los casos previstos en el inciso 2º, del artículo 2º, los arrendatarios tendrá derecho a una compensación - por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a). - En el importe del alquiler de tres meses, cuando - el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b). - En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en - consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que este goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo:

Artículo Sexto. - Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2º, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa- habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento

mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5º;

Artículo Séptimo. - Procede la rescisión de contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

I. - Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser -- que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II. - Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario;

III. - Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador;

IV. - Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el sub-arrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V. - Porque el arrendatario o el sub-arrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI. - Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes,

o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal;

VII. - Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII. - Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso - que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos;

IX. - Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Artículo Ocravo. - La rescisión del contrato por las -- causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Artículo Noveno. - Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley, Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por -- los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley."

#### Transitorios

"Artículo 1º. - La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Artículo 2º. - Queda derogado el decreto de 31 de di---

ciembre de mil novecientos cuarenta y siete, publicado en el Diario - Oficial del treinta y uno del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Artículo 3º. - Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 4º. - Los juicios y procedimientos judiciales - en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de -- arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado y que estén comprendidos en el Artículo 1º, de esta ley, se sobreseerán, sea cual -- fuere el estado en que se encuentren.

Artículo 5º. - En los procedimientos judiciales o admi--nistrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspon--dientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley: (7)

## 2 "ANALISIS DEL DECRETO DEL 24 DE JULIO DE 1942"

Considero que este decreto fué una medida tomada efi--cazmente por el Gobierno del entonces Presidente de la República Me--xicana, General Manuel Avila Camacho, da'o todo esto por motivo de la crisis por la que atravesaba el país y todo esto también motivado - por la Segunda Guerra Mundial, por lo que, el Gobierno del país deci-

---

(7) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciem--bre de 1948.

de tomar medidas enérgicas para proteger el poder adquisitivo de las clases laborantes del País.

Todo lo anterior fué una medida acertada, promulgar -- este decreto para beneficiar a la población de escasos recursos y detener los constantes aumentos de las casas-habitación, de los artículos de primera necesidad. Porque si era indispensable para la población los alimentos, también lo era el alojamiento.

Pienso que fué una decisión benéfica para la población -- de esa época, porque le proporcionó la seguridad de que las casas-habitación, locales comerciales o viviendas, no verían incrementados -- los costos de la renta, mientras estuviera vigente el decreto que había decidido promulgar el gobierno del país.

Y pienso que si funcionó, porque después de ese decreto le sucedieron otros que están puntualizados en este capítulo.

## CAPITULO SEGUNDO

EFECTOS CAUSADOS POR EL DECRETO DE  
30 DE DICIEMBRE DE 1948.

1. - El efecto causado por este decreto, fue el deterioro de las viviendas que gozaban del beneficio de la congelación de rentas, luego entonces el propietario dejó de interesarse en hacer reparaciones, por el bajo costo de las rentas, el alto costo de los materiales para hacer las reparaciones necesarias a las viviendas, y también la mano de obra era cara, durante este periodo en que se iniciaron la promulgación de los Decretos de 24 de julio de mil novecientos cuarenta y dos al 30 de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, se dejaron de construir viviendas para habitación, porque con estos decretos se protegió a los inquilinos y se perjudicó a los legítimos propietarios y éstos perdieron el interés en hacer reparaciones materiales y de construir viviendas.

Además, con todo lo anterior se desinteresó la iniciativa privada en construir viviendas para alquiler y sobre todo, en este periodo de los decretos, porque no era redituable para aquélla rentar, por lo que también había una gran escasez de viviendas, ahora bien, el arrendador tenía la obligación de que si alguna vivienda se desocupaba debía de rentarla al mismo precio que tenía el arrendatario anterior.

Como más adelante lo puntualizaré, al entrar en los - -

análisis de los artículos 6º y 7º del decreto de 30 de diciembre de -- mil novecientos cuarenta y ocho y del que estamos hablando en este capítulo, veremos que les causa perjuicio a los arrendadores, porque és tos tenían que cumplimentar ciertas obligaciones que les imponía el - decreto, como el de dar aviso mediante una jurisdicción voluntaria, al arrendatario, que era su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que tenían celebrado, esto es que si se trataba de casa habitación, con tres meses de anticipación, y con seis meses si se tra taba de establecimiento mercantil o industrial.

## 2. - ANALISIS DEL ARTICULO 6º DEL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

"Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se tr trara de casa-habitación y con seis si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o."(1)

En el análisis de este artículo, pienso que se protegió demasiado al inquilino, dejándose al arrendador en estado de indefensión, porque aunque tuviera derecho de audiencia, tenía que demostrar

(1) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de Diciembre de 1948.

durante el procedimiento que a la vivienda se le había dado un uso diferente para lo que se estableció en el contrato. Además, en caso de que se negara el arrendador a recibir la renta el inquilino no incurría en mora ya que exhibiéndola, se terminaban las providencias de lanzamiento, dándose por terminado el juicio.

También se dejaron de aplicar para este tipo de contratos los siguientes artículos del Código Civil:

"Artículo 2478. - Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitante con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico.

Artículo 2479. - Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédula y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto por los artículos 2456, 2457 y 2458.

Artículo 2483. - El arrendamiento puede terminar: Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la casa fue arrendada.

Artículo 2484. - Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahu-

cio, si no se señaló tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.' (2)

Todos los juicios que se estuvieran ventilando antes de la promulgación del decreto de 30 de diciembre de 1948, y que tuvieran por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado y que estuvieran comprendidos en el artículo 1º de este decreto, se sobreseerán, no importando el estado en que se encontraran.

### 3. - ANALISIS DEL ARTICULO 7º DEL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

"Artículo 7º Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

a). - Por falta de pago de tres mensualidades a no ser que el arrendatario, exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

b). - Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

c). - Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

d). - Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de lo convenido en el contrato.

---

(2) Código Civil. Editorial Porrúa. Quincuagésima Edición, año de 1982.

e). - Porque el arrendatario, o subarrendatario lleve a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza, que alteren substancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

f). - Cuando el arrendatario, su familiares, sirvientes, causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

g). - Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

h). - Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesario su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

i). - Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".(3)

Ahora entramos al análisis de este artículo que es muy interesante por diferentes aspectos jurídicos que puntualizaré en el estudio de este artículo y que son en beneficio de los inquilinos que están protegidos, por el decreto que sigue vigente hasta nuestros días.

Este artículo nos habla de las causas o motivos por los cuales se podía rescindir un contrato de arrendamiento protegido por el decreto de 30 de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, en el cual el gobierno del país, trata de proteger a las clases mas desprote-

---

(3) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1948.

gidas del país, todo esto con motivo de la crisis existente después de la terminación de la Segunda Guerra Mundial; dando una seguridad al arrendatario que mientras estuviera vigente el decreto no iban a haber incrementado el costo de la renta que pagaban.

Actualmente pienso que ningún arrendador quisiera promover un juicio de rescisión de contrato de renta congelada, porque simple y sencillamente las rentas que pagan actualmente los arrendatarios, no les alcanzaría para pagar los gastos de un juicio de tal naturaleza y porque las rentas que pagan en la actualidad ya no están acorde con nuestra realidad.

Otras de las cosas que vimos en este artículo es que -- aunque el arrendatario incurriera en mora, este decreto establecía que exhibiendo el importe de las pensiones reclamadas, antes de ser lanzado, se daba por terminado el juicio.

Un concepto más que vamos a estudiar dentro de este análisis, es que con la muerte de alguna de las partes, ya sea arrendador o arrendatario, no se extinguen este tipo de contratos, protegidos por el decreto ya citado.

Los inquilinos que gozan de este beneficio que les da este decreto y con la cantidad que pagan, mensualmente es tan poca, que incluso pueden depositar hasta el monto total de un año de rentas las cuales ya no están acorde con la realidad socio-económica que vive actualmente el País.

Además, en el inciso nueve de este artículo no hay antecedentes que haya intervenido la Secretaría de Salud y que haya desalojado alguna vecindad por motivos de sus condiciones sanitarias, por-- que simple y sencillamente, esto es un problema socio-económico, -- también pienso que esto es debido a la escasez de viviendas por la que atraviesa el Distrito Federal, además pienso que se tendría que desocupar la mayoría de estas vecindades por las condiciones sanitarias -- que tienen actualmente.

Ahora bien el Gobierno de la Ciudad, trata de resolver el problema de viviendas con la modalidad de autoconstrucción, y la - facilidad que está dando al propietario del inmueble y a los inquilinos que tienen más de cinco años habitando la vivienda, para que compren ésta, previo acuerdo de las partes para la venta.

Pienso que con estas facilidades que da el Gobierno, no se satisface la demanda de vivienda que actualmente tiene el Distrito - Federal, todo esto porque la población que habita actualmente la Ciu-- dad de México, no es estática, sino en movimiento.

El día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cin-- co, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el cual se dan las facilidades para vender en condominio los edificios, y cuyo texto es el siguiente:

4. - "Artículo Décimo Primero. - Decreto que autoriza la constitución del Régimen de Propiedad en condominio para los inmuebles

actualmente arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el Artículo 4o. de la Ley respectiva.

Podrá constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados, que lo hayan estado durante los últimos cinco años, respecto de los cuales propietarios e inquilinos así lo convengan, siempre y cuando la propiedad admira cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles se exceptúan de la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere la fracción II del Artículo 4o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Distrito Federal.

Los interesados podrán hacer uso del derecho concedido en el presente Decreto, que se contará a partir de la fecha en que entre en vigor.

#### Transitorio

Unico. - El presente decreto estará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.(4)

La forma cómo se descongela un contrato de arrendamiento protegido por el decreto de 30 de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, es la siguiente:

---

(4) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de Febrero de 1985.

a). - La primera causa por la que puede descongelarse un contrato de arrendamiento, es porque el arrendador demuestre ante los juzgados previamente establecidos para estos casos, la necesidad de habitar la localidad arrendada o instalar algún negocio ya sea mercantil o de tipo industrial, la causal tiene que demostrarla durante el procedimiento judicial, ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario de nueva creación y el decreto que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintidós de febrero de mil novecientos ochenta y cinco.

Antes de esta fecha se promovió durante bastantes años, ante juzgados Mixtos de Paz, pero a partir del decreto que se publicó en el Diario Oficial de la Federación de fecha dos de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, en el cual se modificó el artículo segundo del Título Especial de la Justicia de Paz, estos conocerán de juicios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo general, vigente en el Distrito Federal a excepción de cuestiones de arrendamiento, de la cual conocerán los juzgados de Arrendamiento inmobiliario y el texto del artículo de referencia es el siguiente:

Se reforma el artículo segundo del Título especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

"Artículo Primero. - Se reforma el artículo segundo del título especial de la justicia de paz del Código de Procedimientos Civi-

les del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo Segundo. - Conocerán los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de cientocochenta y dos veces el salario mínimo Diario General vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia. Para estimar el interés del negocio se atenderá a lo que el actor demande. Los réditos, daños y perjuicios no serán tomados en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda, aún cuando se reclamen en ella. Cuando se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas se computará el importe de las prestaciones vencidas en cuyo caso se estará a su monto total." (5)

b). -Por causas de utilidad Pública, en esta situación como - su título lo indica espara beneficio de la comunidad, ya que la Ciudad necesita obras para su embellecimiento como vías rápidas de comunificación, centros culturales, de recreación y parques, porque pienso - que el Gobierno de la Ciudad, debería también expropiar, vecindades que realmente estén en condiciones pauperrimas para derribarlas y dar facilidades a las personas para que puedan ellos mismos construir sus viviendas y poderlas pagar en facilidades, claro está, haciendo el Departamento del Distrito Federal, por medio de un organismo dependiente de este un estudio socio-económico de los inquilinos que habiten en ese momento dicha vivienda, para poderles fijar una mensualidad, pien

(5) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 2 de octubre de 1984.

so además que el Departamento del Distrito Federal, debería de simplificar tanto trámite burocrático para interesar a la iniciativa privada para que también tomaran cartas en el asunto así poder unir esfuerzos para construir viviendas de interés social y de auto construcción.

#### 5. - LAS PARTES EN EL PROCESO CIVIL

En este capítulo vamos a estudiar varios conceptos de partes, empezando con la del maestro Gonzalo Armienta que dice:

"La calidad de partes, se asigna a aquellas personas que se encuentran vinculadas a un órgano jurisdiccional, ya sea como pretensosores o contrapretensosores, por razón del ejercicio del derecho de acción.

"Participan en el proceso, con el objeto de que éste alcance su finalidad como institución titular de la realización del derecho, y, por consiguiente, de la paz y el orden sociales: el órgano jurisdiccional, las partes y los terceros.

"Para precisar la función de las partes, es necesario -- ubicarlas previamente dentro del proceso, y me permito enunciar las siguientes concepciones.

"En el proceso tenemos dos partes que se encuentran en posición equidistante el órgano jurisdiccional; pudiendo representar dicha posición mediante un ángulo con el vértice hacia arriba, cuyos lados están formados por dos segmentos rectilíneos iguales, y en el cual podemos observar a cada parte colocada en los extremos. El órgano -

jurisdiccional ocupa el vértice del ángulo y cada una de las partes está situada, a su vez, en cada uno de los extremos inferiores de los segmentos.

a). - "Al pretensor se le denomina actor, demandante o accionante, pues es él quien asume, inicialmente, la carga del impulso procesal, mueve metafóricamente hablando, la palanca que hará funcionar la máquina judicial; mas este inicial accionar, sólo nos dará el impulso frontal. Contribuirá además, al desarrollo del proceso en forma preeminente, el demandado ( La palabra reo ha caído en desuso en el proceso civil, reservándose su empleo al proceso penal) , veste o figura procesal que ocupa en el proscenio, posición antagónica pero convergente a la del actor, en tanto que ambos pretenden llegar a la meta prefijada, o sea a la sentencia con autoridad de cosa juzgada, en una situación favorable respecto de la posición de su contendiente.

" Vittorio Scialoja, en su Procedimiento Civil romano relata las diversas denominaciones que recibían las partes en el procedimiento formulario. Dejémosle aquí la palabra: Volviendo al proceso formulario, hablaremos ante todo de las partes contendientes; se les denomina adversarii, litigatores, o también de otras maneras, mediante circunloquios, y también rei, porque sobre todo en el antiguo lenguaje romano, se podía llamar reus tanto al actor como al demandado; no obstante, esta palabra reus quedó después para designar particularmente -

al demandado. Al actor se le denomina ordinariamente actor, alguna - que otra vez petitor, y otras se usa de circunloquios para designarlo. Al demandado, o se le llama reus, o se le llama possessor, se usan - además frecuentemente para designarlo los circunloquios is cum quo - agitur, is qui convenitur, etc. ; mas tarde en el lenguaje de la decaden - cia, is qui pulsatur, y así sucesivamente.

b). - Por nuestra parte, mencionaremos que la palabra deman - dado proviene de la concepción de la acción y correspondiente a aque - lla configuración del proceso como una lucha directa entre las partes, en la que el juez tenía la simple posición de espectador.

En punto al desarrollo del tema podemos expresar que - las partes son, por necesidad lógica, por lo menos dos, puesto que el concepto de parte presupone el de división, la existencia de una parte requiere, lógicamente, cuando menos, de la existencia de otra parte.

Creemos que la división de nuestro comentario tiene su - más puro origen en la circunstancia de que el desarrollo teleológico -- del proceso exige la atribución del ejercicio del derecho de acción a -- dos sujetos cuya posición contradictoria o antagónica permita al juzga - dor allegarse todos los elementos necesarios para dictar un fallo en -- justicia. Ello, necesariamente, como consecuencia de que cada parte - aportará sólo los datos, pruebas y consideraciones que favorezcan a - sus intereses, la suma de estos elementos parciales suministrados los unos por el actor, los otros por el demandado, colocan al órgano juris

dicional en la posición de dictar resolución en presencia de una visión totalizadora o panorámica de la cuestión controvertida. Aquella inicial división se transforma, al término del proceso, en una suma de elementos de juicio proporcionados por ambas partes.

"Por la claridad didáctica de la exposición, y por la precisión de los conceptos, nos hemos decidido a traer a estas páginas las siguientes palabras de Adolfo Shönake: Partes son las personas por las cuales o contra las cuales se pide en nombre propio la tutela jurídica. Las partes son, regla general, al mismo tiempo, los sujetos del derecho o deber discutido, más también puede un tercero estar facultado para seguir en nombre propio un proceso sobre relaciones jurídicas ajenas. así por ejemplo, el marido sobre bienes aportados por la mujer -- al matrimonio. En este caso, el tercero será parte. El concepto de -- parte es, en consecuencia, meramente formal; y no necesita coincidir con la titularidad de la relación jurídica controvertida." (6)

Otro concepto de parte que vamos a estudiar en este capítulo es el que nos da el Maestro Becerra Bautista y que es el siguiente:

"Amplitud del concepto de parte. - Hemos repetido que el proceso no se concibe sin la existencia de un problema que no pueda ser resuelto en forma pacífica por las partes interesadas.

"Pero como al proceso concurren muchas personas, fisi--

---

(6) ARMIENTA CALDERON, Gonzalo M. LAS PARTES Y LOS TERCEROS EN EL PROCESO. Revista de la Facultad de Derecho de México Pags. 263-310.

cas y morales, con interés propio o representando intereses ajenos. - terceros extraños a la relación procesal y personas que representan a la sociedad, es necesario, aclarar los conceptos para hacer posible -- una clasificación correcta.

"Parte en sentido material. - Siguiendo a D'onofrio, debemos pensar ante todo en las personas físicas o morales, que intervienen en un juicio y sobre los cuales recaen los resultados de la sentencia de fondo término y fin al proceso mismo.

"Las partes en principio son dos: la que ataca y la que se defiende, llamadas comunmente, parte actora o demandante y parte de mandada.

"El actor y el demandado son, pues, las partes materiales en un juicio.

"Tanto el actor como el demandado pueden ser una o varias personas que conjuntamente hacen valer sus derechos o defensas.

"Entonces todos los que demandan integran, para los -- efectos, legales, a la parte actora y todos los que son demandados integran, a la parte demandada.

c). -" Sucede a menudo que la simple existencia de juicio puede afectar derechos de terceros aparentemente extraños a la controversia.

"En estos casos, esos terceros pueden venir a juicio --

ejercitando derechos propios.

"Estos derechos pueden ser opuestos a los del actor o a los del demandado o concurrentes con el interés de alguno de ellos.

"En todo caso estamos también en presencia de una nueva parte en sentido material a quien se denomina tercerista para indicar su interés propio y distinto del actor o demandado en el juicio, y a quien afectará también la sentencia de fondo que se pronuncie."(7)

6. - Ahora vamos a estudiar los requisitos que requiere la Ley para ser Juez de Arrendamiento Inmobiliario y las funciones que desempeña durante el procedimiento, ya sea este de desahucio, rescisión de contrato, terminación de contrato, de jurisdicción voluntaria, de consignación de rentas y a los elementos que de alguna forma van logrando ubicar al Juez para que en el momento procesal oportuno, y tomando en cuenta los elementos de prueba que aporten las partes, para que el Juez se forme un criterio y así poder fijar la litis y dictar una sentencia que se apegue a derecho.

De los requisitos para ser Juez de Arrendamiento, me permito enunciar los que establece la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, que son:

"Artículo 60 C. - Para ser Juez de Arrendamiento Inmobiliario se requiere:

"a). - Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus -

---

(7) BECERRA BAUTISTA, José, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Jus México 1957. Pags 81-87.

derechos civiles y políticos;

" b). - No tener más de sesenta y cinco años de edad, ni -  
menos de treinta, el día de su designación; pero si al cumplir el ejer-  
cicio sexenal excediera de aquella edad, podrá ser nombrado para el -  
siguiente periodo hasta alcanzar los sesenta años, en que serán susti-  
tuidos;

" c). - Ser abogado con Título registrado por la Dirección  
General de Profesiones;

" d). - Acreditar, cuando menos cinco años de práctica --  
profesional, que se contarán desde la fecha de la expedición del Título  
y someterse a examen de oposición formulada por los Magistrados de  
la Sala, a la que quedaría adscrito. Se preferirá para el examen de --  
oposición a quienes hubieran cursado los programas que al efecto de--  
sarrolle el Centro de Estudios Judiciales;

" e). - Gozar de buena reputación; y

" f). - No haber sido condenado por delito que amerite pe-  
na corporal de más de un año de prisión; pero si se tratase de robo, -  
fraude, falsificación, abuso de confianza y otro que lastime seriamen-  
te la buena fama en el concepto público, inhabilitará para el cargo, -  
cualquiera que haya sido la pena." .

"Artículo 60 D. - Los jueces de Arrendamiento conoce-  
rán de todas las controversias que se susciten en materia de arrenda-

miento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o -- cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley." (8)

7. - En este apartado vamos a estudiar cada una de las funciones que desempeñan los auxiliares del Juez, que son los Secretarios de Acuerdos, los Secretarios Actuarios, los Conciliadores, los Pasantes de Derecho en cumplimiento de su servicio social y el Comisario.

También vamos a estudiar los requisitos que exige la -- ley para ser Secretario de Acuerdo o Secretario Actuario que son:

"Artículo 60 E. - Para ser Secretario de Acuerdos o - - Actuario de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario se requiere:

"a). - Ser ciudadano mexicano;

"b). - Abogado con título registrado en la Dirección General de Profesiones;

"c). - Tener tres años de práctica profesional contados - desde la fecha de expedición del Título; y

"d). - Tener buenos antecedentes de moralidad, a juicio - del Juez que lo nombre."

Las funciones que desempeñan los secretarios de acuerdos nos los enuncia el artículo siguiente:

"Artículo 64. - Son atribuciones de los secretarios de - - acuerdos.

"I. - Realizar las notificaciones personales y diligencias decretadas por los jueces, en auxilio de los Secretarios Actuarios, en

(8) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa, Trigésima Edición, 24 de abril de 1985. Pags. 265 y 269.

la forma y términos que establezca el juez titular respectivo, caso en el cual tendrán las mismas obligaciones que esta Ley señala para los secretarios Actuariales.

"II. - Dar cuenta diariamente a los jueces, bajo su responsabilidad y dentro de las veinticuatro horas siguientes a la de la presentación, con todos los escritos y promociones, en los negocios de la competencia de aquellos, así como de los oficios y demás documentos que se reciban en el Juzgado.

"III. - Autorizar los despachos, exhortos, actas, diligencias, autos y toda clase de resoluciones que se expidan, asienten, practiquen, o dicten por el juez.

"IV. - Asentar en los expedientes las certificaciones relativas a términos de prueba y las demás razones que exprese la ley o el juez les ordene;

"V. - Asistir a las diligencias de pruebas que debe recibir el juez de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles;

"VI. - Expedir las copias autorizadas que la ley determine o deban darse a las partes en virtud de derecho judicial;

"VII. - Cuidar de que los expedientes sean debidamente foliados al agregarse cada una de las hojas, se llado por sí mismo las actuaciones, oficios y demás documentos que lo requieran, rubricando aquellas en el Centro del escrito;

"VIII. - Guardar en el secreto del juzgado los pliegos es-

critos o documentos, cuando así lo disponga la ley;

" IX. - Inventariar y conservar en su poder los expedientes mientras no se remitan al archivo del juzgado. Al archivo judicial o al superior, en su caso, y entregarlos con las formalidades legales, cuando deba tener lugar la remisión;

" X. - Porporcionar a los interesados los expedientes en los que fueren parte y que soliciten para informarse del estado de los mismos, para tomar apuntes o para cualquier otro efecto legal, siempre que no estén en poder de los actuarios y que sea en su presencia, sin extraer las actuaciones de la oficina;

" XI. - Entregar a las partes, previo conocimiento, los expedientes, en los casos en que lo disponga la ley;

" XII. - Notificar en el juzgado, personalmente, a las partes, en los juicios o asuntos que se ventilen ante él, en los términos de los artículos 110 y demás relativos del Código de Procedimientos -- Civiles;

" XIII. - Remitir al archivo judicial, a la superioridad o al sustituto legal, los expedientes, previo conocimiento en sus respectivos casos;

" XIV. - Ordenar y vigilar que se despachen sin demora los asuntos y correspondencia del juzgado, ya sea que se refiera a negocios judiciales del mismo o al desahogo de los oficios que se manden librar en las determinaciones respectivas, dictadas en los expedientes y

"XV. - Desempeñar todas las demás funciones que la ley determine y las que señale reglamento."

Otras atribuciones de los Secretarios de Acuerdos son las que nos enuncia el siguiente artículo;

"Artículo 65. - El primer secretario de acuerdos además de las atribuciones que determina el artículo anterior, tendrá las siguientes:

"I. - Substituir al Juez en sus faltas temporales, en los términos del artículo 141 de esta ley;

"II. - Distribuir diariamente entre él y el segundo secretario de acuerdos, por riguroso turno, los asuntos que se inicien en el juzgado de que dependen;

"III. - Tener a su cargo, bajo su responsabilidad, los libros pertenecientes a la oficina, designando de entre los empleados -- subalternos de la misma, al que deba llevarlos;

"IV. - Conservar en su poder el sello del juzgado, facilitándolo a los demás secretarios, cuando lo necesiten para el desempeño de sus funciones;

"V. - Cuidar y vigilar que el archivo se arregle por orden alfabético de apellidos del actor o del promovente en asuntos de -- jurisdicción voluntaria, según el número de secretarios, a efecto de -- conservar por separado los expedientes de cada secretaria.

"VI. - Ejercer, bajo su responsabilidad por sí mismo o --

por conducto de los servidores públicos de la administración de justicia subalternos, la vigilancia que sea necesaria en la oficina, para evitar la pérdida de los expedientes; y

"VII. - Las demás que le confieren las leyes y los reglamentos".

Los secretarios actuarios desempeñan las siguientes -- funciones:

"Artículo 67. - Los Secretarios Actuarios tendrán las - obligaciones siguientes:

"I. - Concurrir diariamente al juzgado en que presten sus servicios, de las doce a las trece horas;

"II. - Recibir de los secretarios de Acuerdos los expedientes de notificaciones personales o de diligencias que deben llevarse a cabo fuera de la oficina del propio juzgado, firmando los conocimientos respectivos; y

"III. - Hacer las notificaciones personales y practicar las diligencias decretadas por los jueces, dentro de las horas hábiles del día, devolviendo los expedientes, previa las anotaciones correspondientes en el libro respectivo". (9)

Las obligaciones de los conciliadores de los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario nos la señala el siguiente:

"Artículo 60 F. - Los conciliadores de los juzgados de - Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que

(9) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa, Trigésima Edición 24 de abril de 1985. Pags. 269-273.

la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los conciliadores;

"I. - Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento;

"II. - Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden;

"III. - Las demás que los jueces y esta ley les encomienden". (10)

Las funciones que desempeña el Pasante de Derecho en cumplimiento de su Servicio Social, son las que le encomienda el juez como pueden ser las siguientes:

Recibir escritos de las partes en la Oficialía de partes; Encargarse del archivo de alguna de las Secretarías; Mecanografiar -- acuerdos, que le sean dictados por los Secretarios de Acuerdos, proyectar sentencias y también emplazar a las partes que sean demandadas.

El comisario del juzgado tiene las siguientes funciones:

Llevar los oficios, expedientes, a las autoridades que requieran de algún informe, porque alguna de las partes haya interpuesto alguno de los recursos que estipula la ley procesal civil y remitir -

(10) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Editorial Porrúa, Trigesima Edición 24 de abril de 1985. Pag. 269.

los expedientes al archivo judicial en los cuales han dejado de promover las partes.

## CAPITULO TERCERO

Aquí, en este capítulo vamos a estudiar los requisitos que se van a necesitar, antes de poder promover un juicio Ordinario Civil - Terminación de Contrato de Arrendamiento protegido por el Decreto de Congelación de Rentas de 30 de diciembre de 1948.

Uno de los primeros requisitos que debe cumplir el arrendador, son los antecedentes jurídicos, en que basará su escrito de Jurisdicción Voluntaria, el arrendador, para manifestarle al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado, pero para lo cual el arrendador tendrá que demostrar ante los tribunales previamente establecidos la necesidad de habitar o de usar el local para una industria o comercio, cuando se trate de un contrato de arrendamiento protegido por el decreto de 30 de diciembre de 1948.

1.-Los Antecedentes Jurídicos: Los establece el decreto de congelación a que me he referido anteriormente y que aquí me permito -- enumerar.

"Artículo 2º. Inciso 2º. ; que establece lo siguiente:

" A las casas o locales que el arrendador necesita habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad previa justificación ante los tribunales de este requisito."(1)

También este decreto le impone al arrendador otro requisito

(1) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948.

que es el siguiente:

"Artículo 5º. - En los casos previstos en el inciso 2º., del Artículo 2º., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado. que consistirá:

a) " En el importe del alquiler de tres meses cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación:

b) " En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

" Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio conforme a la resolución que dicten las autoridades de trabajo." (2)

Otro de los requisitos que deberá cumplir el arrendador y -- que le impone el decreto a que me he referido en párrafos anteriores y el cual me permito enunciar:

"Artículo 6º. - Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2º., del artículo 2º., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación y con seis meses si se trata de establecimiento mercantil o industrial." (3)

Una vez establecidos, los antecedentes que hemos menciona--

(2) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948.

(3) Idem.

do, vamos a ver los requisitos que tiene que cumplir el arrendatario, su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento protegido por el decreto de 30 de diciembre de 1948 y la forma en la que ha de notificarle.

2. - La forma en que se le notificará al arrendatario es en la vía de Jurisdicción Voluntaria, la cual deberá promoverse ante un Juez de arrendamiento en turno, dicho escrito lo deberá presentar en la Oficina de Partes Común, que entró en funciones a partir del 2 de octubre de 1984, y la cual turnará dicho escrito.

El artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal establece las formalidades que requiere dicha Jurisdicción Voluntaria y que textualmente dice:

"Artículo 893. - La Jurisdicción Voluntaria comprende todos los actos que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovido ni promueva cuestión alguna, entre partes determinadas."(4)

En este artículo se establece que el arrendador, podrá requerir judicialmente en la vía de Jurisdicción Voluntaria al arrendatario, para que éste desocupe la vivienda o local comercial voluntariamente, para así cumplir con el requisito que le impone el Artículo 6º., párrafo 1º., del Decreto de 30 de diciembre de 1948, claro, siempre y cuando se trate de un contrato protegido por este Decreto.

En estas diligencias de Jurisdicción Voluntaria, las partes -

(4) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa, -Trigésima Edición 1985. México.

no entrarán en controversia, si no que simple y llanamente, le manifestará el arrendador su voluntad de dar por terminado el contrato que tienen celebrado con el arrendatario.

3. - Los Antecedentes de Hecho. - Aquí vamos a establecer los hechos, en que se basará el arrendador, para poder demostrar, ante los tribunales que necesita la vivienda para poder habitarla como sería por ejemplo la siguiente situación o supuesto de hecho:

Se da el caso que el arrendador, se encuentra viviendo - actualmente en las Calles de Camelia número 208, esquina con la calle de Guerrero, colonia Guerrero, y ha sido notificado por medio de oficio suscrito por la Dirección General de Obras Públicas, dependiente del Departamento del Distrito Federal y que esta propiedad será afectada por diversas obras viales y que por ello se quedará sin lugar donde vivir.

Pero se da el caso que tiene una vivienda, en la cual tiene un inquilino que está protegido por el Decreto de Congelación de Rentas de 30 de diciembre de 1948, para lo cual el arrendador podrá hacer valer sus derechos que le da el mencionado decreto y lo cual deberá demostrar ante los tribunales su necesidad de habitar la vivienda.

También en este capítulo vamos a ver las reformas que se introdujeron en materia inquilinaria en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

4. - Las primeras reformas son las que se publicaron en el-

Diario Oficial de la Federación, de fecha siete de febrero de 1985 y -- que entraron en vigor al día siguiente y que aquí me permito enunciar:

"Artículo 957. - A las controversias que versen sobre -- arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se re fiere el capítulo cuarto, del Título Sexto del Código Civil le serán apli cables las disposiciones de este título, excepto el juicio Especial de De sahuco al que se le seguirá aplicando las disposiciones del capítulo -- Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

"El Juez tendrá las mas amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

"Artículo 959. - Una vez presentada la demanda con los -- documentos y copias requeridas se corre traslado de ella a la parte de mandada, citando a las partes para que concurran en un término de tres días al juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria. - Emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer -- sus defensas en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

"Artículo 960. - A la audiencia conciliatoria las partes de berán comparecer personalmente o por medio de apoderado o represen tante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades -- expresas para transigir, en los términos de Ley.

"Si alguna de ellas fuere persona moral, deberá concurrir

su administrador o quien legalmente lo represente.

"En la audiencia conciliatoria, el juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición.

"Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo que si reúne los requisitos de ley, será aprobada por el juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada y dándose con - - ello, por terminado el Juicio.

"Artículo 961. - Si el actor no concurre a la audiencia se le tendrá por desistido de la demanda.

"Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la aveniencia de las partes, se asentará esto en autos y en la misma audiencia el juez citará al demandado para que en el término de cinco días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero Título Sexto de este ordenamiento.

"Artículo 962. - En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

"En caso de que el arrendatario no conteste la demanda -- o la reconvencción se entenderá en una y otro caso negados los hechos."

(5)

5.- Ahora vamos a ver las reformas que se introdujeron al -

(5) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

Código de Procedimientos en Materia inquilinaria y que fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación de fecha 10 de enero de 1986 y que son las siguientes:

"Artículo 46. - Sera optativo para las partes acudir asesorados a las audiencias, previa, de conciliación y de pruebas y alegatos. Y en este supuesto los asesores necesariamente deberán ser Licenciados en Derecho con cédula profesional y en legal ejercicio de su profesión.

"En caso que una de las partes se encuentre asesorada y la otra no a solicitud de esta última se podrán requerir de inmediato los servicios de un defensor de oficio que deberá acudir a enterarse del asunto en un plazo que no podrá exceder de tres días para hacerlo, en cuyo caso se diferirá la audiencia de que se trate por un igual período.

"Artículo 55. - Salvo en los casos que no lo permita la ley y no se hubiere logrado un avenimiento en la audiencia previa, los conciliadores estarán facultados para intentarlo, en todo tiempo, antes de que se dicte la sentencia definitiva." (6)

Ya una vez reunidos todos los elementos citados en este capítulo como son los antecedentes jurídicos, la vía en que se le ha de notificar al arrendatario, los supuestos de hecho, así como las reformas que fueron introducidas en el Código de Procedimientos Civiles en materia inquilinaria los que ya quedaron precisados en este capítulo.

6. - Ya con estos elementos ahora vamos a ver las etapas en que

(6) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 1986.

se divide el procedimiento y me permito enunciar los conceptos que -- nos da el maestro Gómez Lara y que él los divide en la siguiente forma:

Etapas de la Instrucción.

"a) Etapa postulatoria.

"b) Etapa probatoria.

"c) Etapa preconclusiva (de alegatos o conclusiones de las partes) Juicio: Etapa en que se pronuncia o dicta la sentencia.

"a) Etapa postulatoria. - En esta etapa las partes en el proceso -- plantean sus pretensiones y resistencias, relatan los hechos, exponen lo que a sus intereses conviene y aducen los fundamentos de derecho -- que consideran les son favorables. Esta etapa postulatoria, por regla -- general termina cuando ha quedado determinada la materia sobre la -- cual habrá de probarse, alegarse y posteriormente, sentenciarse.

"b) Etapa probatoria. - En esta etapa a su vez que se desenvuelve en los siguientes momentos:

"c) Ofrecimiento de la prueba: es un acto de las partes; son las -- partes las que ofrecen al tribunal los diversos medios de prueba: docu -- mentos, testigos, confesional de la contraparte, etcétera. En este -- ofrecimiento, por regla general, la parte relaciona la prueba con los -- hechos y las pretensiones o defensas que haya aducido.

"d) La admisión, es un acto del tribunal, a través del que se es-

tá aceptando o se está declarando procedente la recepción del medio - de prueba que se ha considerado idóneo para acreditar el hecho o para verificar la afirmación o negativa de la parte con dicho hecho. El tribunal generalmente puede rechazar o no admitir los medios de prueba, en varios supuestos: si dichas pruebas se ofrecen fuera de los plazos legales, o bien cuando no son idóneas para probar lo que la parte pretende.

"e) La preparación de la prueba. - consiste en el conjunto de actos que debe realizar el tribunal, con la colaboración muchas veces de las propias partes y de los auxiliares del propio tribunal. Así, por -- ejemplo, citar a las partes o a los testigos o peritos para el desahogo, de determinada prueba: fijar fecha y hora para determinada diligencia.

"f) Desahogo de la prueba. - En el desarrollo o desenvolvimiento mismo de esta, así si se trata de la prueba confesional, el desahogo - consistente en el desarrollo y desenvolvimiento de las pruebas y respuestas respectivas, frente al tribunal que las debe ir calificando."(7)

Existen pruebas, que por su naturaleza, tienen un desahogo automático, o que se desahogan por sí mismas, como las documentales públicas las cuales basta, en la mayoría de los casos, exhibir.

Ya una vez establecidas las etapas que quedaron ya enumeradas pasaremos a la etapa preconclusiva:

"g) Etapa preconclusiva. - En los procesos civiles por regla ge -

(7) GOMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, Unam. -- Pag. 126. 1983.

neral las partes formulan sus alegaros y en proceso penal, la parte -- acusatoria presenta sus conclusiones de culpabilidad y la defensa presenta sus conclusiones absolutarias.

"Los alegaros o conclusiones son una serie de consideraciones y de razonamientos que la parte hace al juez precisamente sobre el resultado de las dos etapas ya transcurridas a saber: la postulatoria y la probatoria.

7. - "Etapas de juicio. - Esta etapa puede ser más o menos larga o corta, y más o menos simple o complicada. La verdad es que el acto por el cual el tribunal dicta la sentencia, puede no revestir mayor formalidad ni complicación de procedimiento." (8)

8. - Vamos a estudiar las formalidades del procedimiento que se van requiriendo para promover un juicio ordinario civil terminación de contrato protegido por el Decreto de Congelación de Rentas de 30 de diciembre de 1948.

Esto va a suceder una vez que el arrendador haya cumplido en notificarle, en la vía de jurisdicción voluntaria, al arrendatario su necesidad de habitar la localidad o la casa-habitación.

Es dicha jurisdicción voluntaria el arrendador le expondrá al arrendatario su necesidad de habitar la localidad materia del contrato de arrendamiento, esto lo fundamentará el arrendador, haciendo valer sus derechos y como está estipulado en el artículo 2º., fracción 2º., del Decreto de Congelación de Rentas de 30 de diciembre de 1948.

(8) GOMEZ LA RA, Cipriano, Teoría General del Proceso, Unam, - Pags. 127 y 128, 1983.

Una vez cumplido el requisito de la jurisdicción voluntaria, con las copias certificadas de ésta, el escrito inicial y con los requisitos que le imponen los artículos siguientes del Código de Procedimientos Civiles.

9.- "Artículo 95. - A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente: 1º El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro; 2º El documento o documentos que acreditan el carácter con el que el litigante se presente en juicio en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona; 3º Copia del escrito y de los documentos para correr traslado al colitigante, pudiendo ser en papel común, fotostática o cualquier otra, siempre que sea legible.

"Artículo 96. - También deberá acompañarse a toda demanda o contestación, el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho.

"Si no los tuviere a su disposición, designará el archivo o lugar en que se encuentran las originales.

"Se entenderá que el actor tiene a su disposición los documentos y deberá acompañarlos precisamente a la demanda siempre que existan los originales en un protocolo o archivo público del que se puedan pedir y obtener copias autorizadas de ellas.

"Artículo 97. - La presentación de documentos de que habla el ar

ctfuto anterior, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifiesta que carece de otro, fehaciente pero no producirá aquella ningún efecto si durante el término de prueba o en la audiencia respectiva no se presentate una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio."(9)

10. - Establecidas las formalidades que se requieren para la formulación de la demanda vamos a dar el concepto de ésta, que nos da el Maestro Becerra Bautista y que es el siguiente:

"Entendemos por demanda el escrito inicial con que el actor basado en un interés legítimo, pide la intervención de los órganos jurisdiccionales para la aplicación de una norma substantiva a un caso concreto."(10)

Como se ve, este concepto puede aplicarse a toda demanda, lo mismo al que inicia un juicio contencioso de conocimiento cautelar o uno de jurisdicción voluntaria.

El Maestro Arellano García nos dá el concepto de demanda y nos dice lo siguiente:

"Se suele denominar demanda tanto a la petición que se dirige a un órgano jurisdiccional en el que se le solicita su intervención para resolver la controversia que se plantea como al escrito formulación verbal que se hace en relación con la citada petición."(11)

11. - Establecidos los requisitos que debe contener la demanda, el

- (9) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa, Trigésima Edición, 1985, México.  
 (10) BECERRA BAUTISTA, José, Editorial Porrúa, México, 1977, Pag. 25, El Derecho Procesal Civil En México.  
 (11) ARELLANO GARCIA, Carlos, Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, 1978, México, Pag. 46.

actor deberá presentar su escrito en la Oficialía de Partes Común, para que ésta a su vez la turne a un juez del arrendamiento inmobiliario, que serán los que conforme a las reformas del Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 957 de la citada ley; conozcan de las controversias que se susciten en materia inquilinaria.

Radicada la demanda el juez dicará un auto en el cual se admitirá la demanda propuesta, siempre que esta no sea obscura, porque si sucede esto último el juez no le dará entrada y mandará aclararla de conformidad con lo dispuesto en el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles.

Una de las reformas que se introdujeron en materia inquilinaria es la modalidad de la conciliación y la cual nos la establece el artículo siguiente del Código de Procedimientos Civiles y que aquí me permito enunciar:

"Artículo 959. - Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de tres días al juzgado para que tenga verificativo la audiencia de conciliación respectiva. Emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas en los términos del Capítulo Primero Título Sexto de este ordenamiento."(12)

(12) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Editorial Porrúa, Trigesima Edición 1985. México.

Presentándose las partes a la audiencia de conciliación y de conformidad con lo establecido en el artículo anterior pueden presentarse varias situaciones que vamos ir desglosando en este capítulo y de acuerdo a las reformas que fueron introducidas al Código de Procedimientos Civiles en Materia de Arrendamiento y que pueden ser las siguientes:

Emplazado el demandado, las partes concurrirán a una audiencia previa y de conciliación. Pero se puede dar la situación de que el actor no concurriera a dicha audiencia y se le tendrá por desistido de la demanda, en su perjuicio, de conformidad a lo establecido en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, tal como lo establece el párrafo primero del artículo citado.

Si concurrieran las partes a la audiencia previa y de conciliación, el juez a través del conciliador adscrito al juzgado, escuchará las pretensiones de las partes y éste tratará que las partes lleguen a una composición amigable, si se logra la avenencia entre estas, se celebrará un convenio entre estos y en el cual las partes solicitarán al juez que sea aprobado, siempre y cuando no tenga cláusulas contrarias a la moral o al derecho será de plano aprobado y en el cual las partes estarán y pasarán por el como si se tratara de cosa juzgada.

Ahora bien, si estando debidamente emplazado el demandado, si éste no concurriera a la audiencia previa y de conciliación, el actor solicitará en la misma que se continúe con el procedimiento y el juez de

acuerdo al pedimento de la parte actora y de conformidad a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, citará al demandado para que en el término de cinco días conteste la demanda.

La secretaría adscrita al juzgado, en el cual se ventila dicho litigio, hará el cómputo para que sepan las partes cuando empieza a correr el término, para contestar la demanda y cuando vence éste.

Todo lo anterior es con el fin de que las partes sepan el cómputo, esto es decir para que el demandado conteste la demanda instaurada en su contra y el actor para acusarle la rebeldía correspondiente, esto es siempre y cuando el demandado no conteste la demanda, por que si sucede esto último, le surtirán las notificaciones aún las de carácter personal, por medio del boletín judicial y de conformidad a lo dispuesto por el artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles.

En la contestación de la demanda, el demandado tendrá que hacer valer todas sus defensas y excepciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas e incluso en el mismo juicio podría darse la situación de que el demandado reconviniera al actor.

Para que se pueda dar el fenómeno de la reconvención, es necesario que la acción o acciones que tenga el demandado las haga valer contra el actor en el mismo juicio.

En caso de que el demandado oponga reconvención el juez mandará dar vista al actor para que conteste ésta, en el término de cinco días.

Una vez que se tenga por contestada la reconvencción o la demanda y fijada la litis, el juez, en el auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción, mandará abrir el juicio a prueba por el término de diez días hábiles para ambas partes y que empezarán a correr una vez que surta efectos el auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción.

Con las reformas que se introdujeron en materia de arrendamiento y que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación de fecha 10 de enero de 1986, que dice que si en la audiencia previa y de conciliación no hay una composición amigable, el conciliador adscrito al juzgado, donde se ventila el juicio, tendrá de conformidad a lo establecido en el artículo que más adelante enunciaré, las facultades para conciliar a las partes en cualquier etapa del procedimiento y que expresamente nos dice el citado artículo lo siguiente:

"Artículo 55. - Salvo en los casos que no lo permita la ley. Y no se hubiese logrado avenimiento en la audiencia, previa los conciliadores estarán facultados para intentarlo en todo tiempo antes de que se dicte la sentencia definitiva."(13)

Una vez abierto el juicio a prueba las partes aportarán las pruebas que se relacionen con los hechos controvertidos del litigio.

El siguiente artículo del Código de Procedimientos Civiles y -- que fue una de las reformas que se establecieron en materia inquilinaria y que aquí me permito enunciar.

(13) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa, Trigésima Primera Edición. 1986. México.

"Artículo 963. - Una vez transcurrido los plazos señalados en -- los artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez - días fatales, el periodo para su ofrecimiento que empezará a contarse a partir de que surta efectos el auto que tuvo, por contestada la demanda o reconvencción en su caso.

"Las partes aportarán las pruebas que haya ofrecido y deberán - presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protestar de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al actuario del juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos. Citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio o su dictamen pericial. En dicha citación se - hará apercibimiento de arresto hasta por tres días de no comparecer - el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al oferente se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

"En caso de que por segunda vez no concurran los peritos o los testigos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, - el juez, bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra prueba.

"Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que - la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento."

(14).

(14) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa. Trigesima Edición. 1985. México.

Ofrecidas las pruebas las partes solicitarán por medio de un escrito, le sean admitidas las que ofrecieron, así mismo en dicho escrito solicitarán también se fije día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

El artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles, nos da las formalidades que se irán desglosando en la audiencia de ley.

También pienso que en el artículo antes mencionado y como lo podremos ver más adelante en el momento que lo enunciaremos, no es posible que el juez señale una fecha dentro de los ocho días siguientes - después de haber sido admitidas las pruebas, todo este fenómeno se da simple y sencillamente porque la mayoría de los juzgados de arrendamiento están saturados de trabajo, aquí me permito enunciar el artículo de referencia y que dice lo siguiente:

"Artículo 964. - Dentro de los ocho días siguientes al periodo de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

"En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

"I. - El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

"II. - Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento a su estado de preparación;

"III. - Se oirán los alegatos de ambas partes;

"IV. - El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia. (15)

Una vez que el juez que conoce del litigio haya dictado la sentencia definitiva, las partes tendrán el recurso de apelación, siempre y cuando lesione los intereses de alguna de éstas, en dicha controversia de arrendamiento, esto es cuando el juez haya cometido alguna violación al procedimiento, de hecho o de derecho.

Como podemos ver en el artículo anterior que acabamos de mencionar y tomando en cuenta las circunstancias que hemos mencionado en párrafos anteriores no es posible que el juez dicte la sentencia al momento de terminar la audiencia de pruebas y alegatos o a los ocho días siguientes después de haberse celebrado dicha audiencia por la simple y sencilla razón de la falta de personal capacitado del cual carecen los juzgados de arrendamiento inmobiliario.

La sentencia definitiva que sea dictada en el procedimiento será apelable en ambos efectos, lo cual nos lo establece el artículo siguiente del Código de Procedimientos Civiles.

"Artículo 966. - La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo." (16)

La forma que deberá interponerse la apelación, nos la establece el Código de Procedimientos Civiles y que es el siguiente:

"Artículo 967. - La apelación deberá interponerse en la forma y

(15) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Editorial Porrúa, Triguésima Edición. 1985. México.

(16) Idem.

términos previstos en el TITULO DECIMO SEGUNDO DEL CODIGO --  
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES." (17)

(17) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa, Trigesima Edición. 1985. México.

## CAPITULO CUARTO

En este capítulo vamos a tratar las diferentes jurisprudencias - que han sido sustentadas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en materia de Contratos de Arrendamiento de Renta Congelada, este - Decreto que fue promulgado el 30 de Diciembre de 1948, y que sigue vigente hasta nuestros días, a casi cuarenta años, de haberse promulgado.

Las jurisprudencias son las siguientes:

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, -- FRAUDE A LA LEY.

Pueden cometer fraude a la Ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a - que se refiere el Decreto de congelación de rentas, como el inquilino - que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes suyas, pero que no habiten en él; y en cada caso debe hacerse el análisis específico, para descubrir e impedir el fraude. "

**JURISPRUDENCIA:** Tesis 57, pag. 198 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

**ANTECEDENTE:** Tesis 61, pag. 198 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, --  
ANTES DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA EL ARRENDADOR -  
DEBE DAR AL INQUILINO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTICU-  
LO 6° DEL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS.

Para que el inquilino esté obligado a desocupar la localidad ampa-  
rada por un contrato de arrendamiento regido por el Decreto de 30 de -  
Diciembre de 1948, debe llamarse previamente, con tres o seis meses  
de anticipación, según el caso, el requisito consistente en que, de mo-  
do fehaciente, se dé a conocer al propio inquilino la circunstancia de --  
que el arrendador tiene necesidad de ocuparla. Del texto de la Ley se -  
deduce, sin duda, la conclusión de que la obligación del inquilino de de-  
socupar la localidad arrendada, no nace sino después de transcurridos  
los plazos a que el artículo 6° se refiere, plazos que debe forzosamen-  
te contarse a partir de la notificación fehaciente que según el propio pre-  
cepto debe hacer el arrendador, pues mientras tanto el inquilino incurre  
en mora y el arrendador carece de acción para demandarle la desocupa-  
ción del local arrendado. Consecuentemente, ese aviso, esa notifica- -  
ción, debe hacerse previamente al ejercicio de la acción, pues de otra  
suerte, ésta se intentaría antes del nacimiento del derecho del actor y  
de la obligación del reo, para que éste desocupe. Para que transcurra -  
el plazo a que se refiere el artículo 6° del Decreto de 30 de Diciembre  
de 1948, es menester que se dé el aviso a que el propio precepto se re-  
fiere. Si ese aviso no se da con anterioridad a la demanda, sino que se

estima que la notificación de ésta es la que constituye el aviso de la necesidad del arrendador de ocupar el local, es claro que el plazo en cuestión no se ha cumplido cuando la demanda se presenta. En esta situación, no hay duda de que cuando la demanda se presenta, esto es, cuando la acción se ejercita, el referido plazo no ha transcurrido y ello significa que no ha nacido aún la obligación del inquilino de desocupar la localidad, porque no ha incurrido en mora, por lo que es forzoso concluir que, por haberse intentado antes de que jurídicamente pudiera tener existencia, la acción es improcedente."

JURISPRUDENCIA: Tesis 58, pags. 182 y 183 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 54, pags. 187 y 188 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. -- EL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948, NO ES APLICABLE A LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE SU PROMULGACION.

Solamente los contratos celebrados con anterioridad al 1° de Enero de 1949 quedaron prorrogados por el Decreto de 30 de Diciembre de 1948, atendiendo a que no puede prorrogarse lo que aún no existe, y a que el Decreto el legislador expresa y concretamente se refirió a los arrendamientos ya existentes, según se desprende de su texto y -

de la Exposición de Motivos relativa. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 59, pag. 183 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 55, pag. 188 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

" ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, -- FAMILIARES, PARA LOS EFECTOS DE LA PRORROGA DEL CONTRATO.

El artículo 1º, inciso a) del Decreto de 30 de Diciembre de - - 1948, declara prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas y locales destinados a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. Dicha prórroga se estableció en beneficio no únicamente del titular del contrato, sino también del grupo social que hacía vida en común, que formaba un hogar y habitaba un mismo techo al entrar en vigor la prórroga. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 60, pag. 187 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 56, pag. 192 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

" ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, -

LOS CONSULTORIOS MEDICOS NO ESTAN PROTEGIDOS.

El artículo 1° del decreto de 30 de Diciembre de 1948 debe aplicarse en forma limitativa y no extensiva, por lo que no será aplicable el Decreto a caso alguno que no esté expresamente especificado en él. Por lo tanto, no puede considerarse a los consultorios médicos protegidos por el Decreto, puesto que no se ejerce en ellos una actividad industrial o mercantil. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 62, pag. 199 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 58, pag. 203 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA NO EXTRAÑA MODALIDADES A LA PROPIEDAD.

Las leyes que regulan la prórroga forzosa de los contrato de arrendamiento que establecen otras restricciones de los derechos del arrendador, no constituyen modalidades a la propiedad, sino que imponen solamente limitaciones a libertad contractual."

JURISPRUDENCIA: Tesis 63, pag. 200 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 59, pag. 205 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

" ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. -  
NULIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 9° DEL DECRETO DE -  
30 DE DICIEMBRE DE 1948.

Cualquier pacto en virtud del cual se modifique el término de du  
ración o el importe de las rentas de algún contrato, que por la fecha de  
su celebración estuviere regido por el decreto de prórroga, tendrá que  
considerarse afectado de nulidad absoluta, la cual no puede convalidar-  
se por la voluntad de las partes. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 64, pag. 203 del Apéndice 1975, Cuar-  
ta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 60, Pag. 208 del Apéndice 1965, Cuar-  
ta Parte, Tercera Sala.

" ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, -  
RESCISION DE LOS CONTRATOS PRORROGADOS.

La fracción I del artículo 7 del Decreto de prórroga del contra  
tos de arrendamiento en el Distrito Federal, constituyen una excepción  
a lo dispuesto por el artículo 2489, fracción I del Código Civil, por lo  
que la rescisión de los contratos prorrogados sólo procede cuando el in  
quilino ha dejado de pagar tres o más mensualidades: mas si sólo adeu-  
da tres y las paga, aun cuando sea extemporaneamente pero antes de -  
ser lanzado, desaparece la causa de rescisión. Sin embargo, por tra--

tarse de una norma de excepción, es de aplicación estricta, lo que significa que si la mora es más grave, o sea, comprende más de tres - - mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 65, Pag. 209 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 61, pag. 212 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, -  
RESCISION POR SUBARRIENDO O TRASPASO, CONTINUACION DEL -  
GRUPO FAMILIAR.

No existe subarriendo o traspaso cuando en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar que ha venido ocupándola desde la celebración del contrato, aunque aquél que figura como inquilino haya dejado de vivir allí, porque la protección de la prórroga es para el grupo familiar, y no en provecho exclusivo de quien - aparezca como arrendatario. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 66, pag. 212 del Apéndice 1975, -- Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 62, pag. 217 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, -  
 TERMINACION DEL CONTRATO PARA OCUPAR EL DUEÑO DE LA --  
 CASA.

Para que pueda declararse terminado el contrato congelado por la causal de necesidad del arrendador de habitar la casa arrendada, - es preciso: a). - Que éste en su demanda diga en qué consiste esa necesidad; b). - Que mediante las pruebas adecuadas la demuestre; y c). - Que la autoridad jurisdiccional, la estime justificada, para producir la terminación del arrendamiento. Así se desprende de lo que dispone el artículo 2, fracción II "in fine", del Decreto de 30 de Diciembre de 1948, pues en caso contrario deberá subsistir prorrogado en su duración y congelado en su renta. La justificación a juicio de los tribunales, de la razón aducida, como determinante de la necesidad del arrendador de habitar la casa de su propiedad arrendada, tiene que ser precisada y calificada, según las circunstancias en cada caso concreto."

JURISPRUDENCIA : Tesis 67, pag. 212 del Apéndice 1975, -  
 Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 63, pag. 218 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, -  
 TERMINACION, DERECHO DE ELEGIR EL PROPIETARIO DEL LOCAL  
 QUE DESEE OCUPAR CUANDO LA FINCA ES DE VARIOS DEPARTA- -

MENTOS.

Cuando el propietario ha justificado la necesidad de habitar en su casa arrendada, y ésta se compone de varios departamentos, tiene derecho a elegir en cuál de ellos ha de vivir, y no es el inquilino a -- quien corresponde decidir cuál es el departamento que debe ocuparse."

JURISPRUDENCIA: Tesis 68, pags. 220 y 221 de! Apéndice -- 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 64, pag. 226 de! Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO CONGELADO, TERMINACION DEL, PARA OCUPAR LA FINCA DEL DUEÑO.

Un contrato congelado no se puede dar por terminado por la -- causa de necesidad de habitar la casa alquilada el arrendador, sino -- cuando se ha precisado por el arrendador cuál es la necesidad, describiéndola, precisándola, señalándola aún cuando ha rendido los elementos probatorios de todas las circunstancias que acrediten o que justifiquen esa necesidad; si las demuestra, es impropcedente la terminación del contrato.

Para que el arrendador pueda hacer valer sus derechos para -- habitar una casa de su propiedad dada en arrendamiento que se rige por el decreto de 30 de Diciembre de 1948, que prorroga por ministerio de ley la duración de contratos de arrendamiento a que se contrae, y con

secuentemente obtenga la terminación del contrato respectivo que admite el artículo 2° en su fracción II, es preciso que previamente cumpla los requisitos que señalan los artículos 5° y 6° del propio decreto, o sea que haga saber a la arrendataria la necesidad que tiene para habitar la casa arrendada, indicándolo en qué causas funda dicha necesidad, a fin de que en su caso pueda juzgar de su justificación la autoridad responsable, avisándolo de una manera fehaciente, indubitable, con tres meses de anticipación, y debiéndose cubrir una compensación por la desocupación de la casa habitación por el importe de tres meses de la renta estipulada, requisitos éstos sin los cuales no podrá el arrendador ejercitar la acción correspondiente, o, ejercitada, corre el riesgo de que su acción no prospere. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 57, pag. 178, Cuarta Parte, Tercera Sala del Apéndice 1975.

ANTECEDENTE: Tesis 53, pag. 183, del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

" ARRENDAMIENTO PROTEGIDO POR EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948 VALIDEZ DE LA NOVACION DEL.

La nulidad establecida por el artículo 9° del decreto de 30 de diciembre de 1948, no puede tener el alcance legal de prohibir a las partes arrendador y arrendatario pena de nulidad de lo que contrataran, a que, si el inquilino tiene un negocio comercial en un local, que tomó en

arrendamiento en 1948, que cayó bajo la vigencia del decreto de congelación y no obstante que el establecimiento necesite espacio mayor porque haya aumentado la clientela en relación en aumento de población en la zona de comercio, o por alguna otra causa, esté condenado el inquilino a mantener reducido su negocio mayor que produzca mayores ganancias y mejor situación económica, y al modificar la renta comprenda distinto bien con mayor capacidad y cambiando la presentación de la renta. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 72, pag. 228 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 68, pag. 234 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DISPOSICION NO DEROGADA POR EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS.

No es exacto que la fracción I del artículo 2428 del Código Civil esté derogada por el decreto sobre prórroga de contratos de arrendamiento de 30 de Diciembre de 1948, porque aún en su artículo 3° se usa el término derogado, atento a que el mismo se ocupa de limitados casos de arrendamiento, debe interpretarse que lo que la ley quiso decir es que no procede la aplicación de los artículos del Código Civil y del de procedimientos Civiles, que se opongan a las disposiciones del aludido decreto, en los contratos de arrendamiento que caen bajo su imperio conservando los artículos del Código Civil su plena vigencia para -

todos aquellos casos de arrendamiento que no son de contrarios congelados. "

JURISPRUDENCIA: Tesis 73, pag. 230 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 69, pag. 236, del Apéndice 1965, Carta Parte, Tercera Sala.

" ARRENDAMIENTO CONGELADO, FAMILIARES DEL ARRENDATARIO.

Si se demanda a una persona la terminación de un contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad, al decreto de congelación de rentas, pero se demuestra que el mismo local lo adquirió en arrendamiento y bajo la protección del citado decreto con fecha anterior un hermano del demandado, y desde la fecha de celebración de ése contrato entró a vivir en compañía del demandado, aunque se demuestre que el primitivo arrendatario dejó la localidad, si el demandado sigue viviendo en la misma, continúa amparado por el mismo contrato, ya que siendo su familiar y habiendo entrado a habitarlo desde que se celebró, sigue disfrutando de los derechos que como familiares del titular del contrato, sigue disfrutando de los derechos que como familiares del titular del contrato, el primitivo arrendatario tenía; y en esa condición, el nuevo titular del contrato en donde se pacte mayor renta que en la anterior y respecto al mismo inmueble, no puede tener validez alguna,

arento a lo dispuesto por el artículo 9º del Decreto de 30 de Diciembre de 1948, que establece que son nulos de pleno derechos los convenios - que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contro vención a las disposiciones de esa, pues, se reitera que, aún cuando - el titular del contrato de arrendamiento congelado sea el hermano del demandado, desde el momento en que al celebrarlo ocupó el departa-- mento en su compañía como familiar el demandado está amparado por ese contrato, que a la vez se encuentra amparado por el decreto de -- congelación. "

JURISPRUDENCIA; Tesis 75, pag. 239 del Apéndice 1975, Cuar-- ta Parte, Tercera Sala.

ANTECEDENTE: Tesis 71, pag. 245 del Apéndice 1965, Cuar-- ta Parte, Tercera Sala.

## C O N C L U S I O N E S

1. - Con la Segunda Guerra Mundial y principalmente por la situación por la que atravesaba el País, el gobierno de la República Mexicana, que presidía el General Manuel Avila Camacho, decide promulgar el primer decreto de Congelación de Rentas de fecha veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos, en el que se prevenía que no podían ser aumentadas las rentas de las viviendas o locales comerciales, mientras rigiera la suspensión de Garantías Individuales.

Al término de la Segunda Guerra Mundial, fue derogado este decreto congelatorio de rentas, pero al mismo tiempo fueron promulgados otros decretos congelatorios en el mismo sentido.

2. - El que más nos interesa ahora es el promulgado por el presidente Miguel Alemán Valdés y que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho y que sigue vigente hasta nuestros días.

Este decreto establece algunas de las salidas que le dejaron al arrendador para poder descongelar un contrato de arrendamiento protegido por el decreto congelatorio de rentas.

Las salidas de referencia son las establecidas en el artículo 2º., fracción II en el que se establece que si el arrendador necesitaba la casa habitación tenía que manifestar en la vía de Jurisdicción Voluntaria al arrendatario, con tres meses de anticipación su necesidad de --

habitar la vivienda e indemnizarlo con tres meses de alquiler si se trataba de casa habitación y si se trataba de local comercial, con seis -- meses de anticipación.

3. - Las consecuencias que ha traído hasta la fecha es que la mayor parte de los inmuebles protegidos por el decreto congelatorio han ido destruyéndose por la falta de conservación y mientras los alquileres de dichos inmuebles siguen teniendo unas rentas que son irrisorias, -ya no están acordes con la realidad actual- . los impuestos han aumentado considerablemente y por ello a los arrendadores ya no les es posible darles mantenimiento.

4. - Por otra parte también es un problema de tipo político por -- que han pasado seis sexenios y ningún presidente ha derogado el citado decreto.

Considero que nadie ha querido derogar el decreto congelatorio de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, porque esto agravaría aún más la escasez de vivienda, porque esto daría la pauta a que los arrendadores promovieran inmediatamente los juicios ordinarios civiles terminación de contrato.

Las soluciones que se han dado en la actualidad han sido insuficientes por la simple razón de que el gobierno del Distrito Federal ha creado diferentes programas para aliviar la gran escasez de vivienda -por ejemplo, la modalidad de la auto-construcción- mismos que no han so

lucionado de una manera directa la escasez de vivienda, además se ha ce mas grave tal escasez por la constante emigración del campo a la - ciudad.

Lo que creo, es que se debería de legislar en el aspecto del campo, para que a los campesinos se les arraigara en su lugar de origen, y que, como efecto directo de tal medida, ya no se siguiera agravando el problema de la vivienda.

5. - Las primeras reformas que hubo en materia inquilinaria, fueron las publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco y las segundas del diez de enero de mil novecientos ochenta y seis, en las cuales quedó una - vez más demostrado que la principal preocupación del legislador es - la de proteger al arrendatario porque ahora este tiene la oportunidad de promover un juicio de prórroga de contrato por dos años más, siempre y cuando demuestre estar al corriente en el pago de sus rentas, - además, si el propietario quisiera vender el inmueble, tiene preferencia el arrendatario sobre otros compradores, esta venta se la tiene - que hacer saber por medio de una jurisdicción voluntaria, en la cual - quedará establecida la condición y forma de pago y el arrendatario tendrá quince días para manifestarle por escrito si compra o no el inmueble, si no, este derecho pasará a un tercero pero el arrendatario tendrá el derecho del tanto, el cual ya existía en el Código Civil.

6. - También hay otra situación que quedó establecida, que creo - no es equitativa para el arrendador, puesto que, al presentar su demanda, el juez citará a una audiencia conciliatoria dentro de los tres días siguientes a la admisión de la misma, pero aquí no existe la - - equidad de que hablé en párrafos anteriores, porque si el arrendador no se presenta a dicha audiencia se le tendrá por desistido en su perjuicio de la instancia promovida en contra del arrendatario.

Pienso que con esta protección que se da al inquilino, se hace aún más grave la escasez de vivienda, porque el arrendador bajo esas - - condiciones ya no querrá rentar las viviendas que tenga disponibles.

7. - Como ha quedado demostrado a través del tiempo las soluciones que se han tratado de dar el problema de la vivienda han fracasado a nivel oficial, por lo que considero que deberían de descongelarse gradualmente los contratos que aún están bajo la protección del decreto congelatorio de rentas.

Tratar también de que se arraiguen en su lugar de origen a los -- campesinos, creando centros de trabajo, centros educativos, pienso que con esto se aliviaría un poco la grave escasez de vivienda que ya existe en el Distrito Federal.

8. - El gobierno del Distrito Federal no debería seguir dejando -- que la ciudad siguiera creciendo desproporcionadamente, ni que se -- crearan nuevos fraccionamientos o colonias clandestinas. Pienso que

también en este aspecto debe legislarse para que se prohibiera este tipo de colonias o fraccionamientos pero que no fuera letra muerta, sino que se llevara a cabo, que se cumpliera con el reglamento o ley que se expidiera.

9. - Ya que quedaron establecidas las reformas que fueron introducidas en el Código de Procedimientos Civiles en materia inquilinaria, - el arrendador antes tenía que promover el juicio de terminación de contratos de renta congelada ante los juzgados mixtos de paz por la cuantía, pero con las reformas antes mencionadas ahora tiene que promover ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario, de nueva creación -- que entraron en funciones el día veintiseis de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, y que únicamente conocerán de controversias que versen sobre arrendamiento.

10. - El arrendador previamente tendrá que avisarle por medio de una Jurisdicción Voluntaria que es su voluntad darle por terminado el contrato de arrendamiento protegido por el decreto de congelación de rentas de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, e indemnizarlo con tres meses de renta, como ya quedó establecido en párrafos anteriores.

Fundamentará su demanda en los antecedentes jurídicos del Decreto de Congelación de Rentas de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, lo cual está establecido en el artículo 2º., - fracción II de dicho decreto, además tendrá también que fundamentar

su demanda en hechos que demuestren su necesidad de habitar la localidad materia del juicio, esto se da solamente tratándose de contratos protegidos por el multicitado decreto.

11. - Entre las modalidades que se introdujeron en materia inquilinaria, destaca la junta previa y de conciliación en la cual las partes pueden conciliar sus intereses para evitar un procedimiento largo, o bien cuando no concilien estos pueden seguir el procedimiento en el - cual el arrendador aportará los medios de prueba que demuestren su necesidad de habitar la localidad materia del juicio y el arrendatario tendrá que demostrar que el arrendador no la necesita.

Otras de las reformas que se introdujeron en materia inquilinaria son las que se publicaron el diez de enero de mil novecientos ochenta y seis y en una de las cuales se establece en el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles que las partes, o sea arrendador y arrendatario pueden conciliarse en cualquier etapa del procedimiento, pero - nos dice este artículo que solamente hasta antes de dictarse la sentencia definitiva, en lo cual estoy de acuerdo porque con esto, creo que - el legislador con gran visión emitió esta ley y además para evitar un - procedimiento largo o sea para economía procesal.

12. - Con respecto a las jurisprudencias que han sido sustentadas por la Suprema Corte de Justicia, en el aspecto de rentas congeladas, queda demostrado aún más la protección y beneficios que le otorgan al

arrendatario protegido por dicho decreto.

Los beneficiados y que están protegidos, son las personas que -- ocupan una vivienda, casa habitación o un local comercial. Exceptuan- do de estos últimos a los que tengan un giro o se dediquen a una activi- dad distinta que no sea la industrial y como pueden ser: pulquerías, -- cantinas o restaurantes.

13. - La vivienda es un problema social y es una obligación y deber del estado regularla, sin embargo, por lo que se refiere a contraros - congelados, la toma de decisiones han sido de tipo político, por lo que lejos de solucionar el problema, lo van agravando cada día más.

## BIBLIOGRAFIA

1. - ARELLANO GARCIA, Carlos, Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, México 1978.
2. - ARMIENTA CALDERON, Gonzalo M. Las Partes y Terceros en el Proceso. Revista de la Facultad de Derecho de México.
3. - BECERRA BAUTISTA, José. El Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, México 1977.
4. - BECERRA BAUTISTA, Jose, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Editorial Jus. México 1957.
5. - DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. Editorial Porrúa. México 1978.
6. - GERTZ MANERO, Federico, La Vivienda Congelada en el Distrito Federal. Librería de Manuel Porrúa, S. A.
7. - GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. UNAM -- 1983.
8. - VESCOVI, Enrique. Régimen de Arrendamiento y Desalojos Urbanos. Ediciones Idea. Montevideo Uruguay 1974.
9. - FUBINI R., Revista de Derecho Privado. Madrid España 1930.
10. - CODIGO CIVIL, Editorial Porrúa, Quincuagésima Cuarta Edición 1986.
11. - COGIDO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Editorial Porrúa, Trigesésima Edición 1985.
12. - CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Editorial Porrúa, Trigesésima Primera Edición 1986.
13. - APENDICE de la Suprema Corte de Justicia año de 1975.
14. - Diario Oficial de la Federación del 24 de julio de 1942.
15. - Diario Oficial de la Federación del 11 de noviembre de 1943.

16. - Diario Oficial de la Federación de 20 de enero de 1945.
17. - Diario Oficial de la Federación del 1<sup>o</sup>. de octubre de 1945.
18. - Diario Oficial de la Federación del 8 de mayo de 1946.
19. - Diario Oficial de la Federación de 31 de diciembre de 1947.
20. - Diario Oficial de la Federación de 30 de diciembre de 1948.
21. - Diario Oficial de la Federación de 2 de octubre de 1984.
22. - Diario Oficial de la Federación de 7 de febrero de 1985.
23. - Diario Oficial de la Federación de 10 de enero de 1986.