

241 149



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

**LAS REFORMAS DE 1985 Y 1986, AL CODIGO
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO
FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
I N M O B I L I A R I O .**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
GENARO ORDOÑEZ PICIL

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX. 1988

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

I N D I C E

C A P I T U L O I.

	PAG.
EL ARRENDAMIENTO.	
1.- Concepto.	1
2.- Teorías.	3
3.- Acciones que Proceden a Los Contratantes,	20
A).- Concepto de Acción,	20
B).- Objeto de la Acción.	21
C).- De las Acciones que Proceden a Los Contratantes,	22
a).- Rescisión,	22
b).- Cumplimiento,	23
c).- Nulidad,	24
d).- Terminación de Contrato,	25
e).- Prórroga,	29
f).- Derecho de Preferencia,	30
g).- Derecho del Tanto,	30
h).- Otorgamiento y Firma de Contrato,	32
4.- Procedimiento en Materia de Arrendamiento,	34

	PAG.
A).- Para Fincas Urbanas Destinadas a Habitación.	34
B).- Para Fincas Urbanas Destinadas al Comercio o Similares. ...	40
C).- Juicio Especial de Desahucio.	42

CAPITULO II.

ESTRUCTURA ACTUAL DE LOS ORGANOS JURISDICCIONALES DEL DISTRITO FEDERAL.

1.- Organización de los Juzgados dependientes del Tribunal Superior - de Justicia del Distrito Federal, antes de las Reformas de ---- 1985.	46
A).- Jueces que dependen del Tribunal superior de Justicia del - Distrito Federal.	46
B).- Competencia de los Jueces de lo Civil y de los Jueces de -- Paz.	47
2.- Las reformas de 1984 y 1985 a la Ley Orgánica de los Tribunales - de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.	50
A).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el - 27 de Diciembre de 1983.	50
B).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el -	

2 de Octubre de 1984.	51
C).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Enero de 1985.	52
D).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985.	53
2.1.- Creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario:	54
2.2.- Comentarios a las Reformas.	57
3.- Exposición de Motivos de la Necesidad de Reformar y Derogar diversos Artículos de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.	61
4.- Sugerencias para Reformar y Derogar diversos Artículos de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, vistos a la luz de las Reformas.....	63

C A P I T U L O I I I .

DE LA NECESIDAD DE REFORMAR Y DEROGAR DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.- Exposición de Motivos.	67
2.- Significado de las Palabras Reforma y Derogación.	67

2.1.- Su finalidad,	69
3.- Las Reformas de 1985 y 1986 al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en lo relativo a Arrendamiento Inmobiliario.	70
A.- TITULO ESPECIAL, "DE LA JUSTICIA DE PAZ".	70
a).- Decreto publicado en el Diario Oficial el 27 de Diciembre de 1983,	71
b).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de Octubre de 1984,	71
c).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985,	72
B).- Parte General del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal,	74
a).- Decreto publicado en el diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985,.....	74
b).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de Enero de 1986,	78
3.1.- Comentarios a las Reformas,	79
4.- Sugerencias para Reformar y Derogar diversos Articulos del Codi-	

<i>go de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que afectan al Arrendamiento Inmobiliario, vistos a la luz de las Reformas.</i>	82
---	----

CAPITULO ADICIONAL

LAS REFORMAS DE 1987 AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y SUS -- EFECTOS EN EL PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

1.- <i>Reformas del 14 de Enero de 1987, al Código de Procedimientos Civiles en Materia de Arrendamiento Inmobiliario.</i>	91
2.- <i>Análisis Comparativo entre Las Reformas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario del 14 de Enero de 1987, y los Artículos que se sugirió sean reformados en virtud de las Reformas de 1985 y 1986.</i>	96
3.- <i>Efectos de las Reformas del Código de Procedimientos Civiles del 14 de Enero de 1987, en el Procedimiento a seguir en las Controversias de Fincas Urbanas destinadas a Habitación.....</i>	102
4.- <i>Comentarios a las Reformas.</i>	104

PÁG.

CONCLUSIONES 108

BIBLIOGRAFIA, 113

I N T R O D U C C I O N

Es de virtual importancia para los abogados y estudiantes de derecho principalmente, conocer la transformación de las normas tanto sustantivas como adjetivas que rigen en nuestra sociedad, para de tal manera procurar la aplicación adecuada y oportuna de las mismas, y es por esto por lo que en el trabajo que a continuación se desarrolla, nos referimos precisamente a las reformas sufridas por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que en materia de Arrendamiento Inmobiliario tuvieron verificativo por decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación, mismos que entraron en vigor en los años 1985 y 1986; los cuales son objeto de comentarios y sugerencias, para que a su vez se reformen y aún más sean derogadas - diversas disposiciones que afectan al procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario.

Aunado a lo anterior nos referimos a algunas acciones que proceden a las partes de la relación contractual arrendaticia, haciendo mención del procedimiento a seguirse en las controversias de esta materia. Asimismo, hacemos un breve análisis de como se fue modificando la competencia por materia, refiriéndonos específicamente al arrendamiento, tanto de los Jueces Mixtos de Paz, como la de los de Primera Instancia, hasta llegar a la creación de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

CAPITULO I.- EL ARRENDAMIENTO

1.- CONCEPTO

Existen diversos autores que se han dado a la tarea de definir lo que se entiende por arrendamiento, pero para el efecto de establecer un concepto con el cual estén de acuerdo la mayoría de los tratadistas, sólo mencionaremos a cuatro autores y la definición que nos da el Código Civil del Distrito Federal.

Rafael Rojina Villegas, define al arrendamiento como "un contrato por el cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio -- cierto" (1).

El tratadista Rafael de Pina Vara, define al arrendamiento diciendo que "es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho, mediante un precio cierto" (2).

Por su parte el Dr. Luis Muñoz, define al arrendamiento diciendo que existe el contrato de arrendamiento cuando las partes se obligan recíprocamente una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto" (3)

A su vez Leopoldo Aguilar Carbajal, manifiesta que: "el contrato-

- 1.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos. Vol. IV. 14a. Ed. Editorial Porrúa, S.A. México 1982. Pág. 214.
- 2.- De Pina Vara, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Contratos. Vol. IV. Editorial Porrúa, S.A. México 1978. Pág. 98
- 3.- Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano, Contratos. Tomo III. Editorial Cárdenas, S.A. México 1971. Pág. 355.

de arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto" (4).

El Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo -- 2398, define al arrendamiento de la siguiente manera: Hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce -- temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Como puede observarse, los autores citados anteriormente convergen en sus definiciones sobre lo que debe entenderse por arrendamiento, con lo que estipula al respecto el Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Tomando en consideración los conceptos descritos anteriormente, en conjunto con lo que manifiesta el Código Civil, cabe hacer mención que los elementos integrantes de los diversos conceptos se pueden englobar en la forma siguiente:

- a).- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- b).- El pago de un precio cierto por el uso o goce temporal.
- c).- Por virtud de ser temporal el uso o goce, la restitución de la cosa.

Cabe hacer la aclaración de que para los efectos del tema que se trata, es necesario establecer lo siguiente con respecto a los elementos que componen las definiciones del arrendamiento mencionadas, manifestando al respecto que de los elementos señalados anteriormente por lo que se refiere a -

4.- Aguilar Carbajal, Leopoldo, Derecho Civil Mexicano, Contratos Civiles. - 3a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1982. Págs. 151 y 152.

la concesión del uso o goce temporal de un bien, Este debe referirse única y exclusivamente a bienes inmuebles destinados a habitación o comercio.

Una vez expuestos diversos criterios sobre lo que debe entenderse - por arrendamiento, es de apreciarse que los conceptos expuestos son muy símilares al que hace mención el Código Civil para el Distrito Federal, y por -- tanto cualquiera de los referidos conceptos es de considerarse como válido - para poder dar una definición de lo que se entiende por arrendamiento, Esto en atención a que dichos conceptos son aceptados por la generalidad de los - tratadistas del derecho, y específicamente a los que han hecho estudios di- versos para la materia del arrendamiento, y porque dichos conceptos se ape- gar a la realidad contemporánea que vive nuestra sociedad como podría probar se de manera objetiva del análisis de la mayoría de los contratos de arrenda- miento que se celebran en nuestra sociedad, siempre y cuando dichos contra- tos se celebren con motivo del arrendamiento de bienes inmuebles destinados para casa-habitación o comercio, Esto en atención de lo expuesto anteriormen- te.

2.- TEORIAS

Una vez expuesto lo que debe entenderse por arrendamiento procede- remos a realizar un breve análisis sobre las teorías en relación al arrenda- miento, haciendo mención de las que tratan algunos autores, tomando como pun- to de referencia a las que aluden los tratadistas Rafael Rojina Villegas y - Rafael de Pina Vara.

Al respecto es de manifestarse que el autor Rafael Rojina Villegas al tratar sobre el tema del contrato de arrendamiento, manifiesta que "el -- problema fundamental del arrendamiento, consiste o tiene por objeto determi-

nar si el arrendatario tiene un derecho real o personal respecto del bien -- arrendado, agregando que las características especiales del arrendamiento han hecho pensar, si realmente constituye un derecho de naturaleza mixta con características del real y personal, o bien, un derecho personal como tradicionalmente se sostuvo desde el derecho romano, o, finalmente como opinan algunos autores, si las facultades jurídicas del arrendamiento están organizadas con las características fundamentales del derecho real" (5).

Por su parte Rafael de Pina Vara, hace mención al tratar sobre este tem, que la doctrina ha debatido ampliamente, "si del arrendamiento se deriva para el arrendatario un derecho personal o un derecho real frente a la cosa arrendada" (6).

Antes de entrar al breve estudio y análisis de estas teorías se -- considera de virtual importancia establecer lo que debemos de entender por -- derecho real y por derecho personal, y para ello nos hemos apoyado en lo que opinan al respecto diversos tratadistas del tema, haciendo la prudente aclaración de que sólo se hace referencia a los conceptos con el afán de tener -- presente una idea precisa sobre lo que debemos entender por uno y otro derecho, sin pretender entrar al estudio de fondo de los conceptos que posteriormente mencionaremos.

Al respecto el tratadista Luis Araujo Valdivia, manifiesta que siguiendo un sencillo proceso de razonamiento, podemos decir que tanto el derecho real como el derecho personal, confieren a su titular un poder jurídico, es decir, un facultamiento de conducta protegido jurídicamente. En el dere--

5.- Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. Págs. 221 y 222

6.- De Pina Vara, Rafael. Ob. Cit. Pág. 101.

cho real, el poder jurídico debe ser el necesario para obtener el aprovechamiento total o parcial de cosa determinada y debe estar conferido de tal modo que su titular no sea constreñido a ejercitarlo, precisamente porque se trata de un poder jurídico del cual haga uso o deje de hacerlo, según su voluntad, sin afectar la subsistencia del mismo, siempre con el fin de que a través de ese poder jurídico el titular pueda satisfacer en cualquier momento la finalidad u objetivo de carácter económico que persiga sobre cosa precisamente determinada.

El privilegio que da a su titular todo derecho real es justamente el que permite ejercitar el poder jurídico en que consiste, con exclusión de cualquier otra persona cuyo concurso no es necesario. Precisamente por eso y por el interés social que representa la autonomía de la voluntad del titular en ejercicio del poder jurídico que confiere el derecho real, es por lo que la eficiencia de ese poder jurídico está protegido por los derechos de persecución y preferencia.

Con estos elementos de juicio proponemos, agrega el autor, en síntesis, que "el derecho real sea considerado objetiva y subjetivamente, como el poder jurídico necesario para obtener el aprovechamiento total o parcial de cosa determinada, con exclusión de cualquier otra persona, protegido por los derechos de persecución y preferencia" (7).

El mismo autor al continuar con su exposición, manifiesta que en cuanto al derecho personal, admitido ya que consiste también en un poder ju-

- 7.- Derecho de persecución.- Por este, el titular perturbado tiene acción -- que se llama persecutoria en contra de tercero para adquirir la cosa que no posee y para recuperarla cuando ha sido despojado de ella.

jurídico, debemos precisar, sin embargo, que ese poder nace con motivo de -- una relación jurídica patrimonial, establecida obligatoriamente entre dos o más personas, por virtud de la cual el acreedor requiere la facultad de recibir y en su caso de exigir del deudor el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o no hacer una cosa, y el deudor de exigir a su vez, del acreedor, que reciba el pago adeudado.

Así resulta una relación jurídica entre dos personas, de las cuales una es sujeto acreedor y otra es sujeto deudor, que da origen a esa facultad o poder jurídico del acreedor para recibir y aún para exigir del deudor el pago de una prestación determinada, y del deudor para liberarse de la obligación, mediante el pago correspondiente.

De esta manera, quedan establecidos dentro del derecho personal dos aspectos distintos entre sí, uno de los cuales es el derecho subjetivo del acreedor al pago de una obligación contraída por el deudor, y otra es la facultad del deudor de liberarse mediante el cumplimiento o pago de una obligación.

"Fundados en estas observaciones, proponemos, agrega el autor, -- que el derecho personal o de crédito sea tenido como el poder jurídico necesario para exigir de otro el cumplimiento de una prestación de dar -

Derecho de Preferencia.- Confiere a su titular la facultad de satisfacer su interés antes que nadie y se rige por el principio de prioridad en tiempo, que generalmente se determina a través del Registro Público de la Propiedad, y de la prioridad por grado, que la ley establece según la mayor o menor categoría social o importancia económica de los intereses en presencia.

de hacer o de no hacer una cosa, con el deber correlativo de liberar al deudor" (8).

Luis Araujo Valdivia, en su obra *Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones*, hace mención de diversos autores que tratan sobre el problema de los derechos reales y personales y que nos permitimos reproducir para el objeto de conocer otros conceptos respecto al mismo problema, los cuales son:

Henri, León y Mazeaud, que manifiestan que el derecho real es el que recae directamente sobre una cosa, del cual es titular una persona y que el Derecho Personal, u obligación o derecho de crédito, es el que recae no sobre una cosa sino sobre una persona o que se ejerce contra una persona y -- por virtud del cual el titular del derecho puede constreñir al sujeto pasivo del mismo a que haga o no haga una cosa, esto es, a cumplir una prestación en su beneficio. El derecho personal coloca a su titular frente a una persona, definiendo al derecho real como una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa, considerando que la relación se establece entre un sujeto activo que es el titular del derecho y un objeto que es la cosa sobre la cual recae el derecho.

Felipe Sánchez Román, también citado por Luis Araujo Valdivia, considera al derecho real como la facultad correspondiente a una persona sobre cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella pueda personalmente dirigirse, y al derecho personal como la facultad correspondiente a una persona para exigir de ésta, como sujeto pasivo in-

8.- Araujo Valdivia, Luis. *Derecho de las Cosas y de las Sucesiones*. Editorial Cajica, S.A. 2a. Edición. Pueblo Pue. 1972. Págs. 44, 56 y 57.

dividualmente determinado, el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer.

El Doctor García Maynes, citado por el mismo autor, define al derecho real como la facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir; definiendo a su vez el derecho personal como la facultad de exigir un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

Y por último, Luis Araujo Valdivia al citar a Antonio de Ibarrola, define al derecho real considerándolo desde un punto de vista interno como representante de un poder jurídico directo sobre la cosa y que, bajo su aspecto externo, lo que aparece es la obligación general que tiene por fin respetar la situación del titular respecto de la cosa. Al referirse al derecho personal, lo define considerándolo como la relación jurídica entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas llamada deudor queda sujeto para con la otra, llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir directamente al deudor (9).

Como puede apreciarse, de los conceptos que sobre derecho real y derecho personal se han anotado anteriormente, éstos tienen en común que todos dan la misma concepción acerca de lo que debe entenderse por uno y por otro derecho, con los mismos elementos de juicio, cada autor manifestándolos con estilo propio, pero que conlleva al mismo contenido de cada concepto. Por lo que se puede precisar, una idea general que engloba los elementos que

9.- Cita de Henri, León y otros por Luis Araujo Valdivia. Ob. Cit. Págs. 73 y 82.

menciona uno y otro autor respecto de lo que debe entenderse por derecho -- real y que, por derecho personal, y así tener presentes diversos elementos de juicio, necesarios para poder determinar si del arrendamiento se deriva para el arrendatario un derecho real, un derecho personal o ambos, respecto del bien arrendado que para efectos de este tema debe referirse a un bien in mueble.

Así podemos concluir que los elementos que integran al derecho -- real son los siguientes:

Este derecho recae directamente sobre cosas.

Otorga un poder jurídico para el titular del derecho.

La obtención de un aprovechamiento total o parcial de una cosa de terminada.

Este aprovechamiento es oponible a cualquier otra persona, o tercero, distinta de su titular.

El sujeto pasivo no está individualmente determinado.

El poder jurídico que este derecho otorga a su titular está prote gido por los derechos de persecución y preferencia.

Por su parte los elementos integrantes del derecho personal son -- los siguientes:

Este derecho recae sobre personas.

Otorga un poder jurídico al titular del derecho.

Este poder jurídico nace por una relación jurídica patrimonial.

Otorga al acreedor la facultad de recibir y de exigir del deudor, el cumplimiento de una obligación.

Otorga al deudor la facultad de exigir del acreedor, que reciba el

pago adeudado y lo libere de la obligación.

La obligación consisten en dar, hacer o no hacer.

El sujeto pasivo está individualmente determinado.

Una vez conocidos los elementos integrantes, tanto del derecho real como del derecho personal, tomando como base las opiniones que sobre los mismos emiten diversos autores que han sido citados anteriormente, y tener con ello elementos de juicio para poder determinar si por virtud del arrendamiento, el arrendatario tiene un derecho real o un derecho personal o ambos, respecto del bien arrendado procederemos a conocer lo que al respecto opinan diversos autores.

A este respecto Troplong, citado por Rafael Rojina Villegas, opina que: "las facultades jurídicas del arrendamiento están organizadas con las características fundamentales del derecho real, las cuales son:

1a.- En los casos de enajenación, el arrendamiento subsiste, por consiguiente, es oponible el derecho del arrendatario al nuevo adquiriente; asimismo, Este se subroga en los derechos del arrendador, artículo 2409 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

¿Se deroga la regla fundamental de que los contratos sólo surten efectos entre las partes que los otorgan?. El adquiriente como tercero, no debería respetar el contrato de arrendamiento; sin embargo, la ley le impone las mismas obligaciones del arrendador. También este efecto del contrato pone a prueba la regla fundamental de los derechos personales, en el sentido de que Estos son siempre relativos y nunca absolutos.

El carácter relativo de los derechos personales, opina Rafael Roji-

na Villegas, significa que sólo son oponibles al deudor, en tanto que la naturaleza absoluta de los reales, quiere decir que son oponibles a todo el mundo y que existe una obligación general de respeto a cargo de todos los terceros para no violar el derecho real.

2a.- No sólo el arrendatario opone su derecho al adquirente, sino también éste, por virtud de la enajenación, se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador y opone, por consiguiente, su derecho para exigir el pago de la renta y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato opone al arrendatario. Aquí existe otra derogación a los principios clásicos que regulan la transmisión de los derechos de crédito.

En el arrendamiento hay no sólo una transmisión de derechos, sino también de obligaciones sin el consentimiento del acreedor. En la cesión de derechos no existe nada anormal; el acreedor puede ceder sus derechos sin consentimiento del deudor y, por tanto, el arrendador al vender la finca, o el bien materia del contrato, puede ceder sus derechos a exigir el cobro de la renta y demás prestaciones a cargo del arrendatario, pero, no puede ceder sus obligaciones, Esto conforme a la regla que consagra el Código Civil.

En el arrendamiento por virtud de la enajenación, el arrendador cede sus obligaciones sin el consentimiento del arrendatario que es su acreedor, - Esto a pesar que el Código Civil impone al arrendador un conjunto de obligaciones no sólo de carácter negativo sino también positivas estimables en dinero, por tanto, patrimoniales, que en principio no pueden ser cedidos si el arrendatario no diese su conformidad.

Sin embargo, basta la voluntad del arrendador para enajenar, sin consultar al arrendatario, para que se substituya al adquirente como nuevo deudor.

dor en esas obligaciones.

3a.- El arrendamiento, cuando pasa de cierto plazo, para bienes inmuebles, debe inscribirse como los derechos reales.

4a.- La competencia respecto del arrendamiento de bienes inmuebles se finca tomando en cuenta la ubicación de la cosa. Es decir, se sigue la misma regla que para los derechos reales sobre inmuebles. En cambio para los derechos personales, la competencia se determina por regla general, por el domicilio del deudor" (10).

A las opiniones anteriores, Rafael Rojina Villegas, hace un análisis en función del derecho real o personal, manifestando al respecto lo siguiente:

1a.- Respecto a la oponibilidad del derecho del arrendatario, manifiesta que esta oponibilidad no podría aplicarse sino admitiendo, o su carácter real, o bien una subrogación legal. La subrogación legal, dice, nos permite afirmar que el derecho del arrendatario es oponible al nuevo dueño, conservando su naturaleza de derecho de crédito. En cambio su oponibilidad nos permitiría afirmar que el derecho del arrendatario es real, si además demostramos que le otorga la acción persecutoria de la cosa.

En el derecho del arrendatario no existe una oponibilidad absoluta. Es una oponibilidad referida sólo a un tercero, el adquirente de la cosa.

2a.- La característica consistente en la cesión de obligaciones por parte del arrendador sin el consentimiento del arrendatario, puede ser aplicada sin recurrir a la naturaleza real del derecho. Si se acepta la subrogación legal, nos permite colocarnos en la hipótesis de que el arrendamiento-

10.- Cita de Troplong por Rafael Rojina Villegas. Ob. Cit. Págs. 222 y 223.

crea un derecho personal y, además, que como consecuencia de serlo, la subrogación legal es una forma propia de estos derechos, para la transferencia no sólo de los créditos, sino también de los derechos; en otras palabras para - los derechos personales existen 3 formas de transmisión: cesión de derechos, de deudas y subrogación. Por consiguiente si logramos demostrar que el caso del arrendamiento es de subrogación legal, estaremos dentro de la técnica -- propia de los derechos de crédito.

Por lo que la transferencia de los derechos del arrendador queda - suficientemente explicada, tanto por la subrogación legal, como por la cesión de crédito.

La transferencia de las obligaciones del arrendador sólo pueden explicarse por la subrogación legal. A su vez, la oponibilidad de los derechos del arrendatario frente al adquirente, sólo puede explicarse dentro del terreno de la subrogación legal.

Como es una institución que rige para los derechos de crédito, no necesitamos por consiguiente, alterar la naturaleza que tradicionalmente se otorga al derecho del arrendatario, para afirmar que hay un derecho mixto, o un derecho real con características especiales, supuesto que si aceptamos -- que es un derecho real, tendríamos que reconocer que la oponibilidad de este derecho se restringe a un tercero; que además no tiene acción persecutoria y es una oponibilidad que se consiste en la obligación general de respeto, y - no tiene un contenido negativo, como en los demás derechos reales.

3a.- Por lo que respecta a que el arrendamiento se inscriba en el Registro Público de la Propiedad cuando exceda de cierto plazo, esta tesis no tiene consistencia alguna, ya que dicha institución se ha creado no sólo para los derechos reales, así se inscriben otros actos como las sentencias, los -

testamentos, etc., por tanto no se hace una excepción para el arrendamiento, ni es el acto o derecho que sin tener características de real, es objeto de inscripción en el Registro Público.

4a.- En cuanto a la competencia que según se dice en materia de -- arrendamiento, sigue la regla general de los derechos reales, cabe observar que no se funda en la naturaleza real o personal de la acción, sino en razones de economía procesal y de utilidad práctica, para que el Juez pueda conocer de los litigios que por su naturaleza caigan en su jurisdicción, sobre todo, tomando en cuenta la ubicación de la cosa para los inmuebles y el domicilio del deudor para los muebles, independientemente de que la acción sea real o personal.

Por esto, las acciones reales prendiarias se entabian ante el Juez del domicilio del deudor y no ante el Juez de la ubicación de la cosa. Es decir, no es propio de las acciones reales el fijar la competencia por la ubicación de la cosa, ni es exclusivo de las acciones personales determinarlas por el domicilio del deudor, porque tenemos casos de acciones reales sobre muebles que atienden al domicilio del deudor, y a su vez, acciones personales sobre inmuebles que toman en cuenta la ubicación de la cosa.

El criterio por tanto, es absolutamente ajeno a la naturaleza -- real o personal del derecho (11).

Por otro lado el autor Leopoldo Aguilar Carbajal, en su libro Contratos Cíviles, a la tesis sostenida por Troplong, y analizado también por Rafael Rojina Villegas, le hace un análisis manifestando al respecto lo siguiente:

11.- Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. Págs. 224 y 226.

a).- La subsistencia del arrendamiento, se explica como un caso de subrogación legal; no es derecho real porque no tiene la acción persecutoria.

b).- Los derechos personales pueden transferirse:

- Por cesión de deudas y subrogación legal y en el arrendamiento -- existe ésta.

c).- No sólo los derechos reales se inscriben en el Registro, también los derechos personales y aún actos jurídicos como testamentos, sentencias, etc.

d).- La competencia se funda en economía procesal y en utilidad para el demandado, enteramente ajeno a la naturaleza real o personal del derecho (12).

Como puede apreciarse de la opinión y análisis que emiten Rafael - Rojina Villegas y Leopoldo Aguilar Carbajal, en alocución a la tesis sostenida por Troplong respecto a que tipo de derechos derivan para el arrendatario, respecto del bien arrendado, ambos tienen una opinión similar al realizar dicho análisis; pero existen otras opiniones al respecto vertidas por otros autores, citados por Rafael de Pina Vara en su obra titulada Derecho Civil Mexicano, tales como:

Colín y Capitant, quienes sostienen que el derecho resultante para el arrendatario en el arrendamiento de cosas, es un derecho real. El carácter de derecho real que de este contrato nace para el arrendatario, dicen dichos autores, ha sido abandonado actualmente. Este abandono no resulta absoluto, pues todavía hay tratadistas que afirman que del arrendamiento se deriva para el arrendatario un verdadero derecho real.

Otra posición distingue al arrendamiento inscrito del no inscrito, para afirmar que el no inscrito sólo es susceptible de producir un derecho -

12.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Ob. Cit. Págs. 154 y 155.

de naturaleza personal, en tanto que del inscrito surge un derecho de naturaleza real, manifestando al respecto Vázquez del Mercado que el contrato de arrendamiento cuando requiere ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, crea derechos reales.

Por su parte Castán, no niega que el arrendamiento inscrito, sin dejar de ser un derecho personal, es susceptible de ser por virtud de la inscripción cierto efecto real, cual es el de obligar al adquirente de la finca a respetar el arrendamiento preexistente, pero aclarando que este -- efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica arrenditicia (13).

Como puede observarse de las tesis transcritas anteriormente, la tendencia es el de considerar que deriva un derecho personal para el arrendatario respecto del bien arrendado, como lo manifiestan de manera concreta y fundada Rafael Rojina Villegas y Leopoldo Aguilar Carbajal, al realizar un análisis de la opinión que al respecto emite Troplong, quien contra riamente considera que deriva un verdadero derecho real para el arrendatario.

De las opiniones emitidas por los autores mencionados al respecto que para el arrendatario deriva un derecho personal, dichas opiniones son apegadas a la realidad social y jurídica contemporánea, por lo que a las -- mismas es muy difícil restarles validez.

Tomando como punto de referencia, las opiniones de los autores ya mencionados y descritos anteriormente, procederemos a realizar un breve --

13.- Cita de Colin y Capitant y otros por Rafael de Pina Vara. Ob. Cit. -- Págs. 101 y 102.

análisis de los derechos que derivan para el arrendatario respecto del bien arrendado, realizado desde el punto de vista de los elementos que integran tanto al derecho real como al derecho personal.

Desde el punto de vista de los elementos integrantes del derecho real:

a).- Los derechos reales recaen directamente sobre cosas. El arrendamiento recae sobre cosas, en este caso sobre inmuebles, pero los derechos que otorga el arrendamiento respecto del bien arrendado se ejercitan generalmente en contra del arrendador, es decir, que recaen sobre una persona, independientemente de su calidad como lo establece el artículo 2401 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

b).- Otorga un poder jurídico para el titular del derecho. Todos los derechos otorgan un poder jurídico a su titular para el caso de que haya necesidad de ejercitarlo o hacerlo valer en contra de persona determinada o indeterminada, según se trate del tipo de derecho a ejercitarse, y no es característica única de los derechos reales.

c).- La obtención de un aprovechamiento total o parcial de cosa determinada. En el caso del arrendamiento, por virtud del mismo, si existe un aprovechamiento parcial o total de una cosa, mismo que se da respecto de un bien inmueble determinado.

Cabe hacer mención a este respecto, que si bien es cierto que por virtud del contrato de arrendamiento se deriva para el arrendatario dicho aprovechamiento, también lo es que el mismo lo obtiene no de adquirir por cualquier título distinto del arrendamiento la localidad que arrienda, sino del vínculo jurídico establecido con el arrendador con motivo de la celebra

ción del contrato de arrendamiento, quien es el que le otorga dicho aprovechamiento, el cual se traduce en el uso o goce total o parcial de un inmueble determinado.

d).- El aprovechamiento es oponible a cualquier otro tercero. En el caso del arrendamiento, la facultad de oponibilidad del derecho a cualquier otro tercero sigue siendo para el arrendador pues, como se desprende de la fracción IV del artículo 2412 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el arrendador está obligado a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que se traduce en que para el caso de que el aprovechamiento del uso y goce de la cosa arrendada sea perturbado por algún tercero, será el arrendador quien deberá ejercitar la acción correspondiente para que así garantice el uso y goce de la cosa arrendada al arrendatario.

De lo que se concluye que el aprovechamiento total o parcial que otorga los derechos reales, son sólo para el arrendador, quien garantizará los derechos del arrendatario, lo que se traduce que existen en esta relación un sujeto pasivo individualmente determinado.

e).- El sujeto pasivo no está individualmente determinado. En la relación jurídica que se establece con motivo de la celebración del arrendamiento, el sujeto pasivo está debidamente determinado, pues los contratantes generalmente se conocen y aun más quedan asentados los datos de identificación de ambas partes cuando se celebra y se firma el contrato respectivo.

Para el caso de que dicho contrato no existe el sujeto pasivo, se determinará en función de quien otorgue el uso o goce del bien inmueble o de quien haga uso del mismo.

f).- El poder jurídico que estos derechos otorgan, están protegidos por los derechos de persecución y preferencia. Para el caso de arrendamiento, estos derechos no protegen el poder jurídico que se concede al arrendatario por virtud del mismo.

Desde el punto de vista de los elementos integrantes del derecho personal:

a).- Estos derechos recaen sobre personas. Para el caso del arrendamiento y por virtud del mismo, los derechos que este otorga al arrendatario los puede hacer valer o ejercitarlos en contra del arrendador.

b).- Otorga un poder jurídico al titular del derecho. En el arrendamiento se da este facultamiento legal, al igual que se da en los derechos reales, pues como lo hemos afirmado anteriormente todo derecho da a su titular un poder jurídico independientemente del tipo de derecho de que se trata.

c).- Otorga al acreedor la facultad de recibir y aún de exigir el cumplimiento de una obligación. En el arrendamiento se da plenamente esta facultad, tanto al arrendador para recibir la contraprestación al otorgamiento del uso o goce temporal del bien inmueble, exigir el cumplimiento de dicha contraprestación al arrendatario, que vendría a ser el pago de la renta traducida en el precio cierto. Y a su vez el arrendatario puede recibir y aún exigir el cumplimiento por parte del arrendador de garantizarle el uso o goce temporal del bien arrendado a cambio del precio cierto.

d).- Otorga al deudor la facultad de exigir del acreedor que reciba el pago adeudado y lo libere de la obligación.

Este elemento viene a ser una consecuencia del que anteriormente se analizó, ya que una vez cumplimentada la obligación que corresponde tan-

to al arrendador como al arrendatario, cada uno por su parte debe exigir a la otra que lo libere de la obligación correspondiente.

e).- La obligación consiste en dar, hacer o no hacer. En el caso del arrendamiento la obligación que de este deriva, es una obligación de -- dar, como lo establece la fracción II del artículo 2011 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal.

f).- El sujeto pasivo está individualmente determinado. En el vínculo jurídico del arrendamiento generalmente las partes contratantes están individualmente determinadas, esto es, que tanto arrendador como arrendatario en el momento de celebrar la relación contractual concurren a la misma, ya sea por sí o por conducto de apoderado o representante legal.

Como puede observarse, tanto de las tesis transcritas de diversos autores, como del análisis realizado a los elementos integrantes de los derechos reales y los derechos personales en relación a las características -- del arrendamiento, podemos deducir en virtud de los mismos que del arrendamiento surge un derecho personal para el arrendatario, en razón del bien -- arrendado.

3.- ACCIONES QUE PROCEDEN A LOS CONTRATANTES

A).- CONCEPTO DE ACCION

José Castillo Larrañaga y Rafael de Pina Vara, definen a la acción como "... la facultad que tienen los particulares o el poder que tiene el -- ministerio público que permite provocar la actividad de los órganos jurisdiccionales para la tutela del derecho" (14).

14.- Castillo Larrañaga, José y Rafael de Pina Vara, Instituciones de Derecho Procesal Civil. 12a.Ed. Editorial Porrúa, S.A. México 1978. Pág. 157.

Por su parte Cipriano Gómez Lara, señala que entendamos por acción " ... el derecho, la potestad, la facultad o actividad, mediante la cual un sujeto de derecho provoca la función jurisdiccional" (15).

A su vez Carlos Arellano García, define a la acción como "el derecho subjetivo de que goza una persona física o moral para acudir ante el órgano del Estado o ante un órgano arbitral a exigir el desempeño de la función jurisdiccional para obtener la tutela de un presunto derecho material, presuntamente violado por la persona física o moral presuntamente obligada a respetar ese derecho material" (16).

B).- OBJETO DE LA ACCION

Federico Carlos de Savigny, sostiene que para que el objeto de la acción se cumpla, ésta debe reunir dos condiciones, un derecho y la violación de ese derecho.

Por su parte Hugo Alsina citado por Carlos Arellano García en su libro Teoría General del Proceso, afirma que la acción tiene como fundamento una doble protección: una procesal en la que el actor y demandado son los sujetos activos, pretendiendo ambos que el Juez sujeto pasivo, haga actuar la ley a su favor; y la otra, la pretensión dirigida contra el demandado para que cumpla con la prestación a que se obligó, o para que declare la inexistencia de dicha obligación (17).

15.- Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. 2a. Ed. UNAM. México. 1981. Pág. 99

16.- Arellano García, Carlos. Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, S.A. México. 1986. Pág. 246.

17.- Cita de Savigny y otro por Carlos Arellano García. Ob. Cit. Pág. 253.

Una vez conocido el concepto y objeto de la acción procederemos a conocer las acciones que proceden a los contratantes por virtud del contrato de arrendamiento.

C).- DE LAS ACCIONES QUE PROCEDEN A LOS CONTRATANTES.

Tomando en consideración que sólo nos referimos al arrendamiento inmobiliario para casa-habitación y de tipo comercial, ahora trataremos sobre las acciones que proceden a los contratantes, haciendo mención de las que son más usuales en la práctica y que se pueden considerar de mayor importancia, en virtud de que las mismas tienden a afectar de manera sustancial las relaciones existentes entre los contratantes, mismas -- que son las siguientes:

a).- RESCISIÓN.- Es un acto jurídico unilateral, por el cual se le pone fin, salvo que la ley lo prohíba, a otro acto, bilateral, plenamente válido, por incumplimiento culpable en éste, atribuible a una de las partes.

El derecho para rescindir el contrato, se otorga a la víctima - del hecho ilícito, cuando ya cumplió con las obligaciones que le asistían, o bien, cuando está en posibilidad de cumplir (18).

FUNDAMENTO LEGAL.

Artículo 1949 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice lo siguiente: la facultad de resolver las obligaciones, se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que -- uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

18.- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición. Editorial José M. Cajica Jr. Puebla, Pue. México, 1974. Págs.- 517, 531 y 543.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultara imposible.

Para el caso del arrendamiento específicamente hablan de la rescisión, los artículos 2410, 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2434, 2489, 2490, 2491 y 2492 del Código Civil para el Distrito Federal.

b).- CUMPLIMIENTO.- A este derecho puede dársele el carácter de opcional, para el caso de no desear la rescisión de la relación contractual, como lo establece el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal.

La víctima del hecho ilícito por haberse violado un contrato, tiene conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de ejercitar según lo desee, la acción tendiente a exigir el cumplimiento del contrato, o bien, solicitar se declare resuelta la convención.

En consecuencia de la opción que otorga el artículo 1949, la víctima del hecho ilícito tiene la facultad de ejercitar esas acciones en forma sucesiva; así puede demandar el cumplimiento del contrato, y si ello resulta imposible, puede entonces solicitar la rescisión. Pero no será posible la situación inversa, esto es, que rescindido el contrato no se puede pretender la ejecución del mismo, pues no se podrá pedir el cumplimiento de lo que por voluntad se ha solicitado la declaración de terminación por rescisión de la relación contractual, misma que ya no existe (19).

Para el caso de arrendamiento este derecho, se encuentra prescrito - por el artículo 2416 del Código Civil del Distrito Federal, que dice lo si---

guiente: Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir al arrendamiento u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación mediante el procedimiento rápido, -- que se establece en el Código de Procedimientos Civiles.

c).- NULIDAD.- Esta se dá en virtud de que el acto celebrado vaya en contra del mandato o la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, esto es, una ley de Orden Público, o bien ir en contra de una disposición legal establecida en favor de persona determinada (20).

De los dos supuestos anteriormente anotados, la nulidad que nace - del primero puede invocarse por cualquier interesado, y el segundo podrá in vocarse por la persona en cuyo favor lo establece la ley.

El fundamento legal de lo establecido anteriormente, se encuentra previsto por las siguientes disposiciones del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Son aplicables a la nulidad los artículos 2225 al 2242 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal: "... en derecho mexicano el acto nulo existe, porque uno de sus elementos se realizó de manera imperfecta, - ya sea porque el objeto que se persigue es ilícito; porque la voluntad de - de los sujetos que intervienen en él no sea libre; no sean capaces; no den cumplimiento a las formas que preve la ley, o uno se aproveche del otro para obtener un lucro indebido. En consecuencia se tienen como causas de nulidad, éstas:

a).- Objeto, motivo o fin ilícito.

20.- Gutiérrez y González, Ernesto, Ob. Cit. Págs. 134 - 136.

b).- Incapacidad de cualquiera de las partes que intervienen en el acto.

c).- Voluntad viciada de una o de todas las partes que intervienen en el acto.

d).- Aprovechamiento de una parte respecto de la otra, para obtener un lucro excesivo, con relación a lo que ella por su parte se obliga.

e).- Aprovechamiento de una parte de la suma ignorancia, notoria - inexperience o extrema miseria de la otra parte, para obtener un lucro exce sivo.

f).- Falta de cumplimiento a las formas prescritas por la ley para externalar la voluntad (21).

En cuanto al arrendamiento son aplicables para los efectos de la nulidad, los artículos 2404, 2405, 2231, 2232, 2233, 2446-J, del Código Civil.

d).- TERMINACION DE CONTRATO.- El objeto de esta acción es obtener la desocupación y la entrega de la localidad dada en arrendamiento.

El artículo 2483 del Código Civil en vigor, señala las causas por las que puede terminarse el Contrato de Arrendamiento, a saber: Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada; por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

De todas estas causales por las que generalmente se demanda la ter

21.- Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. Cit. Pág. 156.

minación del contrato de arrendamiento, es la que se señala en la fracción I del artículo invocado anteriormente, y específicamente por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato. Ya anteriormente hemos hecho referencia específica a la nulidad y la rescisión del contrato, por lo que en este caso sólo nos referimos a la causal mencionada por ser la de mayor trascendencia en la práctica diaria y la más usual para demandar dicha terminación, independientemente de que posteriormente nos referiremos a la terminación del contrato de arrendamiento cuando es por término llamado voluntario o indefinido.

Para el caso de ejercitar el derecho consignado en la fracción I del artículo 2483 del Código Civil, y que se refiere al cumplimiento del plazo fijado en el contrato, cabe hacer mención que para que surta los efectos deseados y la acción resulte procedente, a este respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido la siguiente jurisprudencia: ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador.

La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

A.D. 2603/1958.- Joyería La Palma, S. de R. L.- Unanimidad de 4 votos.- Sexta Época, Vol. XXIV, Cuarta Parte, Pág. 87

A.D. 6044/1958.- Manuel Guerrero.- 4 Votos.- Sexta Epoca, Vol. XXIV, Cuarta-Parte, Pág. 49.

A.D. 926/1959.- Justo Hernández Orozco.- 5 Votos.- Sexta Epoca, Vol. XXXV, - Cuarta Parte, Pág. 38

A.D. 7539/1959.- Waldo Soberón.- 5 Votos.- Sexta Epoca, Vol. XXXVII, Cuarta-Parte, Pág. 36.

A.D. 4276/1959.- David de J. Jiménez.- Unanimidad de 4 Votos.- Sexta Epoca,- Vol. XL, Cuarta Parte, Pág. 76.

JURISPRUDENCIA 98 (Sexta Epoca), Pág. 283, Volumen 3a. Sala, Cuarta Parte, - Apéndice 1917-1975 (22).

Como puede observarse la demanda de terminación del contrato de arrendamiento deberá presentarse ante el Juzgado correspondiente, durante el término establecido en la Jurisprudencia transcrita anteriormente, so pena de producirse la tácita reconducción en favor del arrendatario.

Por lo que hace a la terminación del arrendamiento de término voluntario o indefinido, éste puede darse por no haberse pactado término para la duración del arrendamiento o habiéndose pactado la duración del mismo al concluir el término, el arrendador no se opone al uso o goce de la localidada arrendada por parte del arrendatario, por lo que da origen a la llamada tácita reconducción.

Respecto a ésta, Rafael Rojina Villegas expresa lo siguiente: "La tácita reconducción está regulada por los artículos 2486 a 2488 que al ---

22.- Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia número 98, 6a.- Epoca. Vol. 3a. Sala, Apéndice 1917-1975. Ediciones Mayo, S.A. México, Pág. 244.

efecto disponen: "si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce o uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año" (art. -- 2486). "En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba" (art. 2487). "Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los 2 artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario" (art. 2488).

"En el artículo 2486 tenemos lo que en la doctrina se denomina tácita reconducción, es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta.

En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el --- arrendatario de continuar en el uso y goce de la cosa, y en el arrendador, - de permitir que se continúe en esa situación.

Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se tratare de una finca urbana, se entenderá renovado el contrato por un año más si el predio fuere rústico" (23).

Una vez expuesto lo anterior, para que proceda la terminación del contrato de arrendamiento en las condiciones anteriormente mencionadas, ten

drá que darse los siguientes supuestos: Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente de terminado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, -- previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si fuera rústico. (art. 2478 del C.C.)

El aviso de la voluntad de dar por terminada la relación contractual a que se refiere el numeral transcrito anteriormente, se deberá hacer -- de manera indubitable, por ejemplo, por la vía judicial. Una vez notificada la voluntad de dar por terminada la relación contractual, procederá demandar se declare judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento.

e).- PRORROGA. - Es el acontecimiento futuro de realización cierta que determina la ley para que continúe la vigencia de un acto que llegó al fin de un plazo convencional, ante el silencio de los otorgantes, vistas las necesidades sociales. (24).

La prórroga se encuentra fundamentada por los siguientes artículos del Código Civil en vigor para el Distrito Federal: 2448 - c, 2485.

Con respecto a la prórroga es de hacerse mención que Esta debe hacerse valer antes de la terminación del contrato, en cuanto a su término forzoso, para ello transcribiremos lo que al respecto se expresa en la Jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. El derecho concedido al arrendatario para pedir -- que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede --

prorrogarse.

Quinta Epoca:

	Pág.
Tomo LXVII.- Ramirez Palemón	3757
Tomo LXXVII.- Castillo Rafael	94
Tomo LXXX.- Espinoza Chávez Alfonso	1104
Tomo LXXXI.- Vega Josefina	4072
Tomo LXXXIX.- García Vda. de Martínez Julieta.	2442

Jurisprudencia 88 (Quinta Epoca) Pág. 263, Volumen 3a. Sala, Cuar
ta Parte, Apéndice 1917-1975 (25).

f).- DERECHO DE PREFERENCIA.- Este lo podrá ejercitar el arrendatario que esté al corriente en el pago de las rentas, cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años o el mismo ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada.

FUNDAMENTO LEGAL

Respecto al derecho de preferencia, hacen mención los artículos - 2447 y 2448-I del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que señalan los requisitos para ejercerlo; tales como que el arrendamiento haya durado más de cinco años, que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas o haya hecho mejoras de importancia en la localidad arrendada.

g).- DERECHO DEL TANTO.- Es aquel que asiste al arrendatario para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, para el caso que el pro

25.- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia número 88. 5a. Epoca. Vol. 3a. Sala. Ediciones Mayo, S.A. Apéndice 1917-1975. México, D.F. Pág. 234.

propietario quiera vender la finca arrendada (26).

FUNDAMENTO LEGAL

El derecho del tanto se rige por los artículos 2447 y 2448, incisos I y J del Código Civil en vigor para el Distrito Federal.

El ejercicio del derecho del tanto está sujeto a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos, el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador, su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, está obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los Notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra venta.

VI.- La compra venta y su escrituración realizadas en contraven---

ción de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los 6 meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso, a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho (Art. 2448-J del C.C.).

h). - OTORGAMIENTO Y FIRMA DE CONTRATO EN LA FORMA QUE LA LEY ESTABLECE.- Esta se da para el caso de que el contrato de arrendamiento no revista la forma que la ley exija.

En relación a la forma que deben revestir los contratos en general, son aplicables los artículos 1796, 1832, 1833 y 1834 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Si la ley determina que un contrato debe cumplir con una forma y ésta no se satisface, es incuestionable que el contrato existe, salvo que se trate de una forma solemne, y además tiene pleno valor mientras una de las partes interesadas no impugne la validez con base en la omisión de ese requisito, ante la autoridad judicial.

El que un acto no cumpla con la forma legal, no significa que no valga, no impide al acto producir sus efectos aunque sean provisionales, por ello un contrato en el cual no se observa la forma prevista, estará afectado de nulidad relativa, toda vez que se puede convalidar el acto -- cumpliendo con la forma omitida como lo establece el artículo 2231 del Código Civil. (27).

Cuando en un contrato no se ha dado la forma prescrita por la ley, esta otorga acción para exigir el cumplimiento de la forma omitida, el artículo 1833 del Código Civil, faculta a cualquiera de las partes para exigir que al contrato se le dé la forma omitida.

Asimismo, el artículo 2232 del Código Civil dispone que: "Cuando la falta produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, -- cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley" (28).

Para el caso del arrendamiento, el contrato debe revestir la siguiente forma: debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales; tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, debe otorgarse por escrito (Artículos 2406 y 2448-F del C.C.).

De ninguna manera ha de considerarse que las acciones anteriormente mencionadas, son las únicas que proceden a los contratos por virtud del contrato de arrendamiento, sólo se ha hecho alusión a las más usuales y que tienden a afectar de manera substancial dicha relación; de igual manera, -- tampoco es de considerarse que el fundamento legal dado a cada una de las acciones tratadas anteriormente sea el único aplicable, pues para fundamentar cada acción que se ejercita es recomendable que antes de intentarse el ejercicio de acciones, ha de realizarse una búsqueda minuciosa del fundamento jurídico que a cada una se puede dar, tanto en la legislación sustantiva como en la adjetiva.

Asimismo, ha de cuidarse con esmero la elaboración de la demanda en la que se intenten las acciones a través del estudio de la legislación civil y procesal, aplicable en relación con los hechos que apoyaran la demanda, pues los errores quedarán como definitivos y podrán influir en el resultado del juicio.

4.- PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

A.- PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

Este procedimiento se encuentra regulado por los artículos 957 a 968 del Código de Procedimientos Civiles vigentes para el Distrito Federal, mismos que comprenden el Título Décimo Cuarto-Bis del Código mencionado, - titulado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación".

E T A P A S :

I.- ETAPA EXPOSITIVA.

1.- OBJETO.- Esta etapa tiene por objeto que las partes expongan sus pretensiones ante el Juez, así como los hechos y preceptos jurídicos - en que las fundan. Asimismo, tiene por objeto lograr la avenencia de las partes a través de la audiencia de conciliación.

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

a).- Presentación de la demanda.

b).- Admisión de la demanda.

c).- Emplazamiento a la parte demandada para que conteste la demanda en el término de 5 días.

d).- Contestación a la demanda, y en su caso interposición de la reconvencción.

e).- Citación a las partes para que concurran a la audiencia Previa y de Conciliación.

En cuanto a lo que se refiere a la reconvencción y contestación de la misma, estas actividades tienen un carácter eventual ya que no en toda controversia de este tipo se interpone reconvencción.

Esta etapa se encuentra regulada por los artículos 958 a 962 del Código de Procedimientos Civiles, mismos que son objeto de estudio y análisis en capítulos posteriores.

II.- ETAPA PROBATORIA.

1.- OBJETO.- Consiste en que las partes aporten o suministren al juzgador medios de convicción con la finalidad de verificar los hechos manifestados por ambas partes durante la etapa expositiva y, asimismo, el juez pueda tener elementos suficientes para el efecto de poder emitir su fallo con posterioridad.

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

a).- Apertura del periodo de ofrecimiento de pruebas a petición de cualquiera de las partes o que así lo estime el Juez por requerirlo el estado del juicio y de las actuaciones verificadas en el mismo. El periodo para

el ofrecimiento de pruebas es de 10 días fatales para ambas partes como lo establece el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles.

b).- Ofrecimiento de pruebas por ambas partes, mismas que deberán estarse a lo que para tal efecto establecen los artículos 290 a 297 del Código de Procedimientos Civiles.

c).- Admisión o rechazo de las pruebas ofrecidas por las partes.- Una vez fenecido el término de ofrecimiento de pruebas, el Juez dictará auto en el que admita o deseche las pruebas ofrecidas por las partes, en términos del artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles.

Dentro de esta actividad el Juez puede señalar fecha de audiencia para la recepción y desahogo de las pruebas respectivas, mandando se preparen las mismas, o en su caso contrario lo podrán solicitar cualquiera de las partes.

d).- Recepción y desahogo de las pruebas. Una vez ordenada la preparación de las pruebas para la recepción y desahogo, el Juez cita a las partes a la audiencia para proceder a la recepción y desahogo de las mismas.

Dentro de esta Actividad se concentran diversas actividades como son la preparación, práctica, ejecución y desahogo de las pruebas. Esta audiencia de desahogo de pruebas, se podrá diferir para el caso de que las pruebas no estén debidamente preparadas o que por cuestiones de tiempo no puedan recibirse la totalidad de las pruebas para su desahogo.

Esta actividad que es desarrollada conjuntamente por el Juez y las partes, se encuentra regulada por los artículos 385 a 392, 397, 398, 399 y 964 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.

III.- ETAPA CONCLUSIVA.

1.- OBJETO: Consiste en que las partes formulen sus conclusiones y alegatos, precisando y reafirmando sus pretensiones, con base en el resultado de la actividad probatoria, es decir, que cada parte en esta etapa insiste en sus pretensiones, haciendo las reflexiones y deducciones que suministren a su favor las pruebas, esforzándose cuanto pueden para demostrar la verdad de sus asertos y la justicia de su derecho.

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

a).- Formulación de alegatos. Concluida la recepción de las pruebas, las partes podrán hacer las manifestaciones que consideren pertinentes para su causa, basándose para ello en los resultados de la actividad probatoria.

Esta actividad se desarrolla en la audiencia en que se dé por concluido el desahogo de la totalidad de las pruebas. Esta actividad esta regulada por los artículos 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles.

b).- Formulación de conclusiones. Esta actividad, que también es desarrollada por las partes, la podrán realizar por escrito, dirigido lógicamente al Juzgado o Juez del conocimiento donde se encuentre radicado el juicio como lo establece el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles; dicho escrito deberá presentarse antes de que se cite a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ocasiona que generalmente ninguna de las partes de cumplimiento a esta actividad, ya que por regla general una vez concluida la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, se cita a las partes para oír sentencia definitiva.

Con el desarrollo de estas actividades correspondientes a la etapa

conclusiva, se da por terminada la actividad de las partes en el proceso, - al menos durante la primera instancia.

IV. ETAPA RESOLUTIVA

1.- OBJETO.- Decidir el fondo de la controversia, por parte del Juez que ha conocido el juicio, con base en lo probado por las partes durante la secuela del procedimiento.

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

a).- Resolver sobre las acciones y excepciones hechas valer por las partes durante la etapa expositiva, en base a las pruebas aportadas y rendidas por las mismas. Esta actividad exclusiva del Juez, misma a la que da cumplimiento emitiendo la sentencia definitiva respectiva, tomando en consideración y valorando las pruebas ofrecidas y rendidas ante el mismo, - por las partes.

b).- Dar a conocer a las partes el resultado del juicio mediante la publicación de la sentencia definitiva. Con esta etapa se da por concluido el proceso, al menos por lo que se refiere a la primera instancia.

Posteriormente a esta etapa puede darse otras de carácter eventual como lo es la siguiente etapa (con la que se inicia la segunda instancia).

V.- ETAPA IMPUGNATIVA.

1.- OBJETO.- Esta etapa tiene por objeto que se revise la legalidad del procedimiento de primera instancia o de la sentencia definitiva dictada en ella.

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

a).- Impugnación de la sentencia definitiva por una o ambas partes. Esta impugnación se hará valer a través del Recurso de Apelación, mismo que se substanciará y se decidirá en términos de los artículos 688 a 713 del Código de Procedimientos Civiles.

Hablamos del Recurso de Apelación, haciendo alusión a un procedimiento desarrollado de manera normal, ya que como es conocido durante la secuela del procedimiento se pueden dar una infinidad de circunstancias que tienden a dilatar el procedimiento o que en ocasiones lo paralizan; asimismo, se menciona el Recurso de Apelación para señalar el inicio de la segunda instancia con la etapa impugnativa, pero sin pretender con ello entrar al estudio de fondo de las actividades procesales que se desarrollan durante la subsanciación, tramitación y resolución del mencionado recurso.

VI. ETAPA EJECUTIVA.

1.- OBJETO.- Consiste en que, cuando la parte que obtuvo sentencia de condena acorde a sus pretensiones, solicita al Juez que, como la parte vencida no ha cumplido voluntariamente con lo ordenado en la sentencia, tome las medidas necesarias para que ésta sea realizada coactivamente.

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

a).- Solicitar al Juez que, previa certificación hecha por la Secretaría de que no se interpuso recurso alguno en contra de la sentencia dictada, se declara judicialmente que ésta ha causado ejecutoria, Artículos 427 fracción II y 428 del Código de Procedimientos Civiles.

b).- Declaración judicial que declare que la sentencia definitiva ha

causado ejecutoria. Artículo 428 del Código de Procedimientos Civiles.

c).- Una vez hecha la declaración judicial anteriormente mencionada, se decretará que en términos del artículo 525 en relación con el artículo 114, fracción VI, ambos del Código de Procedimientos Civiles, se requiera el condenado en la sentencia definitiva que proceda a desocupar la localidad en el término de 30 días.

d).- Para el caso de que el condenado en la sentencia definitiva no proceda a desocupar la localidad en el término que menciona en el inciso anterior, se decretará por parte del Jucz, se proceda al lanzamiento del mismo de la localidad y dar posesión de la misma al que obtuvo sentencia definitiva acorde a sus pretensiones (29).

B.- PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS AL COMERCIO O SIMILARES.

Este procedimiento se encuentra regulado por las reglas generales del Juicio Ordinario Civil, por lo que no le es aplicable las disposiciones que contiene el Título Décimo Cuarto-Bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, denominado "De las Controversias en Materia de -- Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Habitación".

E T A P A S .

Para el efecto de evitar repeticiones de lo manifestado anteriormente, sólo expondremos las diferencias que existen entre el procedimiento planteado anteriormente y éste.

29.- Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. 1a. Edición, Editorial Harla, México. 1980. Págs. 29-35.

1.- ETAPA EXPOSITIVA.

1.- OBJETO.- Esta etapa tiene por objeto que las partes expongan sus pretensiones ante el Juez, así como los hechos y preceptos jurídicos en que las fundan.

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

La diferencia existe en esta etapa en relación con uno y otro -- procedimiento, consiste en que no se celebra la audiencia conciliatoria a que se refiere el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que se realiza el emplazamiento para que la parte demandada produzca su contestación en el término de 9 días y oponga las excepciones y defensas que tuviere.

Una vez contestada la demanda o contestada la reconvención, existe una actividad intermedia entre la etapa expositiva y la etapa probatoria, misma que consiste en la citación de las partes a una audiencia previa y de conciliación, como lo establece el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles, cuyo objeto es el mismo que persigue la audiencia de conciliación a que se refiere el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, es decir, que consiste en tratar de avenir a las partes mediante la conciliación de los intereses respectivos y así, evitar el desarrollo total del procedimiento.

Al respecto de esta actividad, cabe hacer mención que la misma puede desarrollarse antes de que se abra el periodo de ofrecimiento de pruebas, durante este periodo y aún más, antes de proceder a la recepción y de sahogo de las pruebas ofrecidas por las partes, es decir, que esta audiencia previa y de conciliación se podrá desarrollar antes de que se proceda

a la recepción y desahogo de las pruebas en una misma citación para el desarrollo de ambas actividades.

Por lo que hace a las siguientes etapas como son la etapa probatoria, la etapa conclusiva, la etapa resolutive y la etapa impugnativa, - tienen el mismo desarrollo en este procedimiento para fincas urbanas destinadas a habitación.

VI.- ETAPA EJECUTIVA

En cuanto a esta etapa, el objeto es el mismo que se persigue en la misma etapa que corresponde al procedimiento para fincas urbanas destinadas a habitación.

Por lo que hace a las actividades que comprende esta etapa ejecutiva, sólo se diferencia del procedimiento mencionado anteriormente en que en cuanto al término que se decreta para que el condenado proceda a desocupar la localidad, este sólo gozará de 5 días para proceder a dicha desocupación.

C.- JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

1.- OBJETO.- Lograr el desalojo de la finca o localidad por medio del lanzamiento, si el arrendatario no se presta a cumplir el fallo adverso voluntariamente, fundado en la falta de pago de dos o más mensualidades vencidas (30).

2.- ACTIVIDADES QUE COMPRENDE:

a).- Presentación de la demanda. La demanda de desocupación que-

interponga el arrendador debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, de conformidad con lo que establece el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles.

b).- Requerimiento, emplazamiento y embargo. El Juez mandará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia acredite, con los recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo, se le prevenga que dentro de 30 días si la finca sirve para habitación, de cuarenta si sirve para giro mercantil o industrial, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa; y, en el mismo acto, se le emplazará para que dentro de 9 días oponga las excepciones previstas en los artículos 2431 a 2434 del Código Civil. (artículos 493 y 494 del Código de Procedimientos Civiles).

Al hacerse el requerimiento, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiese decretado. (artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles).

Si en el acto de la diligencia de requerimiento el inquilino -- acredita, con los recibos correspondientes, que ya pagó las mensualidades reclamadas, exhibe su importe en efectivo o la copia sellada por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago, a los que haya hecho acompañar los Billetes de Depósito respectivos, se suspenderá la diligencia.

Exhibido el importe, se mandará entregar éste al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Exhibidos los recibos de pago, se dará traslado al actor por tres días y si no los objeta se dará--

por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos. Exhibidas las copias de los escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales y los certificados de depósito respectivos al Juzgado en que se encuentren, y, una vez recibidos, se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados de depósito al arrendador, a cambio de los recibos correspondientes. (artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles).

También durante el plazo fijado para el desahucio puede el inquilino impedir el lanzamiento sin condenación de costas, exhibiendo los recibos de las mensualidades reclamadas o el importe de ellas, con lo cual se dará por concluido el juicio.

La exhibición del recibo de fecha posterior o del importe después del plazo del desahucio también pone término al juicio, sólo que en este caso si hay condenación en costas. (artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles).

c).- Audiencia de pruebas y alegatos. La audiencia de pruebas y alegatos, se debe realizar en caso de que el arrendador objete los recibos presentados por el inquilino o de que este último oponga las excepciones contenidas en los artículos 2431 al 2434 del Código Civil, referentes a la privación del uso de la cosa.

Esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento. (artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles).

d).- Sentencia y lanzamiento. La sentencia absolutoria pone término

al procedimiento y la condenatoria debe señalar el plazo para la desocupación. La primera es apelable en ambos efectos (efecto suspensivo) y la segunda, en efecto devolutivo (ejecutivo), artículos 495 y 496 del Código de Procedimientos Civiles.

Tanto la sentencia que decreta el lanzamiento como la resolución que ordene la ejecución de dicha sentencia, deberá notificarse personalmente al inquilino (artículo 114, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles).

Cabe señalar que con respecto al plazo para la desocupación, Este será de 5 días si la localidad está destinada para comercio o similares, y de 30 días si la localidad está destinada para habitación, dicho plazo será computable a partir de la notificación personal que se haga al inquilino -- del proveído que decreta el lanzamiento del mismo, una vez transcurrido el plazo voluntario para la desocupación.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o con cualquier persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecino, pudiendo romperse las cerraduras de la puerta si fuere necesario.

Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa. (artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles) (31).

CAPÍTULO II.- ESTRUCTURA ACTUAL DE LOS ORGANOS JURISDICCIONALES
DEL DISTRITO FEDERAL.

I.- ORGANIZACION DE LOS JUZGADOS DEPENDIENTES DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, ANTES DE LAS REFORMAS DE 1985.

La organización de los Juzgados dependientes del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se determina por el Título Quinto de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, denominado "De la Organización de los Juzgados dependientes del Tribunal Superior" (32).

A.- JUECES QUE DEPENDEN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

Los jueces que dependen del Tribunal Superior de Justicia, son -- los jueces de única instancia y los jueces de primera instancia.

Son jueces de única instancia:

Los de Paz, en materia civil, en las resoluciones en contra de los cuales no procede más recurso que el de responsabilidad. (artículo 48 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal).

Son jueces de primera instancia:

a).- Los jueces de paz en materia civil, en los negocios en que -

32.- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, de 29 de enero de 1969; antes de las reformas de 21 de enero y 7 de febrero de 1985.

procede el recurso de apelación extraordinaria.

b).- Los jueces de paz en materia penal, en las causas en que proceda la apelación y denegada apelación.

c).- Los jueces de lo civil.

d).- Los jueces de lo familiar.

e).- Los jueces penales.

f).- Los jueces presidentes de debates. (artículo 49 de la Ley Orgánica de Los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal).

B.- COMPETENCIA DE LOS JUECES DE LO CIVIL Y DE LOS JUECES DE PAZ.

a).- Competencia de Los Jueces de lo Civil.

Los jueces de lo civil conocerán:

I.- De los negocios de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda específicamente a los jueces de lo familiar.

II.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o - demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de 182 veces al salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, excepto si se controvierten cuestiones relacionadas con el patrimonio de familia, en que la competencia corresponde a los jueces de lo familiar.

III.- De los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o -

concurrente, cuya cuantía exceda de 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal, excepto en los concernientes al Derecho Familiar.

IV.- De los asuntos judiciales de jurisdicción común o concurrente, relativos a concursos, suspensiones de pago y quiebras, cualquiera que sea su monto.

V.- De las diligencias preliminares de consignación, cuando el valor de la cosa y la cantidad que se ofrezca exceda de 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal, debiéndose estar a lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles, en los casos de prestaciones periódicas, excepto en los asuntos de derecho familiar.

VI.- De los Interdictos.

VII.- De la diligenciación de los exhortos, rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos.

VIII.- De los demás asuntos que les encomienden las Leyes. (artículo 53 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal).

b.- Competencia de los Jueces de Paz.

Los jueces de paz, en materia civil, conocerán:

I.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, así como los demás negocios de juris

dicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal, a excepción de los interdictos, y de los asuntos competencia de los jueces de lo familiar.

II.- De las diligencias preliminares de consignación con la misma limitación a que se refiere la fracción inmediata anterior.

III.- De la diligenciación de los exhortos y despachos de los de más asuntos que les encomienden las leyes. (artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal).

Los jueces dependientes del Tribunal Superior de Justicia, de -- única y de primera instancia, son nombrados por el Tribunal de Justicia, - en acuerdo pleno, como se desprende de los artículos 16 y fracción I del - artículo 28 de la Ley Orgánica respectiva.

Cabe hacer la pertinente aclaración que la organización de los - Juzgados dependientes del Tribunal Superior, de la que se habla anterior-- mente, corresponde a la que prevalecía con anterioridad a las reformas que se hicieron a la Ley Orgánica respectiva en el año de 1985, y concretamente el 21 de enero de 1985 y 7 de febrero del mismo año, refiriéndonos, así mismo, única y exclusivamente a la competencia de los jueces de lo civil y la de los jueces de paz, en materia civil, ya que por razones obvias es la que interesa para el caso del tema que estamos exponiendo, es decir, lo re lativo al arrendamiento inmobiliario.

Es de mencionarse que la organización de los juzgados dependientes del Tribunal Superior tuvo importantes reformas en 1985, y por la tra

endencia de las mismas se trataran en el punto siguiente, abarcando, asimismo, las reformas de 1984 para que de esta manera podamos apreciar la secuencia de las mismas y la transformación de tal organización.

2.- LAS REFORMAS DE 1984 Y 1985 A LA LEY ORGANICA DE
LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL -
DISTRITO FEDERAL.

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común -- del Distrito Federal, ha tenido importantes reformas, mismas que tuvieron verificativo el 27 de diciembre de 1983, en vigor el 10. de octubre de --- 1984; el 2 de octubre de 1984, en vigor el día de su publicación; las reformas mencionadas anteriormente fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación en las fechas mencionadas, mismas que serán tratadas por orden cronológico refiriéndonos única y exclusivamente a aquellas que tengan -- aplicación directa o que de alguna manera repercutan en la materia de arrendamiento inmobiliario.

Por lo que procederemos a hacer mención de las citadas reformas -- en los términos precisados anteriormente.

A.- Decreto publicado el 27 de diciembre de 1983 en el Diario -- Oficial de la Federación, en vigor el 10. de octubre de 1984 de conformidad con el artículo primero transitorio de este Decreto [33].

Conforme al artículo cuatro del Decreto que se menciona anteriormente, se reformaron los artículos 35, 53, 54, 61, 64, 93, 96, 97 y 98 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito

33.- Diario Oficial de la Federación. México, D.F. 27 de Diciembre de 1983. P.P. 17-19.

Federal, adicionándose a la misma el artículo 69-Bis. De los numerales que se mencionan anteriormente, tienen relación directa con la materia del -- arrendamiento inmobiliario los artículos 53 reformado en sus fracciones II, III y V, ya que en estas fracciones se contempla la competencia por cuantía que corresponde a los jueces de lo civil, mismos que de acuerdo con esta reforma conocerán de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad inmueble o demás derechos reales sobre inmuebles, de las diligencias preliminares de consignación y de los demás negocios de jurisdicción concurrente cuando el valor de éstos sea mayor de 182 veces al salario mínimo general, vigente en el Distrito Federal, excepto si se controvierten asuntos de derecho familiar.

Asimismo, el artículo 54 por cuanto hace a la creación de la oficina de partes común; y el artículo 97, ya que en la reforma hecha al -- mismo se aumenta hasta 182 veces de salario mínimo general, vigente en el Distrito Federal, la competencia por cuantía de los jueces de paz en materia civil del Distrito Federal, a excepción de los asuntos competencia de los jueces de lo familiar.

Es de hacerse notar que por lo que hace al artículo 97 mencionado anteriormente, de este se excluye la competencia de los jueces de paz, en materia penal.

B.- Decreto publicado el 2 de octubre de 1984 en el Diario Oficial de la Federación, en vigor el día de su publicación de acuerdo al primer artículo transitorio de este Decreto [34].

34.- Diario Oficial de la Federación, México, D.F. 2 de Octubre de 1984. - Pág. 4.

Conforme al artículo segundo de este Decreto, quedó reformada la fracción I del artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, con esta reforma se exceptúa de la competencia de los jueces de paz del Distrito Federal, en materia civil, los interdictos, los asuntos competencia de los jueces de lo familiar y -- los juicios sobre arrendamiento de inmuebles; así como las diligencias preliminares de consignación, con las mismas limitaciones.

C.- Decreto publicado el 21 de enero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, en vigor el día siguiente de su publicación, de conformidad con el artículo primero transitorio de este Decreto (35).

De conformidad con el artículo primero del Decreto citado anteriormente, se reformaron entre otros los artículos 28 fracción I y VIII, - 35 fracción I, 48 y 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia -- del Fuero Común del Distrito Federal, mismos que tienen relación con la materia de arrendamiento.

El artículo 28, en sus fracciones I y VIII, señala como facultades del Tribunal Pleno la de nombrar a los Jueces del Distrito Federal y -- resolver las cuestiones que se relaciona con el nombramiento, cambios y jurisdicción que a dichos jueces corresponda. Así como también acordar el aumento de Juzgados dependientes de dicho Tribunal.

De igual manera los artículos 35 y 54 de la ley en cita, regulan lo relacionado con el funcionamiento, organización y atribuciones de la -- Oficialía de Partes Común.

35.- Diario Oficial de la Federación, México, D.F., 21 de enero de 1985. P. p. 3-10. Fe de Erratas del 28 de enero de 1985. Pág. 3.

Por lo que hace a los artículos 48 y 49 reformados por el decreto en cita, señalan a los jueces de primera y única instancia, contemplando el artículo 49 a los jueces de primera instancia, mismo numeral que antes de esta reforma consideraba dentro de dicho rango a los jueces de paz, en materia civil, en los casos en que procediera la apelación extraordinaria y en materia penal en los casos que procediera la apelación y denegada apelación, los que ahora están considerados como jueces de única instancia como lo regula el artículo 48 de la Ley Orgánica en comento.

De los artículos reformados por el Decreto citado anteriormente, tienen relación directa con la materia de arrendamiento inmobiliario los artículos 25 fracciones I y VIII, 35 fracción VI, 45 fracción I, 49 y 54.

D.- Decreto publicado el 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, en vigor el día siguiente de su publicación de acuerdo al artículo único transitorio de este Decreto (36).

De conformidad con el artículo cuarto del Decreto citado anteriormente, se reforman entre otros los artículos 2, 16, 49, 53 y 97 y se adicionan los artículos 60-A, 60-B, 60-C, 60-D, 60-E, 60-F, en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, mismos que se relacionan con la materia de arrendamiento de la siguiente manera:

El artículo 2 al reformarse en su fracción II, establece que la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles, será ejercida entre ---

36.- Diario Oficial de la Federación. México, D.F. 7 de febrero de 1985. - P.p. 7 y 8. Fe de Erratas del 29 de marzo de 1985, P.p. 4 y 5.

otros, por los jueces del arrendamiento inmobiliario, cuya designación es de nueva creación realizada por el decreto en comento. De conformidad con el artículo 16 reformado por este mismo decreto, la designación de los jueces mencionados será realizada por el Tribunal Superior de Justicia como lo regula el artículo 49.

Ante la creación de los Jueces del arrendamiento inmobiliario, - el artículo 53 exceptúa de la competencia de los jueces de lo civil, todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponde a los jueces del arrendamiento inmobiliario; - ocurriendo lo mismo con respecto a los jueces de paz, en materia civil, como lo menciona el artículo 97.

Por lo que hace a la adición de los artículos 60-A, 60-B, 60-C, 60-D, 60-E y 60-F, los mismos integran la sección tercera del Título -- Quinto de la Ley Orgánica de Los Tribunales de Justicia del Fuero Común -- del Distrito Federal, denominada "De los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario", en esta sección se encuentra regulada la competencia, organización y funcionamiento de los juzgados que se mencionan, así como la forma de designar y las atribuciones que corresponden al personal que labora en los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

2.1 CREACIÓN DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

La creación de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, tuvo origen en las reformas a la Ley Orgánica de Los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, en vigor el día de su publicación, y, -- asimismo, para cumplimentar lo ordenado por dicho Decreto, el Pleno del -

Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en acuerdo plenario de fecha 20 de febrero de 1985, publicado el 21 siguiente en el órgano informativo del Tribunal Superior, denominado "Boletín Judicial" (37), dictó las medidas que consideró pertinentes para el establecimiento, ubicación y funcionamiento de los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

El acuerdo plenario que se menciona anteriormente, substancialmente establece lo siguiente:

En el artículo primero se establece que con fecha 26 de febrero del año en curso (1985), empezarán a funcionar 15 juzgados del arrendamiento inmobiliario, con jurisdicción en el Distrito Federal, numerados progresivamente del Primero al Décimo Quinto y que se integrarán con el personal a que se refieren los artículos 60-B, 60-C, 60-E y 60-F, de la Ley Orgánica de referencia, fungiendo como conciliadores los propios secretarios de acuerdos, hasta en tanto se designen a aquéllos.

Asimismo, en el artículo segundo del acuerdo mencionado, se acordó que los juzgados 1o., 4o., 8o., 10o., 11o., 12o., 18o., 20o., 23o., 26o., 28o., 34o., 36o. y 37o. de lo civil, a partir de la fecha indicada (26-II-85), dejarán de funcionar como tales y conocerán de todos los asuntos y controversias relativas al arrendamiento de inmuebles, con la denominación de JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, quedando numerados progresivamente del PRIMERO al DÉCIMO QUINTO.

Se estableció en el artículo tercero del acuerdo en cita, que a partir del 26 del actual (1985), los juzgados de lo civil quedarían nume-

rados progresivamente del PRIMERO al VIGESIMO OCTAVO.

Por otra parte el artículo cuarto del acuerdo plenario que se pre
cisó con anterioridad, ordena que los veintiocho juzgados de lo civil que
se mencionan anteriormente, remitirán a los juzgados del arrendamiento in-
mobiliario los expedientes correspondientes que versen sobre la materia de
arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquéllos en los que se hayan de-
sahogado la totalidad de las pruebas admitidas.

El artículo quinto del acuerdo plenario, acordó que los quince --
juzgados del arrendamiento inmobiliario mencionados en este acuerdo, a su
vez remitirán los expedientes que no sean de su competencia, a los juzga-
dos civiles, excepto aquellos juicios en los que se hayan desahogado la to
talidad de las pruebas admitidas.

Cabe aclarar que el acuerdo plenario en cita constó de once ar-
tículos, siendo de relevancia mayor los que substancialmente se han mencio-
nado anteriormente.

Como puede observarse, por virtud de la creación de los juzgados-
del arrendamiento inmobiliario, hubo necesidad de reducir el número de juz-
gados de lo civil, ya que con anterioridad a las reformas a la Ley Orgáni-
ca de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal de -
fecha 7 de febrero de 1985, existieron 43 Juzgados de lo Civil numerados -
progresivamente del primero al cuatragesimo tercero y para dar cabida a -
los quince juzgados del arrendamiento inmobiliario, se redujeron los juzga-
dos de lo civil a veintiocho juzgados numerados progresivamente del primero
al vigésimo octavo.

Con las reformas hechas a la Ley Orgánica de los Tribunales de -
Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, publicadas en el Diario Ofi-

cial de la Federación, de fecha 27 de diciembre de 1983, 2 de octubre de 1984, 21 de enero de 1985 y 7 de febrero de 1985, y la creación de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, en la actualidad los juzgados dependientes del Tribunal Superior de Justicia, son los siguientes:

a).- Jueces de Unica Instancia.

Dentro de Estos se encuentran los de paz en materia civil y penal; en las resoluciones en contra de los cuales no procede más recurso que el de responsabilidad. Y los jueces penales en las resoluciones de los delitos de vagancia y malvivencia por ser inapelables, conforme lo establece el actual artículo 48 de la Ley Orgánica respectiva.

b).- Jueces de Primera Instancia.

Dentro de Estos se encuentran comprendidos los jueces de lo civil, los jueces de lo familiar, los jueces penales, los jueces presidentes de debates y los jueces del arrendamiento inmobiliario, conforme lo establece el artículo 49 de la Ley Orgánica en cita.

Por lo que hace a los jueces del arrendamiento inmobiliario, sus atribuciones y competencia se encuentran delimitadas por los artículos -- 60-A al 60-F de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

2.2. COMENTARIOS A LAS REFORMAS.

Las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, han tenido como principales finalidades las siguientes:

En primer término nos referimos a la Oficialía de Partes Común.

Esta se creó por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1983, en vigor el 1o. de octubre de 1984, - la misma se encuentra regulada por el artículo 54 de la Ley en cita; este mismo numeral establece las atribuciones de la misma, las que se reformaron por Decreto publicado en el Diario mencionado, el 21 de enero de 1985.

El objetivo que se persigue con la creación de la Oficialía de Partes Común, es que a través de ésta se distribuyan de manera equitativa el cúmulo de asuntos que se inicien y que se tengan que tramitar ante los juzgados civiles, familiares y del arrendamiento inmobiliario de acuerdo a la competencia que a cada uno corresponde.

Asimismo, con la creación de tal oficialía se pretende resolver - el problema del horario de labores que revestía en cada uno de los juzgados mencionados, ya que los mismos laboran normalmente de las 9:00 a las 15:00 horas, por lo que los escritos iniciales y subsecuentes se pueden presentar en la Oficialía de Partes Común después del horario mencionado, ya que ésta labora ininterrumpidamente de las 9:00 a las 19:00 horas.

Como se ha precisado anteriormente, las atribuciones de la Oficialía de Partes Común, se consignan en el artículo 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, estableciéndose, asimismo, a quien corresponde la organización del funcionamiento de la misma, lo que se regula por el artículo 35, fracción VI y VII de la Ley mencionada anteriormente.

Continuando con las finalidades de las reformas a la Ley Orgánica en cita, ahora nos referiremos a los jueces de paz, en materia civil.

Por lo que hace a éstos las reformas se encaminaron a modificar - la competencia de éstos, iniciándose por la cuantía ya que por reforma de

fecha 27 de diciembre de 1983, en vigor el 1o. de octubre de 1984, se aumentó la cuantía pues los mismos antes de la reforma señalada anteriormente te conocieron de controversias cuyo monto no excediera de cinco mil pesos, aumentándose Esta a controversias cuyo monto no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal.

Posteriormente los jueces de paz, en materia civil, por reforma de fecha 2 de octubre de 1984, en vigor el día de su publicación, tuvo -- una reforma más en cuanto a su competencia siendo Esta sobre la materia, ya que por dicha reforma los jueces de paz del Distrito Federal dejan - de conocer de los juicios sobre arrendamiento de inmuebles, por ser competencia exclusiva de los jueces de lo civil.

V por último, por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, en vigor el día siguiente de su publicación, la reforma sufrida por los jueces de paz en su competencia por materia, mencionada anteriormente, queda especificada perfectamente en favor de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

Haciendo mención de las finalidades de las reformas, ahora nos ocuparemos de los Jueces de lo Civil.

En cuanto a Estos, las reformas a la Ley Orgánica en cita, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1983, en vigor el 1o. de octubre de 1984, les asigna la competencia a su favor de las controversias cuya cuantía exceda de 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal, en términos de lo establecido por las fracciones II, III y V del artículo 53 de la Ley en cita, en vigor en la fecha mencionada.

No obstante la reforma anterior, en la competencia por cuantía, por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, la competencia de los jueces que se menciona fué modificada en cuanto a la materia, ya que se excluye de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles, en que la competencia corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

Por último, citaremos a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

La creación de estos, tuvo verificativo por Decreto de fecha 7 de febrero de 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en vigor el día siguiente de su publicación.

Por el Decreto mencionado se delimita su organización y funcionamiento en los términos de los artículos 60-A a 60-F de la Ley en comentario, de igual manera su competencia queda delimitada por el artículo 60-D en concordancia con la fracción IX del artículo 97 de la misma Ley; quedan facultados para la aplicación de las leyes en asuntos civiles, que sean de su competencia, en términos del artículo 2 de la propia Ley Orgánica.

El nombramiento de los mismos queda a cargo del Tribunal Superior de Justicia en Pleno de conformidad con los artículos 16 y 28, fracción I, de la Ley Orgánica respectiva.

Como podemos apreciar de la secuencia seguida con anterioridad, respecto de las finalidades de las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, se puede decir que una de las principales lo es la creación de juzgados especializados en arrendamiento inmobiliario, y que ahora han quedado como JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

RIO, lo que para dicha creación fué necesario ir preparando paso a paso -- tal especialización, como lo es en primer término la modificación de la competencia por cuantía y por materia, tanto en los Jueces de Paz, en Materia Civil, como en los Jueces de lo Civil como ha quedado debidamente consignado anteriormente, para finalmente excluir de ambos todo lo relativo en -- arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

3.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA NECESIDAD DE REFORMAR Y DE
ROGAR DIVERSOS ARTICULOS DE LA LEY ORGANICA DE LOS -
TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO
FEDERAL.

Antes de emitir una opinión respecto de si existe la necesidad - de reformar y derogar algún o algunos artículos de la Ley Orgánica en cita, que afecta la materia del arrendamiento inmobiliario, es necesario establecer que los objetivos que se pretenden alcanzar con las reformas a la Ley en cita aún no han logrado su plenitud, ya que para ello han influido diversos factores.

Como se manifiesta anteriormente, las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia, no han alcanzado su plenitud ni objetivos - que con las mismas se pretende, ya que para ello han influido diversos factores, dentro de lo que se puede mencionar, en primer término, el factor tiempo, influencia primordial, toda vez que las reformas a la Ley Orgánica por lo que hace al arrendamiento, entraron en vigor el 8 de febrero de -- 1985 de conformidad con el artículo único transitorio del Decreto de fecha 7 de febrero de 1985, de lo que se desprende que de la fecha en vigor de - las mismas, hasta la actualidad han transcurrido aproximadamente tres años, período durante el cual no es posible apreciar si dichas reformas han benene

ficiado o perjudicado la tramitación de las controversias en materia de -- arrendamiento inmobiliario.

Durante el período de vigencia de las reformas que se mencionan anteriormente se han tenido que salvar otros factores que han impedido el logro de los objetivos que con las mismas se pretenden alcanzar, dentro de los cuales podemos señalar que una vez que entraron en vigor las reformas a la Ley en cita, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, se procedió a cumplimentar lo ordenado en el artículo segundo transitorio, del artículo segundo del Decreto citado anteriormente - (38), que ordenaba que una vez que los juzgados del arrendamiento inmobiliario estén en funciones, los juzgados civiles remitieran a aquellos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles, a excepción de los que ya se hayan desahogado la totalidad de las pruebas; por lo que el Tribunal en Pleno procedió a tomar el acuerdo respectivo para ejecutar lo ordenado en tal Decreto, mismo que tuvo verificativo el 20 de febrero de 1985, ordenando dicho acuerdo en su artículo cuarto la remisión de expedientes a que nos referimos anteriormente; asimismo, este acuerdo en su artículo quinto, ordena que los juzgados del arrendamiento inmobiliario remitan a los juzgados de lo civil los expedientes que no sean de su competencia, con la misma limitación señalada anteriormente (39).

Ante tales determinaciones tanto los juzgados civiles, como los del arrendamiento inmobiliario iniciaron la labor de depuración y remisión

38.- Diario Oficial de la Federación. Ob. Cit. Pág. 7.

39.- Boletín Judicial. Ob. Cit. Pág. 3.

de expedientes en los términos del Decreto y Acuerdo citados anteriormente, lo que resultó contraproducente ya que no obstante de lo arduo de dicha tarea, se agudizó la pérdida de expedientes y extravío de documentos correspondientes a los mismos, independientemente del tiempo que se llevó la remisión de expedientes de un juzgado a otro.

Ante los factores mencionados anteriormente, entre otros y sin pretender con ello ser críticos, negativos o pesimistas, resulta aventurado y prematuro el pretender que se reforme la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en lo relativo a arrendamiento; sin embargo, nos encontramos en la posibilidad de proponer que se emprenda una acción tendiente a solucionar la actual situación que prevalece en los juzgados del arrendamiento inmobiliario, misma que deberá emprenderse por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y a lo que nos referiremos en el punto siguiente.

4.- SUGERENCIAS PARA REFORMAR Y DEROGAR DIVERSOS ARTICULOS DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL, VISTOS A LA LUZ DE LAS REFORMAS.

Como lo hemos manifestado en párrafos precedentes, la sugerencia de reformar la Ley Orgánica respectiva, en materia de arrendamiento inmobiliario, no es en cuanto a su contenido, sino una reforma de hecho tendiente a solucionar la precaria situación que prevalece en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, refiriéndonos específicamente al número de los mismos.

La sugerencia de que se aumente el número de Juzgados del Arrendamiento

miento Inmobiliario, es en razón de que actualmente las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario son mayores en su número que las controversias distintas a esta materia, como lo es las que se tramitan en los diversos Juzgados de lo Civil y de lo Familiar.

No obstante el cúmulo mayor de controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, para la tramitación de los mismos se cuenta con menos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario; y para la tramitación de las controversias distintas a esta materia se tienen un mayor número de Juzgados de lo Civil y de lo Familiar.

Por cuanto hace a la afirmación que anteriormente se realiza en el sentido de que existe un número mayor de controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, en comparación con las controversias que se tramitan en los Juzgados de lo Civil y los de lo Familiar, esto se puede constatar de la observación que se haga de las publicaciones de los listados de acuerdos que emiten diariamente cada uno de los Juzgados mencionados, dicha publicación se hace a través del Boletín Judicial, Órgano del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

De la publicación a que anteriormente nos referimos, podemos decir que existe un mayor número de controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, que en otras materias que se tramitan en los Juzgados de lo Civil y los de lo Familiar, y ante tal situación resultan ser insuficientes los actuales Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario para la debida tramitación de tales controversias, lo que repercute directamente en que las mismas sean tramitadas por todas sus etapas procesales en un tiempo mucho mayor que en términos normales debería tramitarse, teniendo como consecuencia tal situación el que no se cumpla debidamente el supuesto constitucional de administración de justicia expedita como lo tutela el ar

título 17 Constitucional.

Ante tal situación se sugiere el aumento de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

El aumento de Juzgados que se sugiere deberá ser en relación directa al número de controversias que se tramitan en unos y otros, refiriéndonos específicamente a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y a los de Lo Civil; es decir, a mayor número de controversias, mayor número de Juzgados - para su tramitación, para que la distribución de Juzgados resulte proporcional.

Así tenemos que actualmente existen 30 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y 47 Juzgados de Lo Civil, haciendo un total de 77 Juzgados, con los cuales se podría solucionar de alguna manera la situación a que hemos hecho referencia anteriormente, ya que por la situación económica que actualmente prevalece, no es posible aumentar este número de Juzgados, ya que esto implicaría el aumento tanto del personal que se encargará de la organización y funcionamiento de los Juzgados, así como de instalaciones necesarias y adecuadas para la ejecución de sus funciones, por lo que con los 77 Juzgados de referencia se pueda buscar la forma de solucionar dicho problema, de la manera en que lo hemos planteado.

A este respecto, cabe hacer notar que con fecha 27 de enero de 1987 el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, acordó que a partir del 13 de abril del mismo año, funcionen 19 Juzgados de Lo Civil para totalizar cuarenta y siete, tomando en cuenta que en la fecha que se tomó el acuerdo existían 28 Juzgados de la misma materia; asimismo, que se incrementarían 15 Juzgados más del Arrendamiento Inmobiliario para que con los 15

ya existentes totalicen 30 de dicha materia; con lo cual el Pleno del Tribunal pretende solucionar lo que aquí hemos expuesto, pero resulta que por lo que hace a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, su incremento - no viene a ser en verdad un aumento de los mismos, toda vez que lo que se hizo por el Acuerdo Plenario del 6 de abril de 1987, fué dividir a estos - Juzgados en dos partes, ya que la primera Secretaría de cada uno de los -- quince Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, conservaron el mismo número del Juzgado a que corresponden; y la segunda Secretaría de cada uno de los mismos Juzgados pasaron a formar parte de los nuevos Juzgados que supuestamente se aumentaron, desapareciendo la distribución de expedientes - en la primera y segunda Secretaría, como se venía haciendo hasta la fecha en que se incrementan los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, existiendo ahora en cada uno de estos Juzgados una sola Secretaría.

Así tenemos por vía de ejemplo lo que ocurrió con el Juzgado Primero del Arrendamiento Inmobiliario.

Juzgado Primero del Arrendamiento Inmobiliario.

a).- Los expedientes que corresponden a la primera Secretaría, -- continuarán tramitándose en este Juzgado.

b).- Los expedientes que corresponden a la segunda Secretaría, su tramitación se continuará en el Juzgado Décimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario.

Ante tales circunstancias, insistimos en que el aumento de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberá hacerse en la forma y términos -- ya precisados.

CAPITULO III.- DE LA NECESIDAD DE REFORMAR Y DEROGAR DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.- EXPOSICION DE MOTIVOS.

La necesidad de reformar y derogar diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles, en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, surge a raíz de las reformas que en los años 1985 y 1986 se realizaron al Código mencionado. En efecto, el Código citado tuvo reformas en materia de arrendamiento, mismas que establecen el procedimiento a seguir en las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, las cuales se considera van en contra del supuesto constitucional administración de justicia expedita, asimismo, estas reformas vulneran los principios procesales de derecho como lo es la equidad entre las partes y la imparcialidad, también se considera que tales reformas se apartan de la lógica y la experiencia jurídica.

Como ha quedado asentado anteriormente, existe la necesidad de reformar y derogar diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles que afectan el arrendamiento inmobiliario por las razones apuntadas, y con tales reformas no cumplen con la finalidad que se persigue al reformar o derogar alguna ley o algunos preceptos de la misma, como más adelante se menciona.

2.- SIGNIFICADO DE LAS PALABRAS REFORMA Y DEROGACION.

El significado de la palabra reforma conforme al diccionario de derecho usual de Guillermo Cabarellas, es dar nueva forma, innovación, -

cambio, modificación, variación, corrección, enmienda, etc., (40). Asimismo, el Diccionario de la Lengua Española define a la palabra reforma como aquello que se propone, proyecta o ejecuta como innovación o mejora de alguna cosa (41).

Por lo que hace al significado de la palabra derogación en el Diccionario Jurídico Mexicano se dice, en el lenguaje técnico jurídico se sigue haciendo la distinción entre la derogación y abrogación; refiriéndonos en el primer caso a la privación parcial de efectos de la ley y en el segundo a la privación total de efecto de ésta (42). A este respecto el autor Joaquín Escriche en su Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, manifiesta que la derogación no es más que una abolición parcial, se usa sin embargo de esta palabra para denotar la abolición entera y total de una ley (43).

De ambas opiniones expuestas anteriormente, podemos concluir -- que la derogación se debe entender como la privación parcial de efectos o como la abolición, anulación o revocación parcial de una ley u ordenamiento legal.

- 40.- Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo III. 9a. Edición. Buenos Aires. Editorial Heliasta, S.R.L. 1976. Pág. 506.
- 41.- Diccionario de la Lengua Española. 19a. Edición Madrid, España. Editorial Espasa Calpe 1980. Pág. 1120.
- 42.- Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo I, A-B. 1a. reimpression. México. Editorial Porrúa, S.A. 1985. Pág. 31.
- 43.- Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo I. México. Editorial Cárdenas. 1979. Pág. 549.

2.1.- SU FINALIDAD .

Una vez establecido lo que debemos entender por reforma y derogación de las leyes, ahora pasaremos a conocer cual es la finalidad de estas.

En atención a dicha finalidad en el diccionario Jurídico Omeba, se manifiesta que "hay circunstancias sociales que crean nuevas necesidades colectivas. Hay leyes que deben amoldarse a la realidad que pretenden ordenar, y es por eso que los preceptos "fuera de moda" deben derogarse para dar paso a las nuevas ordenaciones.

La forma más usada de derogación se realiza mediante la sanción - de una ley posterior, que deja sin efecto a la anterior. Se deroga a una ley porque no contempla como debiera los casos concretos que debe regular. Si lo escrito en la ley no vive en la sociedad, no tiene razón de ser. Deja de ser Derecho Positivo Vigente" [44].

La apreciación que se hace en el Diccionario Jurídico Omeba, sobre la finalidad de la derogación, también es aplicable a la finalidad de reformar una ley.

De lo que ha quedado señalado anteriormente, podemos concluir que la finalidad que se persigue con la reforma y derogación de las leyes, es la de regular las relaciones sociales contemporáneas de acuerdo a las necesidades que se plantean dentro de la misma, por ser la norma jurídica la que hace posible una ordenada y estable convivencia entre los hombres. Esto atiende su finalidad desde el punto de vista social, ya que si dicha finalidad la enfocamos hacia lo eminentemente jurídico, podemos decir que -

44.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo VIII, Dere-Diva, Argentina, Editorial Driskill, S.A. 1978. Pág. 374.

Las leyes se reforman o derogan para que la administración de justicia sea expedita como lo contempla el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

3.- LAS REFORMAS DE 1985 Y 1986 AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, EN LO RELATIVO A ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, ha tenido importantes reformas en lo relativo a la materia de arrendamiento inmobiliario, los Decretos que reformaron al ordenamiento citado fueron publicados en el diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985 y 10 de enero de 1986; asimismo, el Título Especial del Código de Procedimientos Civiles denominado "De la Justicia de Paz", ha sido reformado en la misma materia, los Decretos que lo reformaron aparecen publicados en el Diario Oficial de la Federación del 27 de diciembre de 1983, en vigor, el 10. de octubre de 1984; 2 de octubre de 1984, en vigor el día de su publicación; y 7 de febrero de 1985, en vigor al día siguiente.

Las reformas al Código de Procedimientos Civiles y al Título Especial del mismo, en lo relativo al arrendamiento inmobiliario, serán citadas y tratadas posteriormente siguiendo un orden cronológico, iniciando con la justicia de paz para continuar posteriormente con la parte general del Código de Procedimientos Civiles.

A.- Por lo que hace al Título Especial del Código de Procedimientos Civiles, denominado "De la Justicia de Paz", haremos mención de las reformas que sufrió ésta a partir de 1983 y finalizaremos con las del 7 de febrero de 1985, esto con el fin de poder apreciar el proceso cambiante que experimentó la competencia de los jueces de paz, en materia civil, del

Distrito Federal.

a).- Decreto publicado en el diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1983, en vigor el 10. de octubre de 1984, según el artículo primero transitorio del mismo Decreto (45).

Conforme al artículo tres del Decreto citado anteriormente, se reforman los artículos 2, 3, 4 y 5 del Título Especial del Código de Procedimientos Civiles, denominado "De la Justicia de Paz". De los numerales -- que se mencionan anteriormente, tienen relación directa con el arrendamiento inmobiliario los artículos 2 y 5 para quedar como siguen:

Por cuanto hace al artículo 2, la reforma que al mismo se realizó fue en cuanto a la competencia por cuantía que corresponde a los jueces de paz, en materia civil, incrementándose de cinco mil pesos hasta 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal.

Así, el artículo 5 autoriza a los jueces de paz, para conocer de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de arrendamiento o de acciones reales sobre bienes inmuebles, con la limitación de cuantía a que se refiere el artículo 2 del Título Especial del Código de Procedimientos Civiles, denominado "De la Justicia de Paz", y al que se hace alusión en el párrafo anterior.

b).- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 2 de octubre de 1984, en vigor el día de su publicación según el artículo único transitorio del mismo Decreto (46).

45.- Diario Oficial de la Federación. Ob. Cit. Pág. 17.

46.- Diario Oficial de la Federación. Ob. Cit. Pág. 4.

De conformidad con el artículo primero del Decreto en cita, se reformó el artículo segundo del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para quedar como sigue: "Conocerán los Jueces de Paz, en materia Civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de 182 veces al 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".

Como podemos apreciar, a la entrada en vigor del Decreto en cita, se excluye de la competencia de los Jueces de Paz, todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles, pasando a ser competencia exclusiva de los Jueces de lo Civil.

c.- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, en vigor el día siguiente de su publicación de conformidad con el artículo único transitorio del mismo Decreto (47).

Conforme al artículo tercero del Decreto en cita, se reforman -- los artículos 2 y 5 y se derogan la fracción III del Artículo 8 y el artículo 36 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federa, para quedar como sigue:

Por lo que respecta al artículo 2, Este establece: "Conocerán -- los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de 182 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 esti

47.- Diario Oficial de la Federación. Ob. Cit. Pág. 7.

mar el interés del negocio, se atenderá a lo que el actor demanda. 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 de un año, a no ser que se trate de prestaciones vencidas en cuyo caso se estará a su monto total.

Cuando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario serán competentes los jueces del arrendamiento inmobiliario en los términos fijados por la ley.

El último párrafo de este numeral se adicionó por el Decreto en cita, mismo que establece en favor de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, la competencia exclusiva de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles.

Por lo que hace a este artículo 5, el Decreto en cita que lo reformó, excluye de la jurisdicción de los jueces de paz, los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción cuando se trate de arrendamiento, ya que como ha quedado asentado en el numeral comentado anteriormente, se establece en favor de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, la competencia exclusiva de todo lo relativo a arrendamiento inmobiliario.

Por lo que hace a la derogación de la fracción III del artículo 8 y del artículo 36 de la ley en cita, el decreto mencionado ordenó la derogación en lo que se refería a la materia de arrendamiento inmobiliario, ya que el artículo 8 en su fracción III, ordenaba que el emplazamiento al demandado debiera practicarse en la finca o departamento arrendado cuando

se trate de desocupación. Asimismo, el artículo 36 antes de ser derogado, - regulaba los casos en que se condenaba a la desocupación del inmueble arrendado.

Como se puede observar tanto de la fracción III del artículo 8, - así como de la totalidad del artículo 36, Estos al referirse a cuestiones - de arrendamiento, y al haber sido excluida esta materia de la competencia - de los jueces de paz, consecuentemente tuvieron que ser derogados en la parte que se mencionan por resultar innecesario lo que se reglamentaba en los mismos por razones obvias.

B.- Por lo que hace a las reformas del Código de Procedimientos - Civiles, en materia de arrendamiento inmobiliario, Estas tuvieron verificativo por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985 y 10 de enero de 1986; mismos que se tratarán a continuación.

a.- Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7- de febrero de 1985, en vigor el día siguiente de su publicación de conformidad con el artículo único transitorio de este Decreto (48).

Conforme al artículo segundo del Decreto citado anteriormente, se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Título Décimo Cuarto-Bis denominado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", cuya reglamentación es la siguiente:

Art. 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación u que se refiere el Capítulo Cu-

48.- Diario Oficial de la Federación, Ob. Cit, P.p. 5-7.

to del Título Sexto del Código Civil, le serán aplicables las disposiciones de este Título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le deberán seguir aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo, el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción.

Art. 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 conciliatoria respectiva. Emplazán dolo para que dentro de los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa - en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Art. 960.- A la audiencia conciliatoria, las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de ley. Si alguna de ellas fuere moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente.

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

ción. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el conveio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello por terminado el juicio.

Art. 961.- Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria, se le tendrá por desistido de la demanda.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la avenencia 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 o haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento,

Art. 962.- En los casos en que el demandado oponga reconvección, 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 reconvección se entenderá en uno y otro caso negados los hechos.

Art. 963.- Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores, se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el periodo para su ofrecimiento que empezarán a contar a partir de que surta efectos el auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvección en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que hayan ofrecido y deberán --

presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta 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 le impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general, 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.

Art. 964.- Dentro de los ocho días siguientes al periodo de ofrecimiento de pruebas señalados 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; y

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.

Art. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de ocho días se celebrará la audiencia incidental en la que el juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Art. 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos afectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

Art. 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

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

Como nos lo indica el enunciado del Título Décimo Cuarto-Bis, por medio de éste se pretende regular de manera específica todo lo relativo al arrendamiento inmobiliario destinado a habitación.

b.- Decreto publicado en el diario Oficial de la Federación, el-

10 de enero de 1986, en vigor el día siguiente de su publicación de conformidad con el artículo primero transitorio de este Decreto (49).

De conformidad con el artículo primero del Decreto en cita, se reformó entre otros el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo que se menciona anteriormente, regula los casos en que el demandado se conduzca en rebeldía al no dar contestación a la demanda instaurada en su contra, estableciendo éste mismo numeral que se tendrá por contestada en sentido negativo, cuando el demandado sea el inquilino.

3.1.- COMENTARIO A LAS REFORMAS.

Las reformas de 1985 y 1986, al Código de Procedimientos Civiles en materia de Arrendamiento Inmobiliario, tanto en la parte general del mismo, como en su Título Especial denominado "De la Justicia de Paz", son el complemento de las que por su parte se realizaron a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, mismas que han sido tratadas en el capítulo anterior, cuyos años en que entraron en vigor las reformas a dicha Ley Orgánica lo son 1984 y 1985.

En efecto y como se señala anteriormente, las reformas tanto a uno y otro ordenamiento tienen el carácter de complementarias por cuanto hace a que, por lo que respecta a la Ley Orgánica en cita por virtud de sus reformas se dió origen a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, mientras tanto en el Código de Procedimientos Civiles se establecía el procedimiento a seguir en tales Juzgados creándose un Título especialmente destinado a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urba-

nas destinadas a habitación y excluyéndose de la competencia de la justicia de paz el conocimiento de tales controversias.

Como se ha mencionado anteriormente, las reformas al Código de Procedimientos Civiles complementaron las que se realizaron a la Ley Orgánica citada, y por cuanto hace al Código de Procedimientos las reformas a éste se iniciaron con las que se hicieron a la justicia de paz, teniendo la siguiente secuencia:

Las reformas a la justicia de paz se inician con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1983, en vigor a partir del 10. de octubre de 1984, por virtud de tal decreto se reforma su competencia por cuantía siendo aumentado el monto de la misma, para conocer de juicios cuya cuantía no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal. Asimismo, por decreto publicado en el Diario mencionado el 2 de octubre de 1984 en vigor al día siguiente, se excluye de su competencia por materia todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles, estableciéndose tal -- competencia en favor de los jueces de lo civil.

Por último, por razón del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, la competencia por materia en lo relativo a arrendamiento inmobiliario que por el decreto comentado anteriormente había sido excluida de la competencia de los jueces de paz, ahora se establecía la misma materia como de competencia exclusiva de los jueces del arrendamiento inmobiliario.

Por lo que hace al Código de Procedimientos Civiles en su parte general, tienen relevancia las reformas que al mismo se le hicieron por

decreto publicado en el diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, en vigor el día siguiente, toda vez que por el mismo se adiciona a - Este el Título Décimo Cuarto-Bis denominado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", disposiciones que serán aplicadas como su nombre lo indica, única y exclusivamente a las controversias que se susciten por motivo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Ahora bien, por lo que hace a las reformas hechas a la justicia de paz, en cuanto a su competencia por cuantía resulta acertado que el legislador la haya aumentado hasta 182 veces el salario mínimo general, vigente en el Distrito Federal, ya que resultaba irrisoria y fuera de la realidad que vive nuestra sociedad, que éstos sólo conocieran de juicios cuya cuantía no excediera de cinco mil pesos.

Con el aumento en la competencia por cuantía de los jueces de paz, se considera que se ha tomado una medida pertinente apegada a la realidad social contemporánea, sugiriéndose que por lo que hace a la justicia de paz el legislador debe darle la importancia que a la misma le corresponde, considerándola como un medio eficaz para tratar de resolver de alguna manera la problemática que actualmente vive la administración de justicia.

Desafortunadamente no podemos considerar muy acertadas las reformas que en materia de arrendamiento inmobiliario se le hicieron al Código de Procedimientos Civiles, sin pretender con tal manifestación demeritar el esfuerzo realizado por el legislador por tratar de darnos normas que se apeguen a la problemática que vive nuestra sociedad, ya que en tales reformas y específicamente las que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, se apartó el legislador de la téc-

nica jurídica, de la experiencia y la lógica jurídicas; asimismo, vulnera los principios procesales como lo son la igualdad de las partes frente al juzgador, es decir, la imparcialidad de éste hacia las partes, y la equidad, entre otros, lo que repercute de manera directa a que no se cumpla -- con el presupuesto constitucional administración de justicia expedita.

Por tal motivo, me permito sugerir que deben reformarse y derogar se diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que afectan el arrendamiento inmobiliario, vistos a la luz de las reformas, y aún cuando este trabajo y sugerencia están muy lejos de proponer el proyecto de validez científica suficiente para alcanzar finalidad tan encomiable como lo es que se reglamente de manera adecuada esta materia, - no obstante, vaya como un ensayo bien intencionado y honesto dentro de los estrechos límites de mi experiencia.

4.- SUGERENCIAS PARA REFORMAR Y DEROGAR DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL QUE AFECTAN AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, VISTOS A LA LUZ DE LAS REFORMAS.

Las sugerencias que más adelante se formularán, van dirigidas especialmente al Título Décimo Cuarto-Bis, del Código de Procedimientos Civiles, denominado "De las controversias de arrendamiento de fincas urbanas - destinadas a habitación".

En primer término haremos mención de la audiencia conciliatoria a que hacen referencia los artículos 959 y 960 del Código citado anteriormente, y que los autores Castillo Larrañaga y Rafael de Pina Vara, la conciben como un acto previo o de trámite en el proceso, manifestando, que las esperanzas fundadas en la conciliación se ven frustradas por la realidad - que nos la presenta como un formulismo inútil. Agregando los mismos, que -

Esta es una justificación de los fines de la justicia, cuya finalidad es de carácter público, ya que con la disminución de los procesos se cumple una cuestión de interés social (50).

En efecto y como lo señalan los autores citados, la conciliación resulta ser la ilusión desvanecida de lo que con la misma se espera, como lo es la extinción del litigio o del proceso en su totalidad.

Lo anterior se reafirma y se sostiene con el hecho palpante en cada una de las controversias que se instauran por virtud del arrendamiento inmobiliario, ya que de las mismas se desprende que de haber un acuerdo de voluntades previo a la instauración de la controversia, ésta se evitaba aún antes de la audiencia conciliatoria que nos referimos, pero no existir tal acuerdo, ni aún en la conciliación se logra, toda vez que las partes llegan a tal audiencia con el marcado propósito de no llegar a ningún arreglo conciliatorio de interés y ante tal carencia de acuerdo de voluntades, las partes se somete al proceso a sabiendas de que el fallo que se dicte le será desfavorable a una de ellas, y por lo que respecta al arrendamiento inmobiliario, desde el inicio del proceso tanto con la demanda y la contestación de la misma se puede deducir el resultado del juicio.

No obstante lo anterior, la audiencia conciliatoria constituye una pérdida de tiempo en el desarrollo del proceso por la circunstancia que anteriormente hemos mencionado, toda vez que por el cúmulo de trabajo que tiene que atender cada uno de los Juzgados del arrendamiento inmobiliario, la fecha de audiencia conciliatoria se señala mucho tiempo después de que se ha contestado la demanda y la reconvencción en su caso, tiempo durante el cual el procedimiento se encuen-

tra paralizado hasta en tanto no se celebre la audiencia conciliatoria, en la que posiblemente las partes lleguen a conciliar sus intereses, lo que es remoto, lo más viable es que las mismas no lleguen a tal acuerdo, o lo que es aún peor que una de ellas no se presente a la audiencia y por ende, ni aún la posibilidad de llegar a un acuerdo.

Como puede apreciarse, el tiempo que transcurre entre el auto - admisorio de la demanda y la celebración de la audiencia conciliatoria, -- irremediamente no se aprovecha debidamente en favor de la administración de justicia expedita, por lo que eso permite que el procedimiento se retrase en perjuicio de algunas de las partes.

Como las consideraciones apuntadas anteriormente, podemos hacer más, pero todas girarán en torno a la misma situación que provoca la citación para concurrir a la audiencia de conciliación, y lo que en la misma se puede lograr, por lo que podemos concluir que debe abolirse tal audiencia - conciliatoria, ya que la misma en vez de beneficiar perjudica la buena marcha del procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario para habitación.

Al menos la abolición que se sugiere es en cuanto a la audiencia - conciliatoria a que se refieren los artículos 959 y 960 del Código de Procedimientos Civiles, para que el legislador proceda a reglamentarlo de manera más eficaz o por lo menos que la misma no perjudique el buen desarrollo de las diferentes etapas procesales para el caso de que se insista en establecer tal actividad procesal.

Para el caso de que se quiera continuar con la celebración de la audiencia conciliatoria a que se refieren los artículos 959 y 960 del Cód-

go de Procedimientos Civiles, se sugiere que se reforme el artículo 959 para que quede en los siguientes términos:

Art. 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 a la audiencia conciliatoria respectiva, - emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento, para el caso de que deje de concurrir o de no lograrse el avenimiento de las partes en dicha audiencia.

La reforma que se propone en los términos que se precisan, se sugiere en atención a que desde la citación a la audiencia conciliatoria y - el emplazamiento para el demandado, se deben prever los casos concretos - en que el demandado no concurra a la audiencia conciliatoria o no se llegue a la conciliación de intereses de las partes, previniéndose todo ello en el mismo numeral en que se ordena tanto la citación como el emplazamiento para el demandado, y no como se pretende hacer como lo regula el párrafo - segundo del artículo 961 del citado ordenamiento, pues el mismo se encuentra fuera del lugar en que debería aparecer tal regulación, ya que como se desprende de la redacción del numeral en cita, en esto se consignan sanciones y no los casos a que se refiere el párrafo segundo de dicho numeral.

Por otra parte, dentro de la reglamentación de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, de ésta se desprende la desigualdad de las partes frente al juzgador.

Lo que se manifiesta anteriormente se desprende del contenido de

Los artículos 958 y 961 del Código de Procedimientos Civiles.

En efecto, y por lo que respecta al artículo 958 se exige al arrendador que para el ejercicio de cualquier acción deberá exhibir el Contrato de Arrendamiento, siendo omiso Este para el caso de que el arrendatario sea el que ejercite alguna acción, lo que repercute por tanto en una desigualdad para las partes. Asimismo, tal numeral deja de prever el caso en que el contrato se haya celebrado verbalmente y que por lógica no se podrá exhibir el contrato para el ejercicio de las acciones.

Ante tales omisiones se sugiere que el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, se reforme y quede en los siguientes términos:

Art. 958.- Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este Título se deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda, si el mismo fué celebrado por escrito.

Con la redacción anterior, que se propone, al estar en términos abstractos nos referimos tanto al arrendador y arrendatario; asimismo, prevemos la situación en que el contrato se haya celebrado verbalmente, cumpliendo con ello el principio de equidad e igualdad para las partes, sin contraponerse al contenido del artículo 96 del Código Citado.

Por cuanto hace al artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, en el primer párrafo se establece una sanción para el actor en caso de que dejare de concurrir a la audiencia conciliatoria, consistente en tenerse por desistido de la demanda, previendo en el segundo párrafo del mismo

numeral el caso en que el demandado deje de concurrir a la citada audiencia preservándole su derecho de contestar la demanda en el término legal.

Como podemos observar de la relación del numeral en cita, el contenido de Este establece una desigualdad entre las partes y por tanto resulta, asimismo, no ser equitativo el trato que a cada uno se les da en caso de dejar de concurrir a la audiencia conciliatoria, resultando ser totalmente injusto que a uno se le sancione y al otro se le preserven intactos sus derechos.

Por lo que resulta fuera de toda lógica jurídica tal situación, ya que ambas partes deben observar la misma conducta procesal que a cada una corresponde para el efecto de lograr el objetivo que se persigue con la audiencia conciliatoria, y si para ello es necesario imponerse medidas para presionar a las partes para que concurran a la misma, Estas deben imponerse a ambas partes y no sólo a una como lo regula el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo, el segundo párrafo del numeral citado preve situaciones que van en contra del espíritu de lo que se pretende regular, como es la sanción para el caso de que alguna de las parte o ambas dejen de concurrir a la audiencia de conciliación, estableciéndose en el segundo párrafo de tal artículo situaciones distintas a sancionar la ausencia del demandado a la mencionada audiencia, por lo que se sugiere que se reforme el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, para quedar de la siguiente manera:

Art. 961.- Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda. Si el demandado dejare de concurrir a la citada audiencia, el juez lo sancionará con multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código.

Lo que anteriormente se afirma, se deduce del contenido del primer párrafo del artículo 272-A, conforme al cual una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvencción, el juez señalará fecha para la celebración de una audiencia previa y de conciliación; no haciéndose mención alguna respecto al período de ofrecimiento de pruebas.

Sin embargo, el artículo 290 establece que el período de ofrecimiento de pruebas empezará a contarse desde el auto que tuvo por contestada la demanda o por contestada la reconvencción en su caso.

Como se desprende del contenido de ambos artículos, una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvencción en su caso, se procederá conforme al artículo 272-A a señalar fecha para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, y conforme al artículo 290 procede tenerse por iniciado el período de ofrecimiento de pruebas; lo que se presta a una confusión que ocasiona darle a esto una doble interpretación como ha acontecido en diversas controversias de arrendamiento, - consistiendo esta doble interpretación en que en algunas ocasiones se cita a las partes a la audiencia previa y de conciliación y posteriormente a la celebración de la misma se abre el período de ofrecimiento de pruebas; siendo la otra interpretación en el sentido de que no obstante haberse citado a la audiencia previa y de conciliación, se tiene por iniciado el período de ofrecimiento de pruebas.

De la doble interpretación anteriormente citada, es más viable inclinarnos por la segunda de las mencionadas, toda vez que conforme a la primera interpretación resulta totalmente ilógico que el período de ofrecimiento de pruebas quede suspendido hasta en tanto no se celebre la audiencia - previa y de conciliación, quedando las partes sujetas a un acontecimiento - futuro incierto, como lo es que en la audiencia previa y de conciliación, -

se puede llegar a avenirse los intereses de las mismas y así dar por terminada la controversia, ya que resulta más probable que dicha conciliación no de los resultados que de la misma se esperan por las causas consignadas en el inicio de este punto.

Por lo que en obvio de evitar confusiones y dobles interpretaciones, se sugiere se reforme el artículo 272-A del Código de Procedimientos - Civiles en los siguientes términos:

Art. 272-A.- Una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvenición, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda, con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 290 de este Código.

Si una de las partes no concurriere sin causa justificada, el juez la sancionará con multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez se limitará a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieron las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al Juzgado.

El conciliador preparará y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio.

Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de -

plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, - examinará, en su caso, la regularidad de la demanda y de la contestación, - la conexidad, la litispendencia y la cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento, procediendo a la recepción de las pruebas que estuvieren preparadas conforme a este Título.

CAPITULO ADICIONAL.- LAS REFORMAS DE 1987 AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y SUS EFECTOS EN EL PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

Antes de proceder a realizar el desarrollo de este capítulo adicional, cabe aclarar que la inclusión del mismo no estaba considerada en este trabajo, ya que como su nombre nos lo indica sólo hablamos mención de las reformas del Código de Procedimientos Civiles que en materia de arrendamiento inmobiliario, tuvieron verificativo en los años 1985 y 1986.

No obstante esto, lo tenemos que incluir necesariamente toda vez que las reformas al Código de Procedimientos Civiles, que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987, afectan de manera directa lo que en los capítulos anteriores se ha expuesto, por lo que el desarrollo del presente capítulo nos servirá de aclaración, que es necesaria en atención de que no resulte inoperante lo que hemos manifestado en capítulos anteriores, siendo ésta la razón por la cual nos hemos permitido incluir el capítulo que a continuación desarrollamos.

1.- REFORMAS DEL 14 DE ENERO DE 1987, AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

El Decreto que reforma el Código de Procedimientos Civiles, en materia de arrendamiento inmobiliario, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987, mismo que entrara en vigor noventa días después de su publicación, de conformidad con el artículo primero transitorio del mismo Decreto (51).

51.- Diario Oficial de la Federación, México, D.F., 14 de enero de 1987.

Conforme al artículo primero del Decreto mencionado anteriormente, se reformaron entre otros los artículos 271, 272-A, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964 y 965 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismos que se relacionan directamente con el arrendamiento-inmobiliario, por el contenido de los mismos, y que han quedado de la manera siguiente:

Por lo que hace al artículo 271, el mismo continúa estableciendo el caso en que se deje de contestar la demanda, que tratándose del inquilino se le tendrá por contestada en sentido negativo,

Los artículos 272-A, 958 a 965, han quedado de la manera siguiente:

Art. 272-A.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código,

Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al Juzgado. El --

conciliador preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones pre vistas en este Título, el arrendador deberá exhibir con su demanda, el con trato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

Art. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de 5 días.

Art. 960.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 280 de este Código. Si opusiera excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que afrezca las pruebas que considere oportuno.

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 recon vención, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.

Art. 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la recon

vención, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio. Si asistieron las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al Juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

Art. 962.- En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo.

Art. 963.- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fata-

les para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto, que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

Art. 964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y citación para sentencia.

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 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.

Art. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

2.- ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL 14 DE ENERO DE 1987 Y LOS ARTICULOS QUE SE SUGIRIO SEAN REFORMADOS EN VIR--TUD DE LAS REFORMAS DE 1985 Y 1986.

En el análisis comparativo que en este apartado desarrollamos, nos referimos exclusivamente a los artículos que en el capítulo precedente hemos sugerido sean reformados en los términos ya señalados, mismos que por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987 - han sido reformados, y los cuales son: artículo 958, 959, 961, 964 y 272-A - del Código de Procedimientos Civiles.

Refiriéndonos al artículo 958, no obstante que éste ha sido reformado por Decreto publicado el 14 de enero de 1987, insistimos en que con el contenido de este numeral reformado se continúa estableciendo una desigualdad de las partes frente al juzgador, ya que mientras se exige al arrendador la exhibición del contrato de arrendamiento para el ejercicio de cualquier acción, se puede prescindir para el caso de que sea el arrendatario quien -- pretenda hacer valer alguna acción, haciendo mención de igual manera que en la reforma que se hace a este numeral, se preve la situación de que el contrato no se haya celebrado por escrito.

Ante tales anomalías subsistentes en el numeral en cita, nos permitimos insistir en que el mismo sea reformado en los términos precisados en el capítulo anterior por las razones que en el mismo se consignan, por lo que el artículo que se menciona deberá quedar en los siguientes términos:

Art. 958.- Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este Título se deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspon-

diente con el escrito inicial de demanda, si el mismo fué celebrado por escrito.

Por cuanto hace al artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles se había sugerido en el capítulo anterior que en este numeral se previeran los casos en que el demandado dejare de concurrir a la audiencia conciliatoria o que en ésta no se lograra el avenimiento de las partes, esto se sugirió en virtud de que en tal numeral se habla de la citación para el demandado para que concurra a la audiencia conciliatoria, y del emplazamiento del mismo para que dé contestación a la demanda,

Actualmente y por virtud del Decreto que reformó el Código de Procedimientos Civiles, publicado el 14 de enero de 1987, los artículos 959 y 960 regulan la admisión de la demanda, los términos para dar contestación a la misma y los casos en que se oponga reconvencción.

Anteriormente el artículo 959 regulaba el momento procesal en que debería de celebrarse la audiencia conciliatoria respectiva, pero las reformas que anteriormente se mencionan esta actividad es regulada por el artículo 961.

Por cuanto se refiere al artículo 961 de la Ley en cita, en el capítulo anterior se sugirió que el mismo fuera reformado, toda vez que de la redacción de éste se desprendía una desigualdad de las partes frente al juzgador, ya que como ha quedado consignado anteriormente, en este numeral se establecía una sanción para el actor en caso de no asistir a la audiencia de conciliación, y no así para el demandado en caso de que éste dejara de concurrir, preservándole sus derechos. Actualmente por las reformas al Código en cita por Decreto publicado el 14 de enero de 1987, este -

numeral fue reformado, y ahora el legislador al percatarse de tal desigualdad ha establecido sanción tanto para el actor como para el demandado en caso de que dejen de concurrir a la audiencia previa y de conciliación.

Anteriormente a las reformas del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 14 de enero de 1987, los artículos 959, 960 y 961 regulaban la audiencia conciliatoria, pero por virtud del Decreto que se menciona Esta actividad se encuentra regulada por los artículos 961, 962 y 963 del Código en cita, que hacen referencia a la audiencia previa y de conciliación,

Por lo que respecta al artículo 964, anteriormente se había sugerido que el mismo fuera reformado y derogada la fracción I del numeral - en cita, en virtud de que tal numeral era omiso en señalar respecto a la admisión de las pruebas antes de que se citara a la audiencia de pruebas, alegatos y citación para sentencia; asimismo, se sugirió que se derogara la fracción I del mismo artículo, toda vez que ésta se contrapone al espíritu del contenido del artículo en cita, pues como se consignó anteriormente resulta ilógico que en dicha fracción se mencione que el juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos, siendo que con anterioridad dicha fracción ordena la citación de las partes a la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se sobreentiende que con anterioridad a dicha citación se ha dictado auto admisorio de las pruebas ofrecidas para proceder a su preparación y en dicha audiencia realizar la recepción y desahogo de las mismas,

Ahora bien, y por cuanto hace a la reforma al artículo en cita - por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 14 de enero de 1987, en la misma se sigue incurriendo en las mismas imprecisiones - que han quedado señaladas anteriormente, por lo que nos permitimos insis-

tir en la sugerencia que hicimos en el capítulo anterior para que se reforme el artículo 964 y se derogue la fracción I del mismo, para que quede en los siguientes términos:

Art. 964.- Al día siguiente en que termine el periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan, citando a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.- (Derogada),

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

III.- Se oirán los alegatos de las 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.

Refiriéndonos al artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles, en el capítulo anterior se había consignado que el contenido de este numeral se prestaba a confusión y en cierta forma se contraponía al contenido del artículo 290 del mismo Código, ya que conforme al artículo --- 272-A una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvenición, se señalará fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación; asimismo, establecía el artículo 290 que el término de ofrecimiento de pruebas empezará a contarse desde la notificación del auto que tuvo por contestada la demanda o por contestada la recon

vención en su caso. De igual forma se manifestó que esta confusión se presentaba a dar una doble interpretación, ya que en ocasiones se citaba a las partes a la audiencia previa y de conciliación y con posterioridad a la celebración de la misma se tenía por iniciado el período de ofrecimiento de pruebas; y por otro lado en ocasiones no obstante haberse citado a las partes a la audiencia previa y de conciliación, se tenía por iniciado el término de ofrecimiento de pruebas; manifestando, asimismo, que era más acertada la segunda interpretación que se cita, toda vez que las partes no pueden estar sujetas a un acontecimiento futuro incierto, como lo es que la audiencia previa y de conciliación se logre avenir los intereses de las partes, - ya que lo más probable es que en dicha audiencia no se logre la conciliación entre las mismas.

Lo que anteriormente se afirma, fue observado por el legislador - por lo que por Decreto publicado el 14 de enero de 1987 en el Diario Oficial de la Federación, se reformaron los artículos 272-A y 290 del Código de Procedimientos Civiles y de esa manera evitar confusiones en cuanto al inicio del término de ofrecimiento de pruebas.

Así tenemos que el artículo 290, reformado por el Decreto citado anteriormente, ha quedado de la manera siguiente:

Art. 290.- El período de ofrecimiento de pruebas es de diez días fatales, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Como se puede observar de la redacción del artículo anterior, en obvio de evitar las confusiones que se han precisado con anterioridad, para que se tenga por iniciado el término de ofrecimiento de pruebas será necesario la notificación del auto que mandó abrir el mismo, lo que anteriormente

a esta reforma no se regulaba de esta manera, Asimismo, cabe hacer mención a que dicho numeral otorga facultades al juez para que éste aplique el criterio más prudente para que él mismo mande abrir el período de ofrecimiento de pruebas en el momento procesal oportuno, esperando que dicho criterio - sea en el sentido de que no obstante citarse a la audiencia previa y de conciliación, de igual manera se tenga por iniciado el término de ofrecimiento de pruebas, Esto se menciona en atención a las razones que anteriormente - han sido expuestas, por lo que continuamos en la sugerencia de que el artículo 272-A deberá reformarse en los siguientes términos:

Art. 272-A.- Una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvenición, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando aviso a la parte que corresponda, con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días, - sin perjuicio de lo establecido por el artículo 290 de este Código.

Si una de las partes no concurriere sin causa justificada, el juez la sancionará con multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos - el juez se limitará a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al Juzgado.

El conciliador preparará y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo --

aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, la regularidad de la demanda y de la contestación, la conexidad, la litispendencia y la cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento, procediendo a la recepción de las pruebas que estuvieren preparadas conforme a este Título.

3.- EFECTOS DE LAS REFORMAS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL 14 DE ENERO DE 1987 EN EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LAS CONTROVERSIAS DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

Por virtud de las reformas al Código de Procedimientos Civiles - por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987, mismas a las que hemos hecho alusión en puntos anteriores, el procedimiento a seguir en las controversias de fincas urbanas, destinadas a habitación tuvo algunas modificaciones a las que nos referimos posteriormente.

El primer término nos referiremos a los documentos que deben acompañarse al escrito inicial de demanda; así tenemos que el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, antes de las reformas por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987, exigía al arrendador la exhibición del contrato de arrendamiento para el ejercicio de cualesquiera de las acciones, y a falta del mismo no se daba curso a su acción. Este mismo numeral fue reformado por el Decreto mencionado, mismo que ha sido aclarado y ahora establece que dicha exhibi

ción del contrato deberá hacerse en caso de haberse celebrado por escrito.

Por cuanto hace a la audiencia conciliatoria a que se referían - los artículos 959, 960 y 961 del Código de Procedimientos Civiles, ésta, - antes de las citadas reformas tenía verificativo con anterioridad a la contestación de la demanda, y una vez celebrada la misma se procedía a conceder el término de cinco días a la parte demandada para que diera contestación a la misma.

Actualmente y por virtud del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987, la contestación a la demanda tendrá verificativo una vez que se le haya corrido traslado con la demanda y se le haya emplazado al demandado para que le dé contestación dentro del término de cinco días, como lo establece el artículo 959 reformado por el Decreto en cita, para proceder el juez, una vez contestada la demanda o la reconvencción en su caso, a señalar fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación como lo establece el artículo 961 del - Código en comento.

Por último haremos mención al período de ofrecimiento de pruebas. Así tenemos que antes de las reformas al Código de Procedimientos Civiles por el Decreto citado anteriormente, el artículo 963 establecía que el término de ofrecimiento de pruebas empezaría a contarse a partir del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Este mismo numeral ha sido reformado por el Decreto que se menciona, estableciendo que concluida la audiencia previa y de conciliación, - el juez mandará recibir el juicio a prueba, que empezará a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que mando a abrir el jui--

cio a prueba.

Como puede observarse los efectos producidos por las multicitadas reformas, son en cuanto a la exhibición del contrato de arrendamiento; el momento procesal en que deberá darse contestación a la demanda, en que deberá celebrarse la audiencia previa y de conciliación, y el inicio del periodo de ofrecimiento de pruebas.

4.- COMENTARIOS A LAS REFORMAS.

Los comentarios a los que nos referiremos en este apartado, versarán sobre las reformas al Código de Procedimientos Civiles en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, mismas que tuvieron efecto por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987.

Los artículos que fueron reformados por el Decreto citado anteriormente, han quedado transcritos en el punto número uno de este capítulo, mismos que comparados con las disposiciones que regulan el Juicio Ordinario Civil, nos han llevado a realizar las siguientes consideraciones:

El artículo 958, tiene similitud con el artículo 96, con la excepción de que obliga al arrendador a exhibir el contrato de arrendamiento para el ejercicio de cualesquiera acción, pero en esencia tutelan lo mismo.

Asimismo, tiene estrecha relación con el artículo 95 por ser Este de observancia general para todos los juicios; de tales apreciaciones -

se considera que el artículo 958 resulta repetitivo respecto a lo que sería la el artículo 96, bastando tan sólo la reforma de este artículo, en el -- sentido de que especificara el caso del arrendamiento para que abarcase -- tanto el contenido del artículo 958 como del mismo artículo 96.

El artículo 959 de igual manera tiene una gran semejanza con el contenido del artículo 256, a excepción del término para contestar la demanda, que para el caso de controversias de fincas urbanas destinadas a habitación, es de cinco días, por lo que sólo es necesario que el artículo -- 256 hiciera esta aclaración para que se considere tal circunstancia y evitar caer en repeticiones innecesarias.

Por lo que se refiere al contenido del artículo 960, éste de -- igual manera se encuentra diseminado en los artículos 260, 271 y 272. Así tenemos que el párrafo primero del artículo 960 de igual manera se encuentra contenido en el artículo 260; lo mismo ocurre con el segundo párrafo -- del numeral en cita, cuyo contenido es similar al del artículo 272, a excepción del término para contestar la reconvección, que para el caso de -- controversias de fincas urbanas destinadas a habitación, sería de cinco -- días; y por último el tercer párrafo del numeral en comento su contenido -- es idéntico al del artículo 271.

Como podemos apreciar, el contenido del artículo 960 es repetitivo del contenido de los numerales citados, a excepción del término para -- dar contestación a la reconvección como se ha manifestado anteriormente, -- por lo que sólo sería necesario que se reformara el artículo 272 en el sen -- tido de que se hiciera la aclaración del término para dar contestación a -- la reconvección tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación para evitar la repetición del contenido del artículo 960.

Por lo que hace al contenido del artículo 961 y primer párrafo - del artículo 962, el contenido de éstos es similar al del artículo 272-A, - con excepción de que éste se menciona que con las excepciones opuestas se da vista a la parte que corresponda por el término de tres días; no obstante que esto no lo menciona el artículo 961, de hecho en las controversias de fincas urbanas destinadas a habitación, se ha observado la aplicación del artículo 272-A. Por lo que se considera que el contenido tanto del artículo 961 y primer párrafo del artículo 962 se encuentran en el artículo --- 272-A.

Refiriéndonos al segundo párrafo del artículo 962, su contenido se encuentra prescrito en los mismos términos que se establecen en el artículo 272-F.

En cuanto se refiere al artículo 963, su contenido es similar a lo prescrito en los artículos 277 y 290, haciendo la aclaración de que el artículo 963 menciona el momento procesal en que se manda abrir el juicio a prueba, no así el artículo 277, y no obstante ello, tanto en controversias de fincas urbanas destinadas a habitación como distintas a éstas, esta forma ha sido aplicada casi de manera general, ya que en tales controversias se ha dado apertura al ofrecimiento de pruebas una vez agotada la audiencia previa y de conciliación; por lo que se deduce que el contenido -- del artículo 963 es idéntico al de los artículos 277 y 290.

Asimismo, cabe hacer notar que el contenido del artículo 964, se encuentra implícito en el segundo párrafo del artículo 963, ya que éste - menciona que para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de -- pruebas se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil, por lo que no tiene razón de ser el contenido del artículo 964, ya que éste pretende regular tales actividades, careciendo éste por tanto de lógica

jurídica por las consideraciones anotadas.

Refiriéndonos al artículo 965 y como su propia redacción nos lo indica, los incidentes deberán tramitarse en los términos del artículo 88, y no obstante que el numeral en comento menciona que la resolución se dictará en la audiencia incidental, de hecho sabemos que la misma no se dicta en el momento en que se indica, sino con posterioridad, por lo que se continúa con la observancia del artículo 88, y por ende se acentúa la semejanza entre ambos numerales.

Como podemos apreciar, los artículos 958 a 965 del Código de Procedimientos Civiles reformados por Decreto publicado el 14 de enero de 1987, en la actualidad resultan ser similares a las disposiciones que rigen para el Juicio Ordinario Civil, con algunas variantes que no resultan ser de mayor trascendencia, ni logran diferenciar de manera determinante a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, del Juicio Ordinario Civil que se sigue para las controversias distintas de tal materia.

Esto mismo puede observarse en los artículos 966 y 967 en que lo que los mismo prescriben es aplicable en el Juicio Ordinario Civil.

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

PRIMERA.- Refiriéndonos a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, no es necesario una reforma a la misma, sino una acción tendiente a aumentar en número los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario por ser insuficientes los que actualmente existen para tramitar las controversias que se suscitan en esta materia, tomando como base el número real de Juzgados que existen en Materia de Arrendamiento Inmobiliario y de lo Civil; es decir a los 47 de lo Civil y 30 del Arrendamiento Inmobiliario, totalizando la cantidad de 77 Juzgados, mismos que deberán distribuirse en relación directa con el número de controversias que en promedio se ventilan en una y otra materia, y no como de manera por demás contradictoria, se pretende dicho aumento, ya que el Acuerdo Plenario de fecha 6 de abril de 1987, ordena que los 15 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se dividan en dos para totalizar 30 Juzgados del mismo ramo,

SEGUNDA.- Refiriéndonos a las reformas de 1985 y 1986 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, éstas dan origen a la audiencia conciliatoria en las controversias de fincas urbanas destinadas a habitación, con lo que se vulnera el supuesto Constitucional Administración de Justicia Expedita, ya que la misma tiende a retardar la secuela del procedimiento por no cumplirse con los objetivos que con la misma se esperan producir, tal y como ha quedado señalado por los autores Castillo Larrañaga y Rafael de Pina Vara, cita que ha quedado asentada en el Capítulo Tercero de este mismo trabajo, por lo que deberá derogarse todo lo relativo a la audiencia conciliatoria o ahora llamada previa y de conciliación, debiendo continuar en vigor el Segundo Párrafo del Artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles en lo relativo a que los conciliadores están facultados para intentar en todo tiempo el avenimiento de las partes para que pueda darse por terminado el juicio, o bien que en el artículo citado anteriormente vuelva a tener vigencia la disposición de que los magistrados o jueces ---

durante el juicio o funcionarios judiciales autorizados por el Tribunal Superior, estén facultados para exhortar en todo tiempo a las partes a tener voluntariamente, un avenimiento sobre el fondo de la controversia, resolviendo sus diferencias mediante convenio con el que pueda darse por terminado el litigio, como estaba previsto antes de las reformas de 1985 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Asimismo, las reformas citadas anteriormente vulneran los principios procesales de igualdad, equidad e imparcialidad para las partes durante la secuela del procedimiento, como puede observarse de los artículos 958 y 961; de igual manera estas reformas carecen de lógica jurídica como se desprende del contenido de los artículos 961 y 964, por otro lado también resultan ser confusas en su apreciación como ocurre con el contenido de los artículos 272-A y 290; correspondiendo todos los artículos citados a la ley adjetiva civil.

TERCERA.- Cabe hacer notar que con fecha 14 de enero de 1987, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reforma y deroga diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dentro del cual se contempla la reforma de los artículos mencionados anteriormente, que integran el Título Décimo Cuarto-Bis del mismo Código, denominado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", a excepción de los artículos 272-A y 290 del mismo ordenamiento; de las reformas que se mencionan, se llega a la conclusión de que lo que se regula por el Título Décimo Cuarto-Bis del Código de Procedimientos Civiles, las mismas disposiciones se encuentran contenidas en el Título Sexto que regula el Juicio Ordinario Civil, por lo que el Título que regula las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación ha perdido su razón de ser por lo que deberá quedar derogado, basando tan solo la reforma de los siguientes artículos que regulan el Juicio Ordinario Civil, para quedar reguladas las con

trouersias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación siendo Estos los siguientes:

Artículo 256.- Presentada la demanda con los documentos y copias-prevenidos, se correrá traslado de ellas a la persona o personas contra -- quienes se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro de nueve días, o de cinco días tratándose de fincas urbanas destinadas a habita-ción.

Artículo 272.- El demandado que oponga reconvección o compensa--ción, lo hará precisamente al contestar la demanda y nunca después; y se dará traslado del escrito al actor, para que conteste en el término de seis - días o de cinco días tratándose de arrendamiento de fincas urbanas destina--das a habitación.

Con las reformas que se proponen de los artículos 256 y 272, se - contemplan los supuestos contenidos en los artículos 959 y 960 respectivamente, del Código de Procedimientos Civiles, siendo las únicas reformas que se tienen que hacer, en virtud de que por lo que hace a los artículos 960,- 961, 962, 963 y 964, contienen disposiciones similares a las contenidas en los artículos que regulan el Juicio Ordinario Civil que a saber son los si--guientes:

Artículo 960, tiene similitud con los artículos 260, 271 y 272 - del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 961, tiene semejanza con los párrafos 1o., 2o. y 3o. del artículo 272-A, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 962, tiene similitud con el 4o. párrafo del artículo --

272-A y el artículo 272-F del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 963, tiene similitud con los artículos 277 y 290 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, independientemente de que como este numeral nos lo indica en la actividad que el mismo regula, deberán observarse las reglas para el Juicio Ordinario Civil.

Artículo 964, el contenido de este artículo se encuentra implícito en la parte del artículo 963 en la que menciona que para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil.

Por lo que hace a los artículos 958, 965, 966 y 967 del Código de Procedimientos Civiles, su contenido es similar a disposiciones que rigen la generalidad de los juicios que se tramitan conforme al Juicio Ordinario Civil.

Así tenemos que el artículo 958 tiene similitud con los artículos 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles, tiene similitud con el artículo 88 del mismo Código. Y por lo que hace a los artículos 966 y 967 que se refieren al recurso de apelación, el mismo deberá tramitarse conforme a lo dispuesto por el Título Décimo Segundo, denominado "De los Recursos", de la misma Ley.

Como podemos apreciar las disposiciones que reglamentan las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, son repetitivas de las disposiciones que regulan al Juicio Ordinario Civil, con la salvedad de los artículos 959 y 960, y de las disposiciones

nes de carácter general que se observan en los juicios que se tramitan conforme al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que deberá derogarse el Título que regula las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, y reformarse los artículos 256 y 272 del Código de Procedimientos Civiles, en los términos ya precisados para que los mismos comprendan las disposiciones contenidas en los artículos 959 y 960 del mismo ordenamiento, y de esta manera queden comprendidas las reglas a seguirse en las controversias en materia de arrendamiento destinado a habitación.

B I B L I O G R A F I A

- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. *Derecho Civil Mexicano, Contratos Civiles 3a Edición.* Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- ARAUJO VALDIVIA, LUIS. *Derecho de las Cosas y de las Sucesiones.* Editorial Cajica, S.A. 2a. Edición. Puebla, Pue. 1972.
- CABANELLAS, GUILLERMO. *Diccionario de Derecho Usual. Tomo III. 9a. Edición.* Editorial Heliansta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina 1976.
- ARELLANO GARCIA, CARLOS. *Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, S. A. México 1986.*
- CASTILLO LARRANAGA, JOSE Y RAFAEL DE PINA VARA. *Instituciones de Derecho Procesal Civil. 12a. Edición.* Editorial Porrúa, S.A. México 1978.
- DE PINA VARA, RAFAEL. *Derecho Civil Mexicano, Contratos. Vol. IV. Editorial Porrúa, S.A. México 1978.*
- ESCRICHE, JOAQUIN. *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo I.* Editorial Cárdenas. México 1979.
- GOMEZ LARA, CIPRIANO. *Teoría General del Proceso. 2a. Edición.* U.N.A.M. México 1981.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. *Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición.* Editorial José M. Cajica Jr. Puebla, Pue. México 1974.
- MUNOZ, LUIS. *Derecho Civil Mexicano, Contratos, Tomo III.* Editorial Cárdenas, S.A. México 1971.
- OVALLE FAVELA, JOSE. *Derecho Procesal Civil Mexicano.* Editorial Harla. - México 1980.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil, Contratos. Vol. IV. 14a. Edición.* Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- *Diccionario de la Lengua Española. 19a. Edición.* Editorial Espasa Calpe. Madrid, España 1980.
- *Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo I, A-B. 1a. reimpresión.* Editorial - Porrúa, S.A. México 1985.
- *Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo VIII, Dere-Diva.* Editorial Driskill, - S.A. Argentina 1978.
- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

- *Código Civil para el Distrito Federal.*
- *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.*
- *Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.*
- *Boletín Judicial, Organo del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.*
- *Diario Oficial de la Federación, Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.*
- *Suprema Corte de Justicia de la Nación.-Jurisprudencia número 88. 5a. -- Epoca. Vol. 3a. Sala. Apéndice 1917-1975. Ediciones Mayo, S.A. México, - Distrito Federal.*
- *Suprema Corte de Justicia de la Nación.-Jurisprudencia número 98. 6a. -- Epoca. Vol. 3a. Sala. Apéndice 1917-1975. Ediciones Mayo, S.A. México, - Distrito Federal.*