

301809

7

2g

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



COMENTARIOS AL JUICIO DE CONTROVERSIA DE
ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA A
LA HABITACION

T E S I S

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

ERNESTO AMORES ARIN

DIRECTOR DE SEMINARIO DE
DERECHO PROCESAL CIVIL
SR. LIC. JAVIER L. GONZALEZ
DEL VALLE

REVISOR EN SEGUNDA INSTANCIA
SR. LIC. VICENTE REFREGER
SAUCEDO

MEXICO, D. F.

1991

FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

INTRODUCCION.....	1
-------------------	---

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL

1.1.- EL DERECHO PROCESAL EN ROMA	2
1.2.- EL DERECHO PROCESAL EN ALEMANIA	14
1.3.- EL DERECHO COMUN	16
1.4.- EL DERECHO PROCESAL EN ESPAÑA	18
1.5.- EL DERECHO PROCESAL EN MEXICO	24
1.5.1.- EL DERECHO PROCESAL EN LA EPOCA PRECOLONIAL	24
1.5.2.- EL DERECHO PROCESAL EN LA COLONIA	26
1.5.3.- EL DERECHO PROCESAL EN EL MEXICO INDEPENDIENTE ..	29

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION

2.1.- CONCEPTO	38
2.2.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CON- TRATO DE ARRENDAMIENTO	43
2.3.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	47
2.4.- REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO ..	48
2.4.1.- DECRETO CONGELATORIO DE RENTAS	53
2.4.2.- DECRETO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1984	60

CAPITULO TERCERO

EL JUICIO ORDINARIO CIVIL

3.1.- PRINCIPIOS RECTORES DEL PROCEDIMIENTO	77
3.2.- ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL DERECHO PROCESAL CIVIL	83
3.3.- EL JUICIO ORDINARIO CIVIL	91
3.4.- EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	93
3.5.- EL JUICIO EN REBELDIA	97

CAPITULO CUARTO

REFORMAS Y ADICIONES AL PROCESO EN MATERIA DE ARRENDA- MIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA A LA HABITACION

4.1.- DECRETO DE 9 DE DICIEMBRE DE 1983	103
4.2.- DECRETO DE 28 DE DICIEMBRE DE 1984	100
4.3.- DECRETO DE 29 DE DICIEMBRE DE 1986	119
4.4.- REFORMAS A LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTI- CIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL	124
4.5.- PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR	132

CAPITULO QUINTO
EL JUICIO DE CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCA UR-
BANA DESTINADA A LA HABITACION

5.1.- LA DEMANDA	137
5.2.- LA CONCILIACION	145
5.3.- LA PRUEBA	151
5.4.- LA SENTENCIA	163
5.5.- LA EJECUCION	177

CONCLUSIONES	181
--------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	185
--------------------	-----

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

La relación contractual de arrendamiento de casa habitación en la ciudad de México, Distrito Federal, por múltiples factores se ha situado en el centro de las controversias sociales, situación que hizo necesario; en primer lugar, la creación de normas jurídicas que tiendan a conseguir el equilibrio entre arrendador y arrendatario; en segundo lugar, la creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, lo que obedeció no solo a la necesidad de -- aliviar la carga de trabajo de los Juzgados de lo Civil, sino --- además de lograr la especialización de los Tribunales, de manera que puedan resolver con mayor conocimiento los diversos conflic-- tos; en tercer lugar, la creación de un procedimiento más dinámico con el propósito de lograr que la impartición de justicia sea realmente pronta y expedita.

En la práctica es común encontrar que muchas de estas reformas no lograron conseguir el objeto para el que fueron creadas. Así --- mismo en muchos casos los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario - al resolver las controversias, realizan una interpretación dis--- tinta de las normas jurídicas, en perjuicio de los arrendadores.

El presente trabajo titulado "COMENTARIOS AL JUICIO DE CONTROVER-- SIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA A LA HABITACION", - tiene por objeto realizar un análisis práctico de estas reformas - y de la interpretación que de las mismas efectúan los Juzgados -- del Arrendamiento Inmobiliario.

CAPITULO PRIMERO
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL

1.1. EL DERECHO PROCESAL EN ROMA

El Derecho tiene como función principal hacer posible la vida del hombre en sociedad, y en la medida que las comunidades crecen y se multiplican los conflictos sociales, se hace necesario en consecuencia su perfeccionamiento para encarar y encauzar estos fenómenos.

"Los orígenes de nuestra legislación lo sintetiza Alcalá Zamora - partiendo del Derecho Romano, que junto con el Germánico y el Canónico, formaron el proceso común medieval Italiano, con influencia definitiva de la tercera partida, antecedente de la ley de -- enjuiciamiento Española de 1855, inspiradora del Código Procesal del Distrito de 1884, que con el Código Berztegui, expedido en -- Puebla en 1880, constituyen la fuente inmediata de la legislación objeto de nuestro estudio". (1)

El antecedente más remoto aplicado a toda controversia humana, lo fue la ley del Talión; "ojo por ojo, diente por diente", cuya -- norma costumbrista, a través de la civilización, se fue limitando por razones obvias.

En la comunidad primitiva Romana, como en toda manifestación primitiva, cuando se requería de la demanda de algún derecho, este -- se realizó en forma privada con intervención activa del grupo familiar o gentilicio y con conocimiento y regulación de la comunidad.

(1). SANCERRE BAUTISTA, JOSÉ: "El Proceso Civil en México"; Editorial Porrúa, S.A., México, 1984. Pág. 225.

La historia del derecho procesal Romano está dividida en tres períodos, los cuales abarcan desde sus orígenes hasta Justiniano, correspondiendo a cada período un sistema procesal.

Al primer período que abarcó desde sus orígenes hasta el siglo II antes de Cristo, le correspondió el sistema procesal conocido como "Las Acciones de la Ley", siendo este procedimiento de carácter oral, solemne y bipartita, es decir estaba dividido en dos etapas, en la primera se actuaba frente a un Magistrado y en la segunda frente a un Juez; el Magistrado o Pretor era un funcionario superior y el Juez era un simple particular, escogido por el Magistrado y las partes, ni éste ni aquel eran necesariamente juristas; se les exigían tres cosas: honradez, sentido común y buena voluntad, para dejarse orientar por jurisconsultos.

El Magistrado podía conceder o no la acción; asistía a las partes las ayudaba a exponer los términos precisos de la litis, confirmaba al Juez elegido por las partes o las ayudaba a escoger un Juez apto, ayudaba al mismo Juez a juzgar, y finalmente obligaba al condenado a pagar si fuese necesario; por su parte el Juez examinaba los hechos, pues el derecho era examinado por el Magistrado, y si los mismos eran verdaderos condenaba, si eran falsos absolvía al reo.

Este proceso se caracterizó por la solemnidad de los actos y de las palabras que tiene lugar con el concurso del Magistrado; "En el proceso de la legis acciones, cada parte tenía que recitar toda una letanía, rigurosamente prefijada. En el teatro de la jus-

ticia, los papeles estaban exactamente prescritos y el actor que representaba mal su papel en el foro, era sancionado con la pérdida del proceso y además del posible derecho cuya eficacia había tratado de obtener mediante su actuación procesal". (2)

Existieron cinco Acciones de la Ley y eran: Sacramentum (Sacramento), Postulatio Juducis (Petición de un Juez), Condictio (Intimidación), Manus Iniectio (Imposición de la Mano) y Pignuris Capió (Toma de Prenda).

La Acción Sacramentum, era general porque se aplicaba a todos aquellos casos en que no había otra acción establecida por la ley. El procedimiento comenzaba por la notificación que era un acto privado, si el demandado se negaba a presentarse inmediatamente ante el magistrado y no ofrecía un fiador para garantizar su futura prestación, el actor podía llevar a la fuerza al demandado ante el pretor; cuando se trataba de un derecho real; el actor debía tocar con una varita, una teja o un terrón del inmueble materia de la controversia que previamente había llevado ante la presencia del Pretor, al tocarlo declaraba que le pertenecía a él, después el demandado tocaba el mismo objeto afirmando que era de su propiedad, después el actor y el demandado apostaban quinientos ases, si el valor del inmueble era superior a mil ases o cincuenta ases si el valor del mismo era inferior a mil ases, declarando que abandonarían el importe de esta apuesta a favor del templo, más tarde, a favor del erario, en caso de no comprobar

(2) Floria Margadant S. Guillerao: El Derecho Privado Romano. Editorial Espino. México 1903. Pág. 146

sus afirmaciones. Las partes deberían depositar el importe de lo reclamado u ofrecer un fiador solvente, posteriormente el Pretor concedía la posesión provisional del objeto a cualquiera de las partes, dando preferencia a la que ofrecía mejor fianza para garantizar la devolución del objeto y la entrega de los frutos, en caso de perder el juicio.

Durante este procedimiento existían dos audiencias, en la primera se invitaba a los testigos presentes (ciudadanos que se encontraban ante el Tribunal, parientes y amigos de las partes que los acompañaban), a fijar bien en su memoria los detalles de lo que había sucedido, en virtud de que el procedimiento era rigurosamente oral, lo que constituía la *litis constestatio*, la cual tenía como finalidad que alguna de las partes tratarse de cambiar los términos de la *litis* que se había planteado ante el magistrado, treinta días después, el Pretor en la segunda audiencia notificaba a las partes el nombramiento del Juez, tres días después comenzaba ante el Juez el procedimiento probatorio, después de este y de los alegatos, el Juez dictaba una sentencia, declarando quien había perdido la apuesta.

La Acción *Postulatio Judicis*, se diferenciaba de la Acción *Sacramento*, en que las partes solo se limitaban a pedir al Magistrado que les designara un Juez, sin que se celebraran apuestas procesales, esta acción se ejercitaba cuando se trataba de la división de una copropiedad o herencia, del deslinde de unos terrenos o la fijación del importe de daños y perjuicios.

La Acción Condictio, se utilizaba cuando el actor reclamaba un bien determinado o una determinada cantidad de dinero.

Para la ejecución de los derechos que se determinaban en las anteriores acciones existían, la Manus Iniectio, que era la aprehensión corporal, y se aplicaba en caso de que el deudor no pudiera o no quisiera cumplir una condena judicial o un deber reconocido ante una autoridad, en estos casos el actor llevaba al deudor ante el Pretor y recitaba ahí una fórmula determinada, combinándola con gestos determinados y si el actor cumplía correctamente las formalidades inherentes a su papel, el pretor pronunciaba la palabra "addico" que quería decir, te lo atribuyo, después de lo cual el acreedor podía llevar al deudor a la cárcel privada, y durante sesenta días el acreedor exhibía al deudor en el mercado, una vez cada veinte días, y si nadie se presentaba a liquidar la deuda en cuestión el acreedor podía vender al deudor o matarlo. En caso de haber varios acreedores cada uno tenía derecho a una parte proporcional del cadáver.

El deudor moroso podía defenderse ante el Magistrado, cuando el acreedor practicaba injustamente la Manus Iniectio; pero necesitaba de otro ciudadano; el cual si auxiliaba al deudor sin fundar o motivar debidamente esta defensa, debía pagar una multa que equivalía al doble de la deuda.

La Acción Fignoris Carpio, se aplicaba por deudas de carácter militar, fiscal o sagrado, el acreedor podía penetrar en casa del deudor, pronunciando ciertas fórmulas sacramentales y sacar de -

ella algún bien, no se tienen mayores datos de este procedimiento por lo que se especula, si el acreedor vendía la prenda o se convertía en propietario, si el deudor en cierto tiempo no pagaba la deuda.

El procedimiento de las Acciones de la Ley a pesar de ser oral y del contacto directo entre el Magistrado, el Juez y las partes - no era rápido

"El término actio (acciones), como el verbo agere, significaba - cuando se referían a esta primitiva actividad introductoria del proceso privado Romano, una específica representación solemne y ritual (dramática) o ante autoridad pública o en lugar público, a los efectos de que se conociera por los modos religiosos de proceder la proclamación de los derechos reclamados". (3)

Al segundo periodo que abarcó desde el siglo II antes de Cristo - y hasta el siglo III, después de Cristo, le correspondió el sistema procesal conocido como Formulario, el cual encontró su origen fuera de Roma y fué adoptado por el Pretor peregrino, en forma paralela al proceso de las Acciones de la Ley, sustituyéndolo poco a poco hasta convertirse en obligatorio en el año 17 antes de Cristo.

"Para los Romanos el arrendamiento (Locatio-Conductio rerum), era un contrato por el cual una persona (locator), se comprometía con

(3) Enciclopedia Jurídica Omea; Editorial Press-Bazo; Buenos Aires 1974. Tomo XXIII. Pág. 230

otra (conductor) a procurarle el uso temporal de una cosa no fungible a cambio de una remuneración periódica de dinero llamado merces". (4)

"Este contrato que desde hace dos mil años se encuentra en el --- centro de las controversias sociales, ya era muy relevante en --- tiempos imperiales en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas. Sin embargo la protección de arrendamiento se mostró por primera vez a fines de la época clásica". (5)

En este procedimiento, la notificación al igual que en el proceso de las Acciones de la Ley, era un acto privado a cargo del actor, pudiendo presentar al demandado ante el Magistrado si este se negaba, y si este se escondía o salía de Roma se podía pedir al --- Pretor se autorizara el embargo de los bienes del deudor.

Se suprimió el papel del Magistrado de vigilar que las partes recitaran correctamente sus papeles, convirtiéndose en un organizador que determinó discrecionalmente cual sería el programa procesal de cada litigio individual, señalando a cada parte sus derechos y deberes procesales surgió así la fórmula que contenía las instrucciones que enviaba el Magistrado al Juez.

El Pretor solía poner en la pared de su despacho las acciones y -

(4) Floris Margadant B., Guillermo; Ob. Cit., Pág. 410

(5) Idem. Pág. 412

excepciones que estaba dispuesto a conceder al público; este Magistrado aprovechó de manera admirable sus nuevas facultades creando inteligentemente nuevas acciones, excepciones y otras medidas procesales cuando las juzgaba convenientes para obtener una equitativa administración de justicia. "Gracias a esta actividad creadora del Pretor, surge, al lado del Jus Civile el admirable edificio del Jus Honorarium, con lo que se da lugar al famoso dualismo en el derecho Romano". (4)

Una vez ante el Pretor, y en presencia del demandado, el actor exponía sus pretensiones, y el demandado tenía cuatro opciones: la primera, era negar los hechos; la segunda, era alegar otros hechos que destruyeran el fundamento de la acción y pedir su inserción en la fórmula y el actor a su vez solicitaba la incorporación de la contestación; la tercera, era cumplir con la obligación reclamada, lo que equivalía a una sentencia condenatoria, el mismo efecto tenía el hecho de que el demandado estando presente no manifestara nada.

Existía otra forma de concluir el procedimiento tratándose de pleitos sobre un objeto cierto, el actor podía exigir que el demandado jurara ante el Pretor que no debía aquel objeto; si el actor ganaba por su propio juramento, podía iniciar la fase ejecutiva.

El Pretor una vez que hubiera escuchado a las partes, procedía a elaborar la fórmula la cual contenía: el nombramiento del Juez la

(4) Idem. pag. 153

indicación de la causa del pleito, la petición del actor y por --
último la autorización que daba el Magistrado al Juez para que --
condenara o absolviera al demandado, si se demostraban los hechos
manifestados por el actor o las excepciones opuestas por el de--
mandado.

Una vez elaborada la fórmula, las partes deberían declarar que --
estaban conformes con ella y si no estaban, el Pretor examinaba --
si sus objeciones eran razonables, en cuyo caso modificaba la --
fórmula, pero si descubría que las objeciones no obedecían a mo--
tivos razonables, podía ejercer presión para que las partes die--
ran su conformidad, amenazándolas con la no admisión de su acción
o de alguna excepción que hubieran opuesto, o bien, ordenando a --
la parte reacia entregar la posesión del objeto litigioso a su --
adversario.

En esta fase in jure, es decir ante el Magistrado, las partes se
esforzaban para que la fórmula favoreciera a sus intereses, ya --
que en algunas ocasiones, una vez fijada la fórmula, ya no había--
necesidad siquiera de recurrir al Juez; por el contenido de ella--
se comprendía de antemano en muchos casos, quien ganaría de ordina--
rio, la otra parte obedecía en tales circunstancias voluntaria--
mente sin necesidad de recurrir al procedimiento ejecutivo.

La aceptación de la fórmula por el actor y el demandado consti--
tuía la litis contestatio, a la cual tenía los siguientes efectos
se determinaba el valor de las prestaciones reclamadas, también --
tenía un efecto novatorio, es decir, el actor perdía el derecho --

sustantivo que reclamaba, canjeándolo por el derecho a una justa-sentencia y el cumplimiento de la misma lo cual significaba que no podía volver a llevar un segundo pleito por la misma causa sobre el mismo objeto y entre las mismas partes o su causahabientes

Tres días después de la litis contestatio, las partes se presentaban ante el Juez y se abría el periodo de ofrecimiento, admisión o rechazo y desahogo de las pruebas, los alegatos se hacían en forma oral dando su opinión sobre el resultado del procedimiento probatorio y criticando las pruebas aportadas por la parte contraria, posteriormente el Juez dictaba la sentencia de viva voz, debiendo ser siempre de carácter pecuniario, consistiendo en el pago de una suma de dinero que debía ser valorada por el Juez la cual no podía ser impugnada.

El condenado contaba con un término de treinta días para cumplir con la sentencia o de lo contrario se exponía a la ejecución forzosa la cual se realizaba por los procedimientos Manus Iniectio ó Pignoris Capió, descritos anteriormente con la diferencia que esta época sólo los bienes responden de las deudas puramente civiles, y la autorización al actor de que se llevara al deudor era para que este liquidara su adeudo mediante trabajo.

En esta época se crea un nuevo proceso la Actio Iudicati, en la cual la condena se duplicaba, si el deudor no confesaba su adeudo luego el actor obtenía la custodia de los bienes del deudor, quien debía adoptar las medidas necesarias para la guarda y conservación de los mismos, quien los tenía por treinta días y si el

deudor, pasado este plazo no satisfacía la prestación se procedía a la venta de los bienes del deudor, primero como una unidad a -- una sola persona, después una parte de los bienes devolviendo el excedente al deudor.

Al tercer periodo que abarcó desde el siglo III después de Cristo y hasta Justiniano, le correspondió el sistema procesal conocido como Extraordinario, pasando de lo privado a lo público, de lo oral a lo escrito, de lo bipartita a lo monofásico, teniendo las siguientes etapas; presentación del libellus Conventionis, y notificación al demandado, presentación del Libellus contradictionis, la cautio iudicio sisti, la notificación del libellus contradictionis al actor, una audiencia del la narratio, la contradictio, el ofrecimiento, admisión o rechazo de las pruebas, el -- desahogo de las pruebas admitidas, los alegatos y la sentencia.

Presentada la demanda, un oficial público la redactaba expresando las pretensiones, luego la notificación que había sido un acto -- privado se transformó en un acto público realizado por un funcionario público quien le entregaba al demandado una copia de la -- demanda con la orden judicial de comparecer a una hora determinada debiendo llevar la contestación y en su caso la reconvencción -- además de la fianza que debía exhibir para garantizar que no se -- ausentaría durante todo el proceso. Si este último no pudiera o -- no quisiera prestar la caución debía seguir al funcionario ejecutor quien podía retenerlo bajo su poder o encarcelarlo todo el -- tiempo que durara el proceso.

La litis contestatio en este sistema se integraba con la demanda y la contestación y en su caso la reconvencción y su contestación con lo que quedaba trabado el litigio ante el Magistrado, lo que significaba que quedaba planteada la verdadera cuestión litigiosa, teniendo las partes a partir de este momento el termino de tres años para concluir el procedimiento pues de lo contrario de oficio operaba la caducidad de la instancia.

En este procedimiento se impuso el concepto de que la carga de la prueba de los hechos incumbía a aquel que aspiraba a obtener de ellos consecuencias favorables para su pretención se trate del demandante o del demandado, dándole mayor valor probatorio a la prueba documental pública.

Una vez concluidas las tramitaciones referentes a la prueba y luego de haberse registrado todas las actuaciones en un protocolo, el Magistrado se encontraba en situación de dictar la correspondiente sentencia, la cual debía ser redactada por escrito y leída públicamente en persona por el Magistrado, en presencia de las partes y de todos los oficiales del tribunal.

Contra la sentencia existía el recurso de apelación, teniendo en su comienzo el apelante diez días para interponerla, pudiendo ser en forma escrita o verbal, y si no era admitida por el Magistrado, el apelante podía recurrir en queja ante el superior para que decidiera sobre su admisión, imponiendo una sanción al Juez si revocaba su decisión y al apelante si la confirmaba.

Concedida la apelación, que tenía efecto suspensivo, se remitía - al superior y se llevaba un proceso igual al de la primera instancia, con debates alegaciones y pruebas, pudiendo aducir nuevos hechos y aportar nuevas pruebas, pero no podía aplicarse una ley posterior a la que regia en el tiempo de dictar la sentencia.

Si el condenado no cumplía con la sentencia, dentro de los dos -- meses siguientes, el actor ponía en movimiento el actio iudicati que exigía el cumplimiento de la prestación convenida, pudiendo - el deudor hacer una cesión de sus bienes o solicitando una moratoria al Emperador.

1.2 EL DERECHO PROCESAL EN ALEMANIA

Al igual que en Roma, otras culturas también tuvieron la necesidad de regular la solución de sus conflictos jurídicos y no en -- pocos se instituyeron jueces, procedimientos, organizaciones oficiales o populares para administrar justicia, así tenemos que entre las más notables aportaciones jurídicas procesales, se menciona al derecho Germanico, no solo por significar un régimen diferente, sino por los elementos introducidos en Italia con la invasión Longobarda, siendo la principal fuente del derecho Germanico la costumbre.

La asamblea del país en que descansaba la vida política era la -- Concilium Civitatis, que se reunía en determinadas épocas para -- decidir sobre las guerra y la paz y otros asuntos importantes co-

mo las elecciones y reconocimiento de los reyes, designaciones de principes y duques. Es, además, una asamblea judicial que juzga sobre los delitos políticos y militares.

El medio de administrar justicia era a través del Ding, el cual - estaba integrado por hombres libres del pueblo, mediante un procedimiento público, oral y formalista, apoyado en un principio -- acusatorio, correspondiendo la iniciativa a las partes a las que se les dejaba la facultad de llegar a un convenio que sustituía - la lucha por la conciliación.

El procedimiento se inicio, mediante citación del demandado por - el demandante; una vez declarada solemne la constitución del tribunal, el actor proponía su demanda con palabras solemnes bajo la invocación de los dioses, debiendo luego jurar el demandado al contestar. La contestación debía ser afirmación plena o negativa rotunda y sin excepciones que sólo se permitieron posteriormente como legítima negativa de contestación.

Si el demandado negaba la demanda, la sentencia era sobre la --- prueba y final, en cuanto determinaba el procedimiento probatorio el cual se realizaba mediante el juramento de purificación, que presta una sola persona o varias que la auxilian. Los conjurados, miembros de la misma tribu del que lo presta, juran conjuntamente, que el juramento de la parte es limpio y sin tacha. El juramento puede ser rechazado, y entonces para decidir la contienda se acude al duelo. Se emplearon con caracter de pruebas el juicio de Dios (Ordalías), la del agua caliente, la del fuego, la

del hierro candente y la del agua fría, en el derecho primitivo, - la ejecución de la sentencia, a cuyo cumplimiento se ha comprometido solemnemente el sentenciado, tiene lugar extrajudicialmente, y si no la cumple, cae en pérdida de la paz.

"D' Onofrio dice que la verdadera sentencia era la demandada durante la litis al establecer a quien pertenecía rendir pruebas y --- Chiovenda concluía afirmando: en el proceso germánico existe una sentencia central sobre la prueba que no sólo tiene el nombre de sentencia como la definitiva, sino que constituye la verdadera -- decisión potencial de la causa, porque la victoria o la derrota -- de la parte expresada en el pronunciamiento último del Juez no es sino la consecuencia automática del pronunciamiento preceden--- te".(7)

El procedimiento germánico nació como medio de pacificación so--- cial, encaminado a dirimir las contiendas, más que a decidir las, haciendo depender su solución, no del convencimiento del juez sino por lo regular del resultado de fórmulas solemnes en la que el pueblo descubre la expresión de un acto superior e imparcial (la divinidad).

1.3 EL PROCESO COMUN

Con las invasiones de los bárbaros a Italia, penetra el proceso - germánico, el cual nunca tuvo una preponderancia absoluta, por su

(7) Becerra Bautista, José: Op. Cit. Pág. 237

lado la iglesia extendió su competencia a los asuntos seculares - en las causas mixtas, esto trajo como consecuencia la creación de un proceso especial, influido tanto por el derecho germánico como por el romano y el canónico, que se denominó proceso común, el -- cual fue extenso y complicado. Habiéndose introducido después la costumbre de redactar actas de todos los actos del pleito, para -- convertirse en un proceso completamente escrito.

Pero junto al proceso ordinario se vino formando otro más sencill--o que luego se llamó sumario. El Papa Clemente VI trató de resolver las dudas respecto de las formalidades que podían eludir -- los jueces y las partes, mediante la bula *Saepe Contingit*, publicada en 1306, estableciendo el procedimiento sumario, "dispensando del libello de la contestación de la litis; de la rigurosa -- concepción de los términos; antes atendió a concentrar en una sola audiencia todas las deducciones de las partes, reafirmando los -- poderes del juez en la dirección del pleito, acreciendo la relación entre las partes y el juez y en la oralidad del pleito; admitiendo un juicio en rebeldía propio". (1). Otra decretal del -- propio Papa dispendiosa, estableció los casos en que se aplicaba la reducción de formalidades; cuando se trataba de pobres huérfanos, forasteros, así como del fisco y de la iglesia y cuando el valor de lo controvertido era de escaso monto y cuando se trataba de acciones posesorias o divisorias.

El procedimiento común se iniciaba a petición del demandante y -- por orden del Juez, quien se hacía acompañar de asesores perma--

(1) Chiovenda, José: Principios de Derecho Procesal Civil. Tomo I Editorial Reus, Madrid. Pág. 13

nentes como peritos en derecho, se citaba al demandado a través de un subalterno del Juez y en la primera audiencia se hacía entrega solemne del escrito inicial al demandado, el cual solo contenía afirmaciones de derecho y ningún hecho, y si el demandado no oponía objeciones a la admisibilidad del procedimiento, debía contestar con afirmaciones en contra, formales y documentales, -- debiendo producir todas sus excepciones al mismo tiempo, ya que el actor no podía deducir en la réplica nuevas acciones ni el demandado nuevas excepciones en la duplica, constituyendo esto la primera fase del procedimiento, la cual terminaba con la sentencia que ordenaba las pruebas, cuya sentencia era obligatoria para las partes y el Juez, dividiendo virtualmente el pleito. La otra parte estaba destinada exclusivamente a las pruebas que terminaban con la sentencia definitiva. Solo las afirmaciones controvertidas eran objeto de prueba cuyo objeto se examinaba con reglas rigurosas, las cuales se realizaban con declaraciones individuales de testigos, juramento del demandado y documentos. La sentencia podía ser impugnada por apelación o por vicios de procedimiento mediante la queja de nulidad, ambas ante el tribunal real. "Si el demandado se niega o no comparece, se decreta embargo general, proscripción anatema o excomunión". (7)

1.4. EL DERECHO PROCESAL EN ESPAÑA

España estuvo regida antes del foro juzgo por el derecho Romano posteriormente por el derecho canonico, debido a la consolidación

(7) Briceño Sierra, Humberto: Derecho Procesal, Volumen I, Editorial Cardenas, México 1949, Pág. 136

de la iglesia católica en España y por último por el derecho visigodo debido a que en el año 414 después de Cristo constituyó en el noreste de la península su monarquía, pero sin dejar de estar influido por el derecho Romano.

Los fueros eran documentos que contenían los derechos de los habitantes de una ciudad reconquistada a consecuencia de la rendición de los caudillos, así tenemos que el fuero juzgo se consideró ley general principalmente en el reino de León, en esta época y de acuerdo a lo señalado en el libro II, tenían funciones de juzgador: el Duque, el Conde, el Vicario de estos y los elegidos, por las partes entre los cuales se encontraban los Obispos.

El procedimiento se seguía a instancia del actor con citación del demandado, por medio de un enviado del Juez. Contestada la demanda, ambas partes se presentaban a ofrecer pruebas quedando el demandado libre por medio de juramento si las pruebas eran insuficientes.

De la legislación foral de mayor importancia, debe mencionarse al fuero de León, de Castellano, Viejo de Castilla, conteniendo este último un sistema complejo de enjuiciamiento. "Las leyes del fuero juzgo ponen de manifiesto máximas acabadas de jurisdicción de orden en la tramitación de los juicios, de aplicación de las leyes en vía contenciosa, de recepción de las pruebas en los pleitos, de la defensa y representación en juicio...y normas más concretas de actuación del poder judicial, si bien pero delimitadas-

por el estado incipiente de las doctrinas de derecho público de -
la época". (10)

La legislación vino a multiplicarse con los fueros y debido a la
disparidad legislativa de éstos, el rey Fernando III, tuvo la ---
idea de formar un cuerpo de leyes generales y para ello nombró---
un consejo de doce hombres. La primera obra fue el septenario, -
pero no habiendo concluido esta obra en vida, se la encargó a su
hijo el rey Alfonso X, la segunda obra se llamó el Especulo, la -
tercera del fuero real o fuero de las leyes, esta última obra de-
recopilación nacional fue acogida por todos los pueblos de la pe-
nínsula. Alfonso X, continuó con la obra ordenada por su padre lo-
cual dio por resultado las Siete Partidas, las cuales tenían por-
objeto ilustrar a los castellanos, a dulcificar sus costumbres --
guerreras, refiriéndose la primera partida, a la fe católica; la -
segunda, a los emperadores, reyes y otros grandes señores; la ---
tercera a la justicia; la cuarta a los desposorios y casamientos;
la quinta a los empréstitos; la sexta a las compras y ventas; la
séptima a las acusaciones y maleficios que los hombres hacen y la
pena que deben tener.

"Para de Vicente y Caravantes, las partidas recogieron lo mejor
que sobre procedimientos judiciales contenía el digesto y algunas
decretales, y entresacaron lo poco apreciable del derecho español
antiguo. Establecieron un procedimiento ordenado y extenso, pero
en ellas se observó un gran apego a las disposiciones Romanas, --
poco conformes con la equidad y la justicia, la copia de muchas -

(10) Chiovenda, José. Ob. Cit. Pág. 41

sutilezas e ideas metafísicas difíciles de reducir a la práctica, como la ley que sólo permite llevar abogado por cada causa cien - zarcos, a los más traducidos por cien maravedres; o la forma por rodeos para explicar la diversidad de demandas y su división en - reales y personales, o la diminuta explicación de las rebeldías y en el que no se fijan plazos para concluir y sentenciar las cau- sas, ni para proponer o admitir las excepciones y defensas, ni el tiempo en que los demandados incurrían en contumacia o en que haya de realizarse el asentamiento, la multiplicación excesiva de --- días feriados; todo lo cual, unido a la pluralidad de ministros, oficiales y dependientes del foro, a las fórmulas, minucias y su- persticiones del Derecho Romano, aumentó los obstáculos y difi- cultades para la pronta administración de justicia, que al mismo tiempo se hizo muy dispendiosa". . . .

Esta legislación consagra el arrendamiento en una forma muy gené- rica, es decir, se refería tanto al arrendamiento de bienes in- muebles o muebles, como al arrendamiento de animales. Se inclina- por un derecho protector hacia el arrendador como lo es el hecho- de que la renta se pagaba en dinero de contado, por adelantado y- por todo el tiempo que durara el arrendamiento, si por alguna ra- zón el arrendatario no cubría el total del arrendamiento y se ne- gase a pagarlo el día convenido, el arrendador estaba facultado - para sacarlo el día que quisiera sin responsabilidad alguna.

Sólo por falta de pago del precio del arrendamiento, el arrenda- dor estaba facultado a sacar al inquilino, ya que una vez cumpli-

(1) Recerra Bautista, José: Op. Cit. Pág. 138

do el plazo de arrendamiento, el inquilino debía entregar la casa a su dueño y en caso de que el arrendatario fuera rebelde y se opusiera a entregarla, el arrendador debía seguir un juicio hasta obtener sentencia en contra del inquilino. Una vez obtenida la sentencia favorable, el inquilino era condenado a salir de la localidad y a pagar el doble de las rentas vencidas.

A partir de las siete partidas y hasta la expedición de la Constitución de Cadíz en 1812, se realizaron varias recopilaciones -- entre las que destacan, las ordenanzas reales de Castilla, leyes del Toro y la Novísima recopilación de 1805.

La Constitución de Cadíz de 1812, decretó la independencia de la judicatura en la aplicación de las leyes, calificandola de tercer poder, prohibiéndose al Rey y a las cortes ejercer funciones jurisdiccionales, avocar causas pendientes, abrir los juicios fenecidos, aunque los Tribunales administrarian justicia en nombre -- del monarca.

El artículo 247 establecía que, "ningún español podía ser juzgado en causas civiles ni criminales por ninguna comisión, sino por -- Tribunales competentes, determinado con anterioridad por la ley."

(12) Se separaron las atribuciones judiciales de lo gubernativo y económico y se declaró el principio de inamovilidad y de responsabilidad de los jueces, aunque su nombramiento perteneció al rey.

(12) Derechos del Pueblo Mexicano: México a través de sus Constituciones. Tomo I. Edición realizada por la XLVI. Legislación del Congreso de la Unión. México. Pág. 324

El artículo 285 establecía que "en todo negocio cualquiera que -- sea su cuantía, había a lo más tres instancias y tres sentencias-- definitivas pronunciadas en ellas". (13). En cada partido se nom-- braron jueces de letras de primera instancia , pues la segunda se sustanciaba ante el Tribunal Colegiado. Se erigieron Tribunales-- con el nombre audiencias territoriales para conocer de los plei-- tos de los juzgados inferiores en segunda y tercera instancia. - Se creó un Tribunal Superior de Justicia, con atribuciones para - dirimir competencias, para conocer de los recursos de nulidad --- contra sentencias de última instancia y con efecto de devolutivo-- a los inferiores y de todos los negocios comunes aún de los que - tuviesen fuero especial menos el eclesiástico y el militar.

Se creó el juicio previo de conciliación , se afirmó la fuerza de las sentencias o laudos arbitrales que fueron ejecutables, si las partes no se habían reservado el derecho de apelar. Se unifica-- ron los trámites y se declaró que ni las cortes ni rey podían --- dispensarlas.

De las leyes elaboradas en el siglo XIX sobresalen la ley de en-- juiciamiento sobre negocios y causas de comercio de 24 de julio - de 1830, el reglamento provisional para la administración de jus-- ticia de 1835 y la ley de enjuiciamiento civil de 1855, la cual - estableció entre otras cosas que la prueba fuera pública para los litigantes, quiénes tendrían derecho a presentar contra interro-- gatorios; que no hubiera más de dos instancias; unificó la juris--

(13) Idem. Pág. 324

prudencia en todos los Tribunales, consultando el órden jerárquico de éstos; hizo extensiva la observancia de la nueva ley a todos los Tribunales y Juzgados cualquiera que fuera su fuero y que no la tuvieran especial para su procedimiento.

1.5. EL DERECHO PROCESAL EN MEXICO

El derecho mexicano ha sido cambiante a través de su historia, por lo cual podemos decir que ha tenido diversidad de instituciones y figuras jurídicas que han regulado a lo largo de su existencia, así mismo podemos afirmar que una de las influencias más grandes que ha tenido ha sido la legislación española. Trataremos de señalar en forma concreta las variantes del derecho mexicano hasta nuestros días, para lo cual señalamos tres grandes etapas: La época precolonial, la colonia y el México independiente.

1.5.1 EL DERECHO PROCESAL EN LA EPOCA PRECOLONIAL

Como en todos los pueblos de la antigüedad la administración de justicia en las distintas tribus indígenas, constituía una potestad del jefe o señor y se desenvolvía con arreglo o procedimientos rigurosamente orales era sin duda una justicia sin formalidades y sin garantías. El actual territorio del Estado mexicano, estuvo ocupado por numerosos pueblos indígenas independientes unos de los otros, por -

lo que no podía existir una legislación uniforme, ni siquiera una hegemonía política, el pueblo más civilizado era el Azteca, el -- cual tenía sometidos a la gran mayoría de los pueblos.

En el pueblo Azteca la justicia era impartida por el rey, el Cihuacolt, que era el representante del monarca, nombrándose uno en cada cabecera de provincia importante, sus funciones eran, entre otras, administrar justicia y sus sentencias no admitían apelación ni ante el rey mismo, el Tlacatecatl quien integraba un tribunal con otros dos ayudantes, auxiliados por un teniente, cada uno sesionaba en las salas que había en el palacio real, el Centectlapiques, hacía las veces de juez de paz en los asuntos de -- mínima importancia, los cuales impartían justicia en los barrios o calpulli.

El juicio era siempre oral; siendo la prueba principal la de testigos y la confesión era decisiva, iniciándose el procedimiento -- con la demanda, se citaba al demandado, para que rindiera su contestación, se desahogaban las pruebas y se pronunciaba la sentencia, la cual podía ser apelada ante el Tlacatecatl.

"El maestro Esquivel Obregón califica los procedimientos de rápidos carentes de tecnicismo, con defensa limitada grande el arbitrio judicial y severísimas las penas, pues en materia mercantil el Tribunal de doce jueces que residían en el mercado y decidían sumariamente las diferencias que surgían en las transacciones -- mercantiles, podían imponer como pena la muerte que se ejecutaba en el acto". (14)

(14) Becerra Bautista, José. Ob. Cit. Pág. 231

1.5.2. EL DERECHO PROCESAL EN LA COLONIA

Con el establecimiento de las colonias españolas en América, fue necesario crear una estructura gubernamental compleja ya que por la lejanía del monarca no podía intervenir directamente lo que -- impuso una delegación de facultades, siendo la primera autoridad judicial los alcaldes por obra de Cortés, al fundar la Villa Rica de la Vera Cruz.

En 1524 se creó el Consejo de Indias el cual tenía una doble función por un lado era órgano legislativo, ya que elaboraba leyes -- para la Nueva España, previa consulta del rey, y por otro era la máxima autoridad judicial cuya competencia abarcaba segunda instancia que se iniciaban en las Indias, tanto en lo civil como en lo criminal delegando sus funciones a las audiencias, las cuales se establecían en los Virreinos.

La audiencia de México, se componía de un representante que era -- el Virrey y de ocho oidores que formaban salas para los negocios -- civiles y criminales.

En primera instancia estaban los alcaldes ordinarios, que cono--- cían de negocios de menor cuantía, los asuntos civiles eran com--- petencia de los alcaldes mayores o corregidores a excepción de -- los pleitos civiles entre los indios y entre éstos y los españo--- les que eran competencia del Juzgado de Indios.

La audiencia también conocía de asuntos de primera instancia ---- cuando las partes eran huérfanos, viudas, etc.

Desde los inicios de la conquista se empezaron a elaborar cédulas ordenanzas y disposiciones a fin de reglamentar la vida jurídica de los nuevos dominios; todas estas reglamentaciones llegaron a formar un consenso de gran magnitud, pero lleno de contradicciones o incoherencias, es por ello que se pensó elaborar un ordenamiento general que reglamentara el derecho en éstas tierras acudiéndose al igual que en la península a la recopilación.

En el año de 1563 se publicó una recopilación de las cédulas, ---, provisiones, capítulos de cartas concernientes a la buena gobernación y justicia existentes en México, la cual se conoció como - "Cedulario de Puga", por haber sido Don Vasco de Puga quien efectuó tal recopilación.

En 1571 y en 1596, respectivamente, se efectuaron recopilaciones, la primera conocida como Recopilación Ovando y la segunda se denominó recopilación Encinas.

En materia de procedimientos judiciales en todas y cada una de -- las legislaciones de la Nueva España, no existió una reglamentación mayor totalmente diferente a la que se prevía en el derecho procesal español.

En 1660 se elaboró la "Recopilación de Indias", hecha con el ob-- jeto de complementar la labor de sus precesoras, se ha dicho que-

es la colección más abundante de todas las formadas por la autoridad real, se concluyó en 1680. Contiene esta recopilación, aparte de otras normas, algunas sobre procedimientos, recursos y ejecuciones de sentencia, pero presentaba tales lagunas que era necesario aplicar con bastante frecuencia las leyes españolas.

"La función judicial estuvo dispersa en no menos de treinta tribunales especiales, a saber: El Consejo Real y Junta de Guerra de Indias, Tribunales Eclesiásticos, de la Inquisición, de la Santa Cruzada, de la Real y Pontificia Universidad, del Consulado de México, del Protomedicato, Juzgado de bienes, de difuntos, de indios, alcaldes de mesta, jueces de la grana, de penas de cámara, de juego de pelota, de las pesquerías de perlas, del marquesado del Valle de Oaxaca, de la Santa Hermandad y tribunal de la acordada, de la real hacienda, de cuentas y de antecedentes del ejército y provincias en el reino de la Nueva España". (18)

Posteriormente a la recopilación de Indias encontramos diversas legislaciones que mantenían las características y bases del derecho Español, como son los autos acordados de la Real Audiencia de la Nueva España y la ordenanza de intendentes, la cual contiene 306 artículos y cuyo objeto fue el de establecer intendentes del ejército y provincia dotados de autoridad para gobernar y hacer justicia estableciéndose la General del Ejército y Provincia en la Capital de México y otras once en provincia.

Los abogados que litigaban en la audiencia "para ser admitidos --

(18) Enrique Sierra, Humberto. Ob. Cit. Pág. 213

debían ser examinados por la propia audiencia, previa pasantía de cuatro años y después de haber recibido el bachillerato. Todos los escritos debían ser firmados por abogados y los honorarios de éstos estaban fijados en aranceles aprobados por la propia audiencia".(14)

1.5.3. EL DERECHO PROCESAL EN EL MEXICO INDEPENDIENTE

Al consumarse la Independencia, México se vio abrumado por un sin número de problemas políticos, ya que unos buscaban la forma Centralista de gobierno y otra corriente el Federalismo, teniendo -- como consecuencia una desorganización burocrática, razón por la cual la impartición de justicia se siguió rigiendo por las leyes españolas, con sujeción a las leyes que se iban dictando.

El 27 de mayo de 1837 se expidió una ley que ordenó que se siguiera aplicando la legislación española, en lo que no se opusiera a la nacional; también dividió esta ley a los juzgados de primera instancia en civiles y criminales; estableció la conciliación forzosa; el juicio sumario para las causas que no pasasen de doscientos pesos, no existía la apelación y con sólo el recurso de nulidad para el tribunal superior, cuando se hubieran contraído las leyes que arreglaban el proceso.

"El decreto del 12 de octubre de 1846, sobre juicios de conciliación y elección de jueces de paz, estimaba que los conciliadores habían llegado a convertirse en abogados, y su malicia hacia que-

(14) Escobar Bautista, José. Ob. cit. Pág. 254

los certificados sirvieran de escrituras guarenticias (sic), -- para dar a la demanda o a la excepción un carácter que acaso no tenía el contrato; determinó en su artículo 1. que el acto de -- conciliación conformado por el 155 de la Constitución, debía intentarse antes de la demanda, ocurriendo por sí las partes y debiendo la autoridad procurar reducir las a un avenimiento prudente. Las demandas y avenimientos podía llevarse a cabo por los alcaldes de Ayuntamiento, los jueces del negocio y un alcalde de -- cartel, por lo que el Ayuntamiento había de proveer a los jueces de los libros necesarios para anotar las conciliaciones y fallos -- debiendo servirse los jueces, para la ejecución de las sentencias de los alcaldes auxiliares de la capital". (17)

El 4 de Mayo de 1857, es expedida una ley de procedimientos judiciales, "Ley que no tiene categoría de Código, tanto por su denominación como por su contenido". (18) Esta ley contemplaba el juicio verbal, la conciliación, el juicio ordinario, segunda y tercera instancia, del recurso de nulidad, del juicio ejecutivo, de las recusaciones y excusas de los magistrados superiores y jueces de primera instancia y sus respectivos secretarios, disposiciones generales y de las visitas a carceles.

El 13 de diciembre de 1870 se expidió una ley en materia inquilinaria "sobre sustanciación de las demandas para desocupación de -- fincas urbanas en el Distrito Federal, las cuales debían promoverse en juicio verbal ante jueces menores, si las rentas de dos meses no excedían de cien pesos y ante los de primera instancia si --

(17) Briseño Sierra, Humberto: Ob. Cit. Pág. 238
(18) Baquero Sanchez, Froylán: Práctica Civil Forense: Editorial México 1974. Pág. 2

pasaban de ellos.

Para pedir la desocupación, bastaba el adeudo de dos meses y no se admitía otra excepción que la de pago justificado con arreglo a las leyes, no siendo acumulables las pretensiones y excepciones que tendieran a producir la retención de la finca, por lo que se procedía sin demora a la desocupación, quedando a salvo cuantos derechos asistieran al inquilino, para deducirlos después contra el locator.

El fallo condenatorio contendría siempre el apercibimiento de -- lanzamiento si a los quince días no se efectuaba la desocupación y se ejecutaría pasado el plazo, sin excusa alguna. Toda demanda se daría por concluida cuando el inquilino acredite el pago dentro del tercer día de la citación o emplazamiento". (17)

El 13 de agosto de 1872, se expide el primer Código de Procedimientos Civiles, derogando todas las leyes de procedimientos civiles existentes hasta la fecha, este código consta de 2362 artículos y se componía de XX títulos que son, de las acciones, de las excepciones, de la competencia, de los impedimentos, recusaciones y excusas de los Jueces, de los actos perjudiciales, del juicio ordinario, de las sentencias, de los juicios sumarios, del juicio ejecutivo, del juicio verbal, de los interdictos, del juicio arbitral, del juicio en rebeldía, de los incidentes, de la -- segunda y tercera instancia, de la ejecución de sentencia, de los remates, concursos, de los juicios hereditarios y de la jurisdic-

(17) Briceño Sierra, Humberto; Ob. Cit. Pág. 268

ción voluntaria.

El juicio ordinario principiaba por demanda, se corría traslado-- al demandado para que en el término de nueve días la contestara,-- si reconvenía tenía el actor seis días para contestar, posterior-- mente se abría el juicio a prueba por un término ordinario que no podía exceder de cuarenta días comunes a las partes, siendo los -- términos extraordinarios de dos meses cuando la prueba debía de -- rendirse dentro del territorio nacional pero a una distancia de -- más de cien leguas del lugar del juicio; o de tres meses si la -- distancia fuese mayor de doscientas leguas; de cuatro meses si -- fuere en los Estados Unidos de America; de seis meses, si fuera en America del Sur o en Europa; de ocho meses, si fuera a cual-- quier otra parte del mundo. Reconociendo esta legislación como -- medios de prueba la confesional, documental pública y privada, -- testigos, peritos, reconocimiento judicial, fama pública y pre-- sunciones.

En su título VIII. trataba de los juicios sumarios, en su capí-- tulo I de las disposiciones generales, artículo 891 fracción IV-- establecía el juicio sumario para: "el pago de rentas, desocupa-- ción de predios rústicos o urbanos o sobre cualquier otra cues-- tión relativa al contrato de arrendamiento: salvo lo dispuesto -- por el artículo 1079".(20) Este último regulaba el juicio verbal que en algunos casos podía versar sobre arrendamiento según la --

(20) Legislación Mexicana. Colección Completa de las Disposiciones Legislativas expedidas desde la Independencia de la Repú-- blica. Ordenada por los Lics. MANUEL DUBLAN y JOSE MARIA LOZANO. Edición Oficial. Tomo XII. Imprenta del Comercio de E. Dublan y Compañía. México 1882. Pág. 274

cuantía.

El término fijado para contestar la demanda y oponer excepciones perentorias y dilatorias era de tres días, sólo podían promoverse artículo de previo y especial pronunciamiento relativo a la personalidad de los litigantes, podía hacerse valer la excepción de incompetencia, únicamente se podía promover reconvencción si la acción con que se reconvenía estaba sujeta a juicio sumario, si se oponía la compensación después de contestada la demanda, el Juez citaba a una junta dentro de los tres días siguientes, para que se discutiera la excepción, y se ofrecía pruebas en relación a la compensación se concedía un término de nueve días para su recepción, para la prueba principal se concedía un término de veinte días, para alegato se daban diez días a cada parte, sucesivamente, produciéndose los alegatos, el Juez tenía que dictar su sentencia dentro de los cinco días siguientes, la cual podía ser apelada en el efecto devolutivo.

También el título VIII, capítulo II, regulaba el juicio especial de desocupación, el cual procedía en los siguientes casos: por cumplimiento del término estipulado en el contrato, cumplimiento del plazo que el Código Civil fijaba para la terminación de contratos por tiempo indefinido, por falta de pago de una renta o de las que se hubieren convenido expresamente o cuando se infringía una condición del contrato de arrendamiento y que con arreglo al código civil motivaría la rescisión del contrato.

Si la suma anual de la renta era inferior a trescientos pesos se tramitaba el juicio en forma verbal si era mayor de esa suma por escrito.

La providencia de lanzamiento se llevaba a efecto de la siguiente manera: si el actor probaba en su comparecencia ante el Juez por escrito o verbalmente según el caso, con documentos o en forma -- testimonial, la existencia del contrato de arrendamiento y la --- falta de pago, a criterio del Juez, éste dictaba un auto mandando al secretario o escribano en su caso, a requerir al demandado para que en el acto de la diligencia justificara estar al corriente en el pago de la renta de lo contrario se le prevenía para que en el término de ocho días desocupara la finca si era para habita--- ción, de quince si su giro era mercantil o industrial y treinta - si fuera rústica.

Esta diligencia se hacía buscando por una vez al inquilino al no encontrarlo se le daba cita para que esperara al día siguiente, apercibido que de no hacerlo en la hora señalada, en la búsqueda se entendería la diligencia con sus familiares o con el vecino en defecto de aquellos, o con el agente policía encargado de la acera, hecho el requerimiento se entregaba a la persona con la que - se entendía la diligencia, una copia de papel y timbres corres--- pondientes y se levantaba acta de ésta.

La diligencia de lanzamiento sólo se suspendía si el inquilino -- probaba estar en la diligencia al corriente o lo probaba ante el Juez o exhibía el importe de las rentas adeudadas.

Si durante la tramitación de la demanda por alguna de las tres --
causales que daban lugar a la desocupación distinta a la falta de
pago, el demandado dejaba de pagar la renta, el actor podía pedir
que se decretara la providencia de lanzamiento.

El 15 de septiembre de 1880, se promulgo el Código de Procedi--
mientos Civiles, que abrogó al de 1872, este Código consta de ---
2241 artículos, divididos en 21 títulos, agregándose en este có--
digo un capítulo a las tercerías, en materia de arrendamiento se-
reprodujo lo contemplado por el código anterior, con excepción de
lo relativo a la competencia de los juzgados por razón de la --
cuantía, así tenemos que cuando el importe de la renta anual no -
excedía de cincuenta pesos, conocía el Juez menor o de paz, en el
juicio verbal sin acta, si no excedía de cien pesos, conocían los
Jueces menores en juicio verbal en acta, si no excedía de qui---
nientos pesos anuales conocía el mismo Juez menor por expedien--
te, si excedía de quinientos pesos pero no de mil, conocían los -
Jueces de primera instancia en juicio verbal, y si era superior -
de mil pesos anuales, conocían estos Jueces en juicio sumario es-
crito.

El 15 de mayo de 1884, fue expedido el Código de Procedimientos -
Civiles, difiriendo mucho de los dos códigos anteriores en cuanto
a su contenido sistemático, dividiéndose en cuatro libros, estos-
con los correspondientes títulos, los que a su vez se encuentran-
subdivididos por capítulos; y se les precede un título prelimi--
nar, consta de 1952 artículos, regulándose el juicio ordinario, -

sumario, en materia de arrendamiento, en los mismos términos que el anterior código adjetivo.

El 29 de agosto de 1932, fué expedido el actual Código de Procedimientos Civiles, que rige en el Distrito Federal, y entró en vigor el primero de octubre del mismo año.

Esta Ley adjetiva estaba compuesta por 939 artículos repartidos en quince títulos con sus correspondientes capítulos; más otros 47 artículos finales dedicados al título especial de la justicia de paz y 16 transitorios.

En la actualidad muchas disposiciones han sido derogadas, otras substituidas y algunas modificados, introduciéndose también normas nuevas, con el propósito sano de agilizar los procedimientos.

Para darnos una mejor idea del aspecto evolutivo del código procesal y por ende del aspecto del arrendamiento que se contiene, -- sirva de base la cita de Eduardo Pallares Portillo, al respecto: "El Sindicato de Abogados del Distrito Federal, con motivo de la promulgación del Código de Procedimientos Civiles de 1932, se formuló una declaración en que hizo constar que éste es superior al de 1884, porque perfila la tendencia hacia la realización del ideal procesal, ó sea al juicio oral en toda su pureza; o porque pugna por determinar el espíritu individualista del código anterior que nacido dentro del ambiente liberal de su época, no podía, por menos de consagrar la concepción privatista del proceso, lo que se tradujo en multitud de preceptos, el código del 32 año-

* día el Sindicato de Abogados del Distrito Federal, consagra la --
verdad real sobre la forma y clasifica al derecho procesal civil--
entre la rama del Derecho Público, en lo que logra notable ade---
lanto y pone los procedimientos en armonía con las corrientes que
informan la técnica procesal moderna; confía el desarrollo del --
procedimiento al Juez, que dota de amplias facultades, puede in--
vestigación la verdad en beneficio no sólo las partes sino de la so--
ciedad y prescinde de los complicados sistemas de competencia ---
tradicionales, con sus obligadas apelaciones, los incidentes de -
nidad y otros trámites engorrosos". (21)

Lo que demuestra lo elogiado que fué nuestro código de procedi---
mientos civiles actual y en el que es pertinente anotar que el --
tan loado aspecto oral introducido en esa época en la actualidad--
ha quedado totalmente reducido a algunas esporádicas intervencio
nes, dejando totalmente el terreno al aspecto escrito lo que vien
e a demostrar que la actualización legislativa es un elemento -
sustancial en el interés de la justicia y en el de las partes pa
ra obtener la pacificación social.

(21) Pallares Portillo, Eduardo: Historia del Derecho Procesal -
Civil Mexicano. Primera Edición. UNAM. México 1942. Pág. 144-
147

CAPITULO SEGUNDO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

2.1. CONCEPTO

Consideramos necesario estudiar el derecho objetivo, en que se funda el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana-destinada a la habitación, para poder llegar a una comprensión integral del mismo, por lo que aquí hemos de tratar diversos aspectos del contrato de arrendamiento.

El Código civil para el Distrito Federal, en su artículo 1793, nos define al contrato como: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

De lo anterior se desprende que el contrato es una especie dentro de los convenios. El convenio es el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

" Hans Kelsen, hace una crítica al concepto de contrato aduciendo que en dicha palabra se comprende no sólo al acto de celebración del mismo, sino también a su resultado, el cual constituye más bien la reglamentación de la conducta que deben seguir las partes para que dé fiel cumplimiento al contrato. Es así como establece que hay una diferencia entre el contrato como acto jurídico y el contrato como norma". (22)

Para Díez Picasso y Guillón Ballesteros, hay presupuestos idio-

(22) Díez Picasso, Luis y Guillón Ballesteros, Arturo: Sistema de Derecho Civil. Vol. II. Editorial Tecnos. Madrid 1980. Pág. 33

lógicos que influyen en la manera de concebir al contrato, así -- sostienen que: "La concepción moderna del contrato tiene su más - profundo fundamento en una serie de presupuestos ideológicos. El primero de ellos es el lema Laissez Faire. El segundo de los presupuestos ideológicos es la idea de sustancial igualdad de las - partes contratantes. El contrato es el medio mejor de arreglo de los intereses, porque es una obra común de dos contratantes que se encuentran en igual situación y en un mismo plano económico. El tercero de los presupuestos es la ideología reinante en una - época que rinde culto a las ideas de la preponderancia de la libertad individual y de la libertad humana". (23)

Sin embargo nos atrevemos a opinar que alguno de los presupuestos ideológicos que mencionan estos autores como determinantes en el contrato, han variado notablemente, en primer lugar, porque en muchos casos no existe la pretendida igualdad entre las partes, - debido a que le afectan diversos factores que no permiten que en muchos casos la misma pueda darse entre las partes, entre ellos - se encuentra la desigualdad económica, la apremiante necesidad - de conseguir determinados bienes o servicios que escasean y se -- encarecen. De manera que, al variar los presupuestos la idea del contrato y su régimen jurídico se modifican. Así, el Estado ya no sólo vigila, sino que interviene en su formación, imponiendo reglas para la salvaguarda de los intereses de la clase a quien - considera más débil y no abuse de la libertad individual de que - gozan los individuos en perjuicio del otro contratante.

(23) *Ibidem*. Pá. 42

El contrato de arrendamiento esta definido en el artículo 2398- del Código Civil, como: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce, un precio cierto".

No siempre en nuestro ordenamiento legal se ha definido al contrato de arrendamiento como se indica, ya que el Código Civil de 1884, disponía que: " El arrendamiento tenía dos nombres; arrendamiento, cuando recaía sobre inmuebles y alquiler cuando recaía sobre muebles. También a la prestación a que se obligaba el arrendatario le daba dos denominaciones; renta si se trataba de un contrato de arrendamiento; alquiler si se trataba de un contrato de alquiler". (24).

Nuestro actual Código Civil recoge dentro de la denominación contrato de arrendamiento, tanto al arrendamiento de muebles como de inmuebles, haciendo una distinción en cuanto al objeto del mismo, como contrato de arrendamiento en términos generales: Contrato de Arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, locales comerciales o industriales, predio rústico y bienes muebles.

De la definición que nos da el Código Civil en estudio, se desprende que el contrato de arrendamiento únicamente puede tener por objeto cosas sin embargo no todas las cosas son susceptibles de arrendamiento, sino solamente aquellos bienes que pueden usarse sin consumirse, con la salvedad de los bienes que la propia

(24) Lozano Noriega, Francisco: Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Editorial Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A.C. Mexico 1982. Pág. 280

ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Rafael de Pina, define a la cosa no consumible como: " La que es susceptible de un uso continuado sin que se destruya". (25)

Ahora bien, en cuanto a que solamente las cosas que pueden usarse sin consumirse pueden ser objeto de arrendamiento es lógico, si atendemos al requisito de temporalidad del contrato, que constituye una de sus características esenciales, pues al término del plazo por el cual se celebró, se deberá restituir y una cosa consumible sería de imposible devolución.

Francisco Lozano Noriega, se concreta tan sólo a realizar comentarios sobre la definición legal del contrato de arrendamiento: "De la definición que da este artículo 2398 del Código Civil, se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso o la enajenación del uso y goce al mismo tiempo de una cosa". (26)

En este comentario el autor citado trata de hacer hincapié en el requisito de temporalidad del contrato, en lo que no estamos de acuerdo con él, es en el hecho de afirmar que se produce una enajenación temporal, pues nos da a entender que se vende por cierto tiempo una cosa para después regresarla, pues sabemos que la venta transfiere todos los derechos de propiedad de una cosa, y en tal caso la persona que compra tiene el derecho de disponer y hacer de ella lo que quiera, y en el contrato de arrendamiento -

(25) Pina de, Rafael: Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Pág. 184

(26) Lozano Noriega, Francisco: Ob. Cit. Pág. 277

hay limitaciones que impiden que haga mal uso de la cosa, y mucho menos se permite, se disponga de ella en forma que pueda dañarsele.

"Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento, como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario el uso y goce, en forma temporal o sólo el uso mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".(27)

Como puede apreciarse la mayoría de las definiciones que de contrato de arrendamiento dan los tratadistas, se apegan notablemente a la definición que el Código Civil nos da.

De lo anterior podemos desprender que los elementos de la figura jurídica en análisis son:

- 1.- Se concede el uso y goce, durante cierto tiempo de una cosa.
- 2.- El arrendatario tiene la obligación de pagar un precio cierto o renta a cambio de tener el uso o goce de ésta y puede consistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinada, sin embargo para el caso del Contrato de Arrendamiento de Finca Urbana Destinada a la Habitación, ese precio tiene que ser forzosamente una suma de dinero, y en moneda nacional.
- 13.- Se tiene la obligación de devolver o restituir la cosa objeto del contrato dentro del plazo señalado en el contrato.

(27) Aguilar Carbajal, Leopoldo: Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México 1982. Pág. 152

2.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los elementos de existencia son:

El consentimiento

El objeto

El consentimiento es "el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esa voluntad tenga una manifestación exterior", (20) y se encuentra compuesta por una propuesta, oferta o policitud, que es una declaración de voluntad que contiene los elementos esenciales del contrato que pretenda llevarse a cabo.

La policitud es una declaración unilateral de voluntad receptiva, expresa o tácita hecha a persona presente o no presente, -- determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos -- esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad.

El segundo componente del consentimiento es la aceptación, que al igual que la propuesta, es una declaración unilateral de voluntad mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, policitud u oferta.

Por lo antes expresado y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo (20) Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las Obligaciones. Editorial Calles Puebla. México 1982. Pág. 202

lo 2398 del Código Civil, el consentimiento es el acuerdo de voluntades que tienen por objeto conceder el uso y goce temporal de una cosa a cambio de una renta.

El segundo elemento esencial lo constituye el objeto que es definido por Leopoldo Aguilar Carbajal, de la siguiente manera: "En cuanto al objeto, puede decirse que todos los bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato siempre que puedan producir una ventaja económica al arrendatario y como excepción no puede ser objeto de arrendamiento las consumibles y aquellas cuyo arrendamiento ésta prohibido por la ley. Pueden serlo las cosas y los derechos si pueden producir una ventaja económica al arrendatario. En cambio, no puede serlo las cosas no determinadas o indeterminadas y las cosas que estén fuera del comercio". (29)

Para Francisco Lozano Noriega el objeto es: " La obligación que cada una de las partes asume, es decir, el arrendador se obliga a proporcionar el uso o goce de una cosa (objeto material) y el arrendatario se obliga a pagar por ello un precio cierto. Por lo tanto según lo anterior, tenemos que hay dos objetos. El primero de ellos es el objeto de la obligación del arrendador, que comprende la concesión del uso y goce de la cosa, y el segundo, sería el pago de la renta que es la contraprestación debida por el arrendatario". (30)

(29) Aguilar Carbajal, Leopoldo: Ob. Cit. Pág. 153

(30) Lozano Noriega, Francisco: Ob. Cit. Pág. 282 y 283

La definición dada por Leopoldo Aguilar Carbajal, es incompleta ya que solo habla del objeto que busca el arrendatario, como es el uso y goce de la cosa, omitiendo el objeto pretendido por el arrendador que es la obtención de la renta, por lo que estamos de acuerdo en la definición que de objeto nos da Francisco Lozano Noriega y a falta de alguno de estos elementos produce la inexistencia del contrato de arrendamiento.

Una vez que hemos tratado los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, pasaremos a analizar los requisitos de validez, cuya consecuencia no es la inexistencia del acto jurídico, sino su nulidad absoluta o relativa siendo esta última susceptible de ser convalidada.

El primer requisito de validez es que la voluntad se encuentre libre de cualquier vicio, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento. Los vicios que pueden tenerse en la voluntad son: el error, dolo, mala fe, y violencia.

El segundo requisito de validez es el llamado licitud del acto jurídico y consistente en que el acto debe tener un fin, motivo, objeto y condición lícitos en todas sus manifestaciones para que el derecho los ampare y les dé consecuencias jurídicas.

El tercer elemento de validez es el denominado formalidad y que consiste en exteriorizar la voluntad de acuerdo a las formas legales. El contrato de arrendamiento es generalmente, un contrato formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta

anual no pase de cien pesos (Art. 2406 del Código Civil), bastara la simple manifestación verbal del consentimiento. Pero cuando se excede de esa cantidad debe otorgarse por escrito y cuando se trate de arrendar un inmueble destinado a casa habitación (Art.2448-F del Código Civil), o si el predio fuese rústico y pasase la renta anual de cinco mil pesos se deberá otorgar en escritura pública.

El cuarto y último de los requisitos de validez es la capacidad y que consiste en que la voluntad se otorgue por persona capaz, refiriéndose Leopoldo Aguilar Carbajal de la siguiente manera: "La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados respecto de los bienes muebles e inmuebles". (31)

En materia de arrendamiento tienen capacidad para arrendar: "1.- Los propietarios. 2.- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien , facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos. 4.- Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos". (32)

Respecto de la legitimación para recibir una cosa en arrendamiento, la tendrían los arrendatarios que tengan capacidad, y que no se encuentren dentro de los supuestos legales (Artículos 2403,

(31) Aguilar Carbajal, Leopoldo: Ob. Cit. Pág. 153

(32) Rojas Villagas, Rafael: Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Pág. 210

2402, y 2405 del Código Civil) que prohíben a los Magistrados, jueces y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes respecto de los cuales intervengan en algún negocio, tienen la misma prohibición los encargados de los establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos, recibir en arrendamiento algún bien que administren.

2.3. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El estudio de la clasificación del contrato de arrendamiento nos ayuda para determinar su naturaleza jurídica, su ubicación en la categoría que le corresponde, dentro de la gama de los contratos.

Es un contrato traslativo de uso, pues a través de él se le otorga a otra persona el uso de una cosa.

Es un contrato principal, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesiona el uso o goce de una cosa y el pago de una renta.

Es un contrato oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, es decir, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta.

Es un contrato comutativo, porque es una especie del contrato oneroso en el que las prestaciones que las partes se deben son

ciertas desde que el mismo se celebra, como son el bien arrendado y la renta.

Es un contrato generalmente formal, porque a excepción de los contratos que no sean de finca urbana destinada a la habitación y cuya renta no excedan de cien pesos anuales, se deberán celebrar por escrito, así como los predios rústicos cuya renta pase de cinco mil pesos deberán otorgarse en escritura pública.

Es un contrato de tracto sucesivo, porque ambas partes desde la celebración del contrato de arrendamiento quedaron sujetas a prestaciones repetidas a intervalos convenidos, por un tiempo determinado o indeterminado.

Nuestro Código Civil reconoce como contratos de arrendamiento los de bienes muebles, de locales comerciales e industriales, los de finca urbana destinada a la habitación y los de predio rústico.

También los contratos de arrendamiento pueden clasificarse en civiles, mercantiles y administrativos, atendiendo a la naturaleza de las normas que los rigen, es decir, el carácter civil se determina por exclusión; cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, y con el propósito de especulación comercial. Es administrativo cuando los bienes pertenecen a la federación, a los Estados o a los Municipios.

2.4. REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Toda modificación o reforma a la ley es producto de una situación de cambio que se suscita a la realidad social, pues el derecho como una ciencia dinámica debe adaptarse a la misma, para conseguir la armonía de los integrantes de la sociedad, buscando la solución a los conflictos que se presentan, a la vez que debe regular la conducta de los individuos para evitar que se produzcan.

A nadie que viva en el Distrito Federal le es ajeno el hecho de la escasez de la vivienda, que ha adquirido índices alarmantes lo que influye en su alto costo, encontrándose entre los factores que han dado origen a este problema social, los siguientes:

-Falta de planeación en el crecimiento de la ciudad capital de la República Mexicana, al no haberse previsto la concentración de una gran parte de las fuentes de trabajo y el establecimiento de los poderes de la unión en la misma área geográfica, produciendo como consecuencia que un gran número de personas se establezca en esta ciudad.

-La crisis en el orden económico y social originada por la mala administración del sector público, el gran endeudamiento tanto externo como interno del gobierno, la caída del precio del petróleo, la fuga del capital al exterior, la industria privada incipiente, lo que ha provocado la gran inflación vivida en el país y

con ello el alza de los precios y la pérdida del poder adquisitivo, derivada del estancamiento de los salarios.

-El crecimiento interno de la población, Etc.

Debido a la creciente demanda de vivienda para arrendar, y la inflación que se vivía, los propietarios y casatenientes vieron la oportunidad de especular con respecto de la misma, imponiendo condiciones y elevando la renta de manera desproporcionada con el poder adquisitivo de los inquilinos, quienes poco a poco se vieron en la imposibilidad de poder cubrir las. Lo que provocó en muchos casos, que ante la falta de individuos que contarán con la capacidad económica de rentar una casa habitación los arrendadores decidieron venderlas para no sufrir un menoscabo constante en sus ingresos, aunado al número de conflictos que se presentaban ante las autoridades judiciales para ser resueltos, acabó siendo una molestia para los arrendadores que preferían no arrendar para no tener problemas.

Estos factores rompieron con la armonía que debe existir en las relaciones jurídicas que se establecían entre el arrendador y el arrendatario, siendo esta última a quien más afecta el problema planteado, pues es la parte que debe abocarse a la difícil aventura de conseguir un techo donde habitar, que se encuentre al alcance de sus posibilidades económicas y que sea además, una vivienda digna, que reúna las condiciones óptimas de higiene y salubridad, lo cual resulta complejo.

Por estas razones la Comisión Legislativa del Distrito Federal, después de una intensa investigación, en la cual se recogieron - opiniones y sugerencias por parte de diversos grupos de población como organizaciones de inquilinos, colonias, propietarios, Cámara de Industria, y Comercio, universidades y estudiosos de la materia urbana habitacional y en virtud de que, el gobierno no podía dar una solución al problema, se llegó a lo siguiente:

"Se acordó proponer varios proyectos de modificación al derecho común vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y - proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de finca para habitación. Asimismo, la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la inversión, del Sector Público Social y Privado para arrendar". (33)

Con tales propósitos, se dieron diversas alteraciones para reformar o adicionar entre otros ordenamientos los siguientes:

- El Código Civil.
- El Código de Procedimientos Civiles.
- La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.
- La Ley Federal de Protección al Consumidor.

(33) Diario de Debates Año III. Tomo III Nos. 42, 10 de Diciembre de, México, D. F.

Entre las reformas al Código Civil más importantes se encuentran las siguientes:

Se reserva el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto para regular el arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación.

Las disposiciones del Capítulo mencionado son de orden público y de interés social y por tanto irrenunciables.

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, será de un año forzoso y prorrogable por dos años más a juicio del inquilino.

La renta se estipula en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser aumentada en un ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijada al salario mínimo del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueva o se prorrogue.

Más adelante trataremos las demás disposiciones reformadas, ya que en este Capítulo sólo nos referiremos al contrato de arrendamiento, por lo que, tomando en cuenta las razones de la Comisión en el sentido de que tuvo presente la necesidad de estimular la inversión del Sector Público y Privado para arrendar y viendo las consecuencias de la reforma, nos atrevemos a afirmar que con dichas reformas no se estimula la inversión privada en materia de

arrendamiento, sino por el contrario como todo exceso de protección a la larga resulta perjudicial para los arrendatarios, ya que el arrendador antes de arrendar su inmueble, prefiere vender el mismo, para no sufrir un menoscabo en su patrimonio, lo que provoca la escasez de vivienda en arrendamiento incrementándose la demanda, aumentándose automáticamente la renta en forma desproporcional a los ingresos de la gente que necesita de una vivienda.

A lo anterior podemos agregar que las citadas reformas, en vez de solucionar el problema social de vivienda que se vive en la ciudad de México, lo vinieron a agravar, ya que el arrendador para fijar la renta debe tomar en cuenta el tiempo que puede durar el arrendatario en el inmueble, y en el cual los aumentos a la renta serán insignificantes, tomando en cuenta la situación económica del país, y que de acuerdo a las reformas ese tiempo tiene un promedio de cuatro años, ya que son: uno del tiempo forzoso, dos años de la prórroga y otro en juicio para lograr la desocupación del inmueble, durante este tiempo el inmueble sufrirá un deterioro que el arrendador debe preveer en la renta, para no sufrir un menoscabo en su patrimonio.

2.4.1. DECRETO CONGELATORIO DE RENTAS DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948

La razón por la cual incluimos este tema en nuestro trabajo, es porque si bien el Decreto congelatorio de rentas publicado el 24 de Diciembre de 1948, no entrañó que se reformara el Código Civil

si implicó en cambio, que algunas de sus disposiciones dejaran de aplicarse para determinados contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para casa habitación, locales comerciales e industriales. De manera que en adelante, quedarían comprendidos y regulados por los preceptos legales que conforman el decreto referido cuyas normas jurídicas se calificaron como de orden público e interés social. Además de que sus efectos continúan aún vigentes.

Este decreto nació tres años después de que se diera fin a la Segunda Guerra Mundial, México, aún cuando no sufrió los problemas de Europa, si presentó otros como escasez de vivienda, lo que provocó el alza inmoderada de rentas por parte de los arrendadores y para evitar que los comerciantes e industriales se vieran afectados por estas alzas y para evitar que estos a su vez incrementaran los precios de sus productos, el Estado intervino para proteger a los inquilinos, elaborando el decreto en estudio, el cual en su artículo primero estipula :

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

- I) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupa el inquilino y los miembros de su familia que habitan con él.
- II) Los ocupados por trabajadores a domicilio.
- III) Los ocupados por talleres.
- IV) Los destinados a comercios o industrias".

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

- I) A casas destinadas a la habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos.
- II) A las casas o locales que el arrendador necesite habitar y ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito".

A esta disposición se le añadió posteriormente una tercera fracción por decreto de fecha 30 de noviembre de 1951:

III) * A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, cabaretes, a centros de vicios, a explotación de juegos permitidos por la Ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematográficos*.

Si la intención que se tuvo al aprobarse y realizarse este decreto fué la de amparar a las clases económicamente débiles, es justo que no a todos los arrendatarios se les brindase dicho beneficio pues los hay quienes aún en su calidad de inquilinos o de arrendatarios en el caso de aquellos que rentan locales comerciales o industriales, tenían o tienen ingresos que los colocan en la posibilidad de tener un alto nivel de vida; de manera que el legislador utilizó como criterio para valorar dicha situación el de la cantidad que pagaban por concepto de renta, pues se supone que aquellos arrendatarios que se encontrasen pagando una cantidad superior a la establecida en la fracción I del artículo segundo, no constituían o mejor dicho no pertenecían a la clase que el legislador quiso amparar.

Artículo Tercero: "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente Ley y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- I) De más de cien pesos y hasta doscientos pesos, hasta un diez por ciento.
- II) De más de doscientos y hasta trescientos pesos, hasta un quince por ciento.
- III) Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.
- IV) Los aumentos que establece este artículo no rige para los locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas*.

El legislador al proteger a los arrendatarios de locales comerciales o industriales pretendía evitar la elevación de precios de ciertos artículos o servicios de primera necesidad en perjuicio de la población. También se comprendió dentro de la excepción a la casa habitación cuyas rentas no fueran superiores a cien pesos

aplicado tal vez al criterio de que las personas que pagaran dicha cantidad eran de muy escasos recursos. Asimismo este decreto no significa que aquellos arrendatarios que se encontraban en su ámbito de aplicación pudieran incurrir en ciertas conductas que implicaran un abuso del beneficio que les brindó la Ley o bien, cuando la permanencia en las fincas urbanas pusiera en peligro la salud e inclusive la vida de sus ocupantes, por el mal estado en que éstos pudieran encontrarse. De modo que para estas conductas o circunstancias operaba la rescisión del contrato respectivo. - Así se estableció por los artículos 4o. Y 7o. que enseguida -- transcribiremos:

Artículo Cuarto.- "La prórroga a que se refieren los artículos anteriores no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo séptimo de esta Ley".

Artículo Séptimo.- "Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

- I) Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia del lanzamiento.
- II) Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.
- III) Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.
- IV) Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario el local arrendado a otros destinos de los convenidos en el contrato.
- V) Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren sustancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.
- VI) Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean a consecuencia de uso normal.
- VII) Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten, con causa justificada del arrendador la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.
- VIII) Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de perito.
- IX) Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

El artículo quinto tiene relación directa con su homólogo artículo segundo del decreto en su fracción II, pues en este se exceptúan de la prórroga a las casas o locales que el arrendador neces-

site habitar u ocupar para establecer una industria o comercio, siempre y cuando lo justifiquen ante los tribunales competentes. Debiendo otorgar una compensación al arrendatario que por tal motivo debe desocupar el inmueble requerido por su arrendador. Tal compensación ha de consistir en entregarle una cantidad igual a tres meses de renta, si el inmueble estaba destinado a casa habitación. Pero si lo estuviera a comercio o industria, la compensación la determinarán los tribunales que tengan competencia tomando en consideración los elementos que se precisan en el artículo quinto del decreto, y además para que opere esta circunstancia por la cual se exceptuaron de la mencionada prórroga indefinida, deberán avisar al arrendatario de manera fehaciente en los términos señalados por el artículo sexto, la necesidad de terminar el contrato, garantizando previamente el pago de la compensación a que tenga derecho el inquilino.

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

- a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea destinado a casa habitación.
- b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos: Los gastos que este goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tengan que cubrir a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las "autoridades del trabajo".

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

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

Artículo Octavo.- "Si se dá cualquiera de las causas enunciadas en el artículo anterior para que proceda la rescisión de contrato de arrendamiento prorrogado, indefinidamente, el arrendatario no tendrá derecho a recibir la indemnización señalada en el artículo sexto".

Este artículo octavo viene a compensar un poco la injusticia im--
puesta a los arrendadores por este decreto en estudio.

Artículo Noveno.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arren--
damiento con contravención de esta Ley, por lo que, no producirán efecto jurídico los documen--
tos de crédito suscritos por inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores que las autoriza--
das en esta Ley".

No obstante lo anterior existía la posibilidad de que se diera el
caso de que al modificar un contrato o concluirlo resultara un be--
neficio para ambos contratantes y por lo tanto, se efectuara esto
sin la intención de impedir que se aplicaran los preceptos lega--
les del Decreto; así, el pacto celebrado no se encontraría vicia--
do, dándose la nulidad establecida por el citado artículo, este
criterio lo sostuvo la Suprema Corte de Justicia de la Nación en
la tesis siguiente:

ARRENDAMIENTO, MODIFICACION DEL (DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE -
1948).

"Esto nos lleva de la mano a considerar que la nulidad consagrada
por el precepto noveno del Decreto, se refiere a aquellos casos
en los cuales se pretende perjudicar al arrendatario quien es la
parte favorecida por dichas disposiciones; más si en cambio la--
celebración de un contrato diferente trae como consecuencia un -
beneficio para ambas partes, el mismo no será nulo, pues no hay--
mala fé en su formación, que pudiera encaminarse a escapar al ám--
bito de aplicación de la Ley en estudio". (34)

Este decreto tiene ya una duración de cuarenta y dos años, de ma--
(34) Apéndice Jurisprudencial de 1917 a 1985 del Semanario Judi--
cial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala. Pág. 197

nera que hay inquilinos que siguen pagando cantidades que no rebasan los trescientos pesos mensuales, cantidad que como consecuencia de la devaluación de nuestra moneda, se ha hecho insignificante aún para las clases más pobres, por lo que los bienes que se encuentran dentro de los supuestos del citado decreto han constituido un perjuicio cada vez mayor en el patrimonio de los propietarios, ya que si bien es cierto que el decreto no implica modalidad alguna a la propiedad, sino solamente limita la libertad contractual, también es cierto que dicho decreto privó a los arrendadores de seguir obteniendo de los bienes de su propiedad una ganancia lícita y actual, ya que como puede apreciarse en dicho decreto no se estipuló una revisión periódica por parte del gobierno para aumentar las rentas gradualmente, cuidando que el alza no resultara gravosa para los arrendatarios ni un menoscabo en el patrimonio de los arrendadores quienes lógicamente se encuentran imposibilitados para realizar las reparaciones que les corresponden a los inmuebles arrendados, por lo que en la mayoría de los inmuebles se ha producido un deterioro normal.

Con este decreto se perdió la naturaleza de los contratos de arrendamiento que afectó, en primer lugar, de alguna forma ha desaparecido el requisito de temporalidad para los contratos prorrogados ya que no tienen un término de duración, disponiéndose además que en caso de ausencia del arrendatario titular del contrato continuarán sus familiares como causahabientes del contrato respectivo. En segundo lugar, se convirtió con el tiempo en un contrato leonino, en virtud de la desproporción que existe entre el

sacrificio del arrendador y el beneficio del arrendatario, dejando de manera inequívoca su falta de equidad.

2.4.2. DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985

En virtud de las razones expuestas con anterioridad el día 7 de febrero de 1985, se reformó el Código Civil en materia de arrendamiento de casa habitación, con el propósito de remediar de alguna manera el problema de la vivienda arrendada.

En su artículo primero se dispuso: "Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue".

Artículo 2448.- "Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Con lo anterior se pretendió evitar que cualquiera de las partes mediante la vía del convenio hiciera a un lado las disposiciones contenidas en el Decreto, por lo que se impuso así un límite a la libertad contractual, pues deben sujetarse los contratantes a estas normas forzosamente, porque de no ser así, fácilmente serían eludidas impidiendo llevar a cabo las finalidades que se propusieron al promulgar las reformas.

Artículo 2448-A.- "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia".

En esta norma jurídica se establece la prohibición de dar en arrendamiento aquellas viviendas que no reúnan las condiciones

que establece la Ley General de Salud, salvaguardándose el derecho que tiene toda persona de ocupar una vivienda digna, y no exista el riesgo de que sus habitantes sufran por ello un menoscabo en su salud, la Ley General de Salud en su reglamento de Ingeniería Sanitaria, relativo a edificios, entre los que se comprende a las construcciones destinadas a la habitación se establece que éstas deberán tener entre otros requisitos: puertas, -ventanas bien distribuidas para que haya una adecuada iluminación y ventilación, además instalaciones sanitarias indispensables como: excusados, lavabo, fregadero, regadera, lavadero, patio de -servicio, dormitorio, cocina y baño". (35) Estas medidas tienen por objeto, proteger el derecho a la salud que se consagra por nuestra magna carta en su artículo cuarto. Así como el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa consagrado en el mismo precepto constitucional. Todo esto se dispuso porque se quiso eliminar la posibilidad de que un arrendador pretendiera rentar una vivienda que no contase con los requisitos aludidos a un costo bajo, y el arrendatario apremiado por la necesidad de conseguir un techo donde habitar, aceptara celebrar el contrato de arrendamiento, aún en su perjuicio, por lo que, se justifica la -intención del legislador al prohibir que un inmueble en malas -condiciones se arrende. Mas en el supuesto de que con anterioridad a la publicación del Decreto, y pensamos que así debe interpretarse, se encuentren celebrando un contrato sobre una finca urbana en mal estado, se impone la obligación al arrendador en su artículo 2448-B de realizar las obras que ordene la autoridad sanitaria para que la localidad se encuentre en óptimas condiciones (35) Ley General de Salud. Editorial Porrúa, S.A. México 1987.

de habitabilidad e higiene, haciéndolo responsable de los daños y perjuicios que sufran los inquilinos como consecuencia de su omisión.

Artículo 2448-B.-"El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondientes como - necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y - perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa".

Artículo 2448-C.- "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Esta disposición implica en primer lugar, otorgar al arrendatario que esté al corriente en el pago de las rentas, es decir, que haya pagado puntualmente, el derecho de conservar la vivienda que habita por un periodo mayor al estipulado en el contrato respectivo y que será de dos años más, lo cual produce un beneficio para el inquilino, sin embargo, sería contradictorio afirmar por nuestra parte que el hecho de disponer que el contrato deberá durar forzosamente un año, sin posibilidad para el arrendatario de renunciar a dicho plazo sea favorable a sus intereses, pues se le obliga a permanecer en el inmueble aún en su perjuicio, porque hay gente que necesita un lugar donde vivir por menos tiempo que el de un año. Esto puede traer consecuencias serias para el arrendatario que por cualquier circunstancia no requiera rentar una vivienda por todo un año, creemos que en este caso el criterio utilizado al crear este precepto legal fué el de que si un arrendatario no necesita ocupar una finca urbana destinada a la habitación por todo un año, no tiene gran necesidad de una vivienda.

Por otra parte nos preguntamos, por qué el legislador en cambio, si estableció la opción para que el arrendatario cuyo contrato

estuviese por fenecer, de seguir permaneciendo en el inmueble por dos años más y no le impuso que este lapso fuera forzoso. Es obvio que consideró que no podría obligar al inquilino a seguir ocupando en contra de su voluntad la vivienda arrendada.

El legislador se preocupó por brindar el derecho a la estabilidad en la localidad que habitan, al grupo familiar que hace vida en común con el inquilino titular del contrato, de tal suerte que si este llegara a fallecer, su familia continuara con el contrato de arrendamiento sin que pueda terminar al morir el titular, excluyendo de este derecho a las personas que por cualquier otro título ocupe en el inmueble, tales como aquellos que lo hagan como subarrendatarios, cesionarios o por cualquier otro título que no sea el de ser familiares, entre los que la Ley considera tanto al cónyuge, concubina, hijos, ascendientes en línea directa o por afinidad. Así lo dispuso en el artículo 2448-H que textualmente dice:

Artículo 2448-H.-"El arrendatario de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la de la arrendataria, sino sólo por los motivos establecidos en las Leyes".

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de este; en los meses terminos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado en forma real y permanente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupan el inmueble como subarrendatarios, cesionaria o por cualquier otro título semejante que no sea la situación pre vista en este artículo.

Sin embargo, en el artículo 2483 de las disposiciones generales del arrendamiento que se refiere concretamente a las causas de terminación del contrato, no menciona entre ellas la muerte de cualquiera de las partes, de manera que así se protegía la perma-

nencia en los inmuebles de las personas que aún no siendo titulares del contrato, si ocupaban la finca en compañía del inquilino. Estimamos que lo único que hizo el legislador con el artículo 2448-H, fue limitar y condicionar el derecho de permanecer en la vivienda para las personas que la ocupan. Pues el artículo 2483 expresa en general, al no señalar entre las causales de terminación del contrato, la muerte del arrendatario que cualquier persona sin necesidad de revestir algún carácter específico que podía continuar en el arrendamiento del inmueble, y con las reformas de 1985 se limitó la posibilidad de cualquier persona, que ocupaba la vivienda antes de que muriera el arrendatario de poder continuar habitando el inmueble. Otorgándole este derecho únicamente a los familiares del inquilino, lo que es justo, pero puede suceder que el titular del contrato no tuviera familiares y habitaran con el otras personas que deberían desalojar la vivienda cuando aquel muriera por no tener parentesco alguno con él.

El derecho de permanencia del arrendatario en la casa habitación que ocupa habría sido una medida insuficiente, si el arrendador quedara en libertad de imponer una renta que el inquilino no estuviera en situación de poder cubrir. Por esta razón se impuso la necesidad de establecer un límite al alza de las rentas, pero efectuándose una transacción legal al alza del precio del arrendamiento. Fue así como en el artículo 2448-D, se determinó diversas medidas; la primera de ellas es que se eliminó la posibilidad de que el arrendatario pudiera pagar como renta cualquier cosa equivalente a una suma de dinero, el hecho de omitir esta alteración perjudica de algún modo aquellos arrendatarios que de esta

forma cubrían las rentas, sin afectar parte de sus ingresos a dicho fin, lo cual redundaba en un beneficio para ellos, sin embargo, como se requería imponer un límite al alza arbitraria de las rentas quedó determinado que debería estipularse en moneda nacional puesto que de otra manera no podía delimitarse su aumento. Pero también dentro de este precepto se excluyó la probabilidad de que la renta se concertara en moneda extranjera, lo cual es encomiable, porque el arrendador en su posición de superioridad con respecto a su contraparte pudiera imponer entre las condiciones contractuales que el precio del arrendamiento consistiera en una cantidad en moneda extranjera, resultando una carga para el inquilino si tomamos en cuenta que debido a la constante devaluación de nuestra moneda la extranjera tiene un valor que se incrementa periódicamente (como el dólar), con respecto a nuestra moneda, y el hecho de seguir permitiéndose que la renta se pactara en moneda de otro país acarrearía de algún modo un alza constante en la renta, sin posibilidad de ser tasada legalmente para impedir su aumento indiscriminadamente en detrimento de la economía del arrendatario, con el subsecuente beneficio para el arrendador quien de esta manera pretende evitar la depreciación.

Otra situación que conlleva el precepto al que nos hemos venido refiriendo; es que se estableció que la renta sólo se aumentará anualmente, imponiendo un tope respecto al tiempo en que podrá elevarse. Además se fijó un límite a la cantidad que como renta deberá cubrirse, de manera que solq podrá incrementarse como máximo en un ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual

que se fije al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato sea renovado, o bien prorrogado.

Creemos que la redacción de este artículo en su último párrafo, es confusa para el común denominador de la población, además de que es perjudicial para ambas partes contratantes, en virtud de que el salario mínimo a sido el factor económico más castigado en relación a la devaluación e inflación vivida en la última década, ya que las políticas gubernamentales seguidas han pretendido frenar la inflación en base a los salarios, además de que en nuestro país, el principal patrón es el Estado; perdiéndose con todo ello el poder adquisitivo de la mayoría de la población.

Ahora bien, si bien es cierto que en la ciudad de México, uno de los grandes problemas sociales es la falta de vivienda, también es cierto que reformas como el precepto legal en estudio, no solucionan el problema, sino lo agravan, debido a que no tienden a fomentar la inversión del Sector Privado en este renglón, sino a ahuyentarla en perjuicio de la clase necesitada que es la que se pretende proteger, por lo que opinamos que en esta materia deben realizarse reformas más dinámicas y atractivas para los propietarios, como adecuar el aumento de las rentas a los índices de precios al consumidor que publica el Banco de México mensualmente en el Diario Oficial, tomando en cuenta que en la realidad ese porcentaje fijado por dicho Organismo está por debajo de la inflación real, pero resultaría más atractiva para los inversionistas; aumentando la oferta con lo cual si habría una disminución real en las rentas, de acuerdo a la oferta y a la demanda. Si tomamos-

en cuenta el tiempo mínimo de tres años que puede permanecer el arrendatario en el inmueble y los aumentos a la renta durante ese lapso tan desproporcionados a la realidad económica del país, en perjuicio del patrimonio del arrendador, es lógico y normal, que las viviendas para arrendamiento se hubieran encarecido en perjuicio de la clase necesitada, por no presentar mayor beneficio a los propietarios y si grandes problemas para su economía, por lo que los arrendadores al fijar la renta de sus inmuebles deben tomar en cuenta los factores que ya señalamos con anterioridad— como: una permanencia del arrendatario en el inmueble mínima de tres años, con un aumento anual en la renta que no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue, el pago del impuesto predial que en razón y medida de la inflación rebasa el cien por ciento cada año, el impuesto sobre la renta, entre otros al momento de celebrar el contrato a efecto de no sufrir mayor perjuicio en su patrimonio, de lo contrario cómo se puede hablar de — justicia social, si el propietario que ha trabajado durante años y ahorrado para adquirir el inmueble para arrendar, no puede disponer según sus necesidades, de lo que ha obtenido con sacrificio durante años, para cuando por su edad o enfermedad no pueda trabajar, en este orden de ideas, cómo habrá justicia si no se le da a cada quien lo que es suyo, porque arriesgar su capital en un campo en el que no se le respetará ni su propiedad ni su inversión.

Ahora bien, esta materia de arrendamiento y su conflicto social - ha tomado un matiz de carácter netamente político, con sus derivadas consecuencias.

Para mayor comprensión de lo antes citado, procederemos a presentar una lista donde se podrán apreciar los aumentos al salario mínimo general en el Distrito Federal, en relación al índice de precios al consumidor que publica el Banco de México mensualmente en el Diario Oficial de la Federación, así como la cotización de nuestra moneda frente al dolar de los Estados Unidos de Norteamérica, tomando en cuenta el promedio de cotizaciones de compra y venta (giros y transferencias bancarias al cierre diario del sistema bancario).

El salario mínimo general diario en el Distrito Federal se incrementó en 1985 en un 48%, quedando en \$1,250.00; en 1986 se incrementó en un 98%, quedando en \$2,480.00; en 1987 se incrementó en un 161%, quedando en \$6,470.00; en 1988 se incrementó en un 23%, quedando en \$8,000.00; en 1989 se incrementó en un 26%, para quedar en \$10,000.00, sin que hasta el 30 de junio de 1990 se hubiere incrementado, ahora bien, si tomamos en cuenta que en 1984 el salario mínimo era de \$ 816.00, y en la actualidad es de -- \$ 10,000.00, este se ha incrementado en un 1,136%.

Ahora bien de acuerdo al índice nacional de precios al consumidor que el Banco de México publica mensualmente en el Diario Oficial de la Federación; en el año de 1985 se tuvo un incremento del 63%; en 1986 un 57%; en 1987 un 159%; en 1988 un 51%; en 1989 un-

19%; en 1990 hasta el mes de junio un 15%, por lo que el porcentaje manejado por el Banco de México en este período es de - 1,725%.

Nuestra moneda a sufrido y sigue sufriendo un deslizamiento frente a la mayoría de las monedas extranjeras. Para una mejor comprensión del incremento de los bienes y servicios es importante tomar en cuenta la paridad de nuestra moneda, frente a una de las monedas más fuertes del mundo como lo es la moneda de los Estados Unidos de Norteamérica.

Para nuestro estudio tomaremos en cuenta el promedio de cotizaciones de compra y venta (giros y transferencias bancarias, al cierre diario del sistema bancario mexicano); el 2 de enero de - 1985 el Dólar se cotizó en \$ 210.00 pesos, para finalizar el año en \$ 450.00 pesos, devaluándose el peso un 113%; en 1986 en un 105%, para quedar en \$ 925.00 pesos; en 1987 en un 138% para quedar en \$ 2,204.00 pesos; en 1988 en un 3% cerrando en \$ 2,273.00 pesos; en 1989 en un 16% cerrando en \$ 2,630.00 pesos y en 1990 hasta el 30 de junio en un 6% cerrando en 2,806.00 pesos, por lo que el peso se ha devaluado en un 1,236%.

De este estudio se desprende que de 1985 a la fecha estos tres factores con pequeñas diferencias han ido de la mano por lo que no vemos objeción en que las partes puedan pactar la renta en moneda extranjera o incrementarla cada 6 meses de acuerdo al índice de precios al consumidor que marque mensualmente el Banco de México, de esta forma se respetaría el axioma Pacta Sunt Servanda

que determina que la voluntad de los contratantes es la suprema en el acto jurídico que realizan, además de que se fomentaría la inversión en este campo, ya que los propietarios no sentirían que les están afectando sus intereses.

Artículo 2448-D.- "Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue".

Con el objeto de brindarle al arrendatario mayor seguridad jurídica, se determinó que si en el contrato respectivo no se hubiera dispuesto cláusula alguna que fijara los plazos en que la renta sería cubierta, se ordenó legalmente que la misma se pagaría por meses vencidos, para impedir de este modo que el arrendador maliciosamente invocara como causa para rescindir el contrato, que el plazo otorgado a su inquilino para cumplir con su obligación era por ejemplo: por mensualidades vencidas y que en realidad no fuera cierto, dando la apariencia ante la ley de que el inquilino no estaba al corriente en el pago de las rentas, cuando lo cierto era que éste creía que pagándolas en otro término cumplía.

Artículo 2248-E.- "La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta si no desde el día en que recibe el mueble objeto del contrato".

El artículo 2448-F impone la obligación para las partes, de celebrar el contrato de arrendamiento respectivo por escrito imputándole al arrendador la falta de tal requisito de forma sin embargo, parece ser que el legislador olvidó que esta disposición

ya existía con anterioridad concretamente en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, que dispone lo siguiente:

Artículo 2406.- "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

En efecto, si consideramos que actualmente no se celebran contratos de arrendamiento cuya renta sea de cien pesos anuales, se concluye que todos los contratos de arrendamiento, inclusive los que tienen por objeto un bien inmueble destinado para casa habitación, deben otorgarse por escrito. Lo que sí consideramos una innovación y un acierto fué el hecho de responsabilizar al arrendador de este requisito, esto con la intención de proteger al inquilino de la mala fé del arrendador, quien podría argumentar no tener celebrado contrato de arrendamiento y tratar de eludir la norma legal de orden público ante la falta de prueba que acreditara la relación jurídica existente entre las partes. Este primer párrafo de precepto contenido en las reformas de 1985 tiene relación directa con el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, que determina que el arrendador deberá acompañar a su escrito inicial de demanda el contrato de arrendamiento.

Así mismo, el artículo 2448-F, determina los requisitos que debe contener el contrato de arrendamiento.

Artículo 2448-F.- "Para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento, debe otorgarse por escrito - la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombres del arrendador y arrendatario.
- II.- Ubicación del inmueble.

III.-Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.-El término del contrato.

VIII.-Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Esto permitirá que ambas partes conozcan y no estén ignorantes -- acerca de las condiciones del contrato y tengan una certeza de los alcances que dicho acto jurídico posee. Al mismo tiempo se impedirá la posibilidad de que ante la omisión de algún derecho, obligación o bien la falta de precisión de una condición de lugar a dudas que pudieran ser aprovechadas por uno de los contratantes para abusar de su contraparte.

El artículo 2448-G, impone la obligación a cargo del arrendador - de registrar el contrato de arrendamiento ante la Tesorería del Distrito Federal, y entregarle una copia al arrendatario del mismo, ya registrada, a quien se le concede acción para demandar tal registro cuando el arrendador no lo haga, así como el derecho de registrar la copia de su contrato ante dicha autoridad. Un inconveniente que encontramos en esta disposición, lo es que, no se expresa término alguno para que el arrendador cumpla con la obligación a que sujeta este precepto, de manera que puede retrasarse demasiado en hacerlo e incluso dejar de efectuarlo, y mientras tanto el inquilino no tiene copia del contrato que celebró y no - será hasta el momento en que se canse de pedirle al arrendador su copia registrada del contrato cuando se determine a demandar el registro y la entrega de la copia del contrato.

Así mismo, se le da el derecho de registrar la copia del contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal a el arrendatario. Pero cómo va a registrar la copia, si la ley no obliga al arrendador a entregársela sino hasta el momento en que se haya registrado, y no la ha recibido aún, y cuando se la den será supuestamente cuando esté registrado el acto jurídico que celebró; de manera que no encontramos motivo lógico que le haga desear registrar algo que ya lo está.

Artículo 2448-G.- "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

Este artículo se relaciona directamente con los preceptos 89 fracción I y 94 de la ley de impuestos sobre la renta, en donde se comprenden dentro de los ingreso gravables a los provenientes de arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles, y establece la obligación de solicitar su inscripción en el registro federal de contribuyentes. Todo esto es con el objetivo de contar con un -- control fiscal. También se relaciona con el artículo 3042 fracción III del Código Civil, el cual determina que cuando el contrato de arrendamiento tenga una duración superior a seis años y el arrendatario cubra anticipadamente las rentas por más de tres años, deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad con el objeto de darle publicidad al acto y pueda ser oponible frente a terceros.

Es trascendental la disposición contenida en el artículo 2448-I del decreto que se estudia, en cuanto a que establece un derecho de preferencia para el arrendatario que esté al corriente en el pago de las rentas y tenga las mismas condiciones que otro sujeto que pretenda tomar en arrendamiento el inmueble que ocupa el inquilino, para gozar de la prerrogativa de tener la predilección sobre cualquier persona que intente tomar en arrendamiento la casa habitación. Enseguida se consigna el derecho del tanto para el inquilino, si el propietario del inmueble desea venderlo. Estas disposiciones tienden a proteger el derecho de mantenimiento y estabilidad del arrendatario en la finca urbana destinada a la habitación, en donde vive y satisface sus necesidades de vivienda.

Artículo 2448-I.- "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

En cuanto al derecho del tanto, consideramos que es beneficio para los inquilinos, ya que se les brinda la oportunidad de poder comprar la casa habitación que ocupa y así tener una propiedad donde establecer definitivamente su residencia y tener un patrimonio propio.

Sin embargo, el inquilino en muchas situaciones o casos no cuenta con los recursos económicos suficientes que le permitan encontrarse en las mismas condiciones que el otro interesado en adquirir la propiedad de la vivienda que aquel habita, por lo que se

vera precisado a desocuparla y en tales casos el derecho del tanto no podra ser ejercitado.

Los requisitos y la forma que deben seguirse para un adecuado ejercicio del derecho del tanto estan señalados en el articulo - 2448-J.

Articulo 2448-J.- "El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitante 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 indubitante 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 estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitante 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 solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10%.
- VI.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicaran las disposiciones de la ley de la materia.
- V.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurriran en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho".

Uno de los objetivos del articulo 2448-K, es el de impedir que el arrendador sin motivo ni fundamento rechace como fiador del arrendatario a una persona que reúna todos los requisitos legales para serlo, produciendo un perjuicio a el inquilino que consiste en primer lugar, en el hecho de retrasar la forma de un contrato que tal vez a este le urja firmar para conseguir una casa donde vivir. En segundo lugar, debemos tener en cuenta, que no todas las personas se encuentran dispuestas a ser fiadores de alguien que pretenda firmar un contrato pues el serlo implica que ante el incumplimiento de alguna obligación del deudor se le pueda exigir

a ellos su cumplimiento de tal manera que, el rehusar como fiador del arrendatario a una persona que reúne las exigencias previstas en la ley para fungir como tal, implica un problema para el inquilino, puesto que se verá precisado a buscar nuevamente a alguna persona que esté dispuestá a ello.

Artículo 244B-K.- "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

Con la finalidad de que los contratantes conozcan sus derechos - principalmente el arrendatario y puedan exigir su cumplimiento se estatuyó por el artículo 244B-L, lo siguiente:

Artículo 244B-L.- "En todo contrato de arrendamiento para casa habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

CAPITULO TERCERO
EL JUICIO ORDINARIO CIVIL

3.1. PRINCIPIOS RECTORES DEL PROCEDIMIENTO

La función jurisdiccional tiene por objeto resolver los conflictos de intereses que surjan entre los miembros de una sociedad mediante la aplicación de la Ley General al caso concreto, a través de un orden, al que deben sujetarse tanto el juzgador como las partes, a fin de garantizar la igualdad de éstas y una sentencia justa y equitativa.

De acuerdo con la naturaleza propia de cada uno de los conflictos de intereses que se pretendan, el legislador ha establecido diversas premisas fundamentales conforme a las cuales debe desarrollarse la función jurisdiccional. Estas premisas que informan el proceso reciben el nombre en la doctrina, de PRINCIPIOS RECTORES DEL PROCESO que, como hemos dicho son diferentes según el tipo de intereses que se pretenda satisfacer, así por ejemplo, en la legislación penal se presume la inocencia del acusado mientras no se demuestre su culpabilidad. En materia civil los principios -- rectores del proceso buscan, fundamentalmente, la igualdad de las partes, que el procedimiento se desarrolle en el menor tiempo posible y que todas las investigaciones litigiosas se resuelvan en una sola sentencia.

A continuación haremos un análisis de los principios que orientan el proceso civil, de acuerdo con la doctrina e indicaciones en su caso, aplicación u observancia en los códigos motivo de esta litis.

Impulso Procesal.- El proceso no se desarrolla por sí solo, sino que se requiere de un impulso de parte de los sujetos que intervienen en la relación jurídica procesal.

Desde el punto de vista del papel que desempeña este impulso procesal en el desarrollo del proceso, éste se divide en dispositivo e inquisitivo. Desarrollándose en nuestra legislación adjetiva - un sistema mixto, pero preponderantemente dispositivo, pues son las partes las que dan o no impulso al proceso pero en ocasiones, es el juzgador el que marca el paso con disposiciones de oficio, como acontece en los asuntos del orden familiar, especialmente tratándose de menores y de alimentos. (artículo 941).

Adquisición Procesal.- De acuerdo a este principio procesal, la actividad que las partes desarrollan en el proceso, influye recíprocamente entre ellas, de tal forma que lo que una parte haga - en su beneficio puede también beneficiar a la contraria.

Oralidad y de la forma escrita.- "Las partes no pueden a su arbitrio valerse de medios orales o escritos para comunicarse entre sí con el juez, sino que deben observar, cada caso, las disposiciones legales respectivas" (34).

Concentración.- Tiene por objeto que en un mismo proceso se ventilen todas las cuestiones litigiosas entre las partes y estas se resuelvan en una misma sentencia de manera que se evite la duplicidad de procesos y posiblemente de sentencias contradictorias (Acumulación, Conexidad y litispendencia).

(34) Recerra Bautista, José: Ob. Cit. Pág. 80

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

Asimismo, el Artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles establece: "Cuando haya varias acciones contra una misma causa, deben intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras".

Contradicción.- "Consiste en que el tribunal dé a las partes la oportunidad de ser oídas en defensa de sus derechos, y no se viola cuando ellas no aprovechan esa oportunidad." (37)

Este principio, se refiere al acto de emplazamiento el cual debe realizarse conforme a lo establecido en la Ley, para que se pueda dar la contradicción, lo cual no obliga a las partes a intervenir, ya que el acto aún cuando alguna de las partes se ausente tendrá plena validez.

Igualdad.- Las partes deben estar en situación idéntica frente al juez, teniendo las mismas oportunidades en el procedimiento, para que puedan obtener una sentencia imparcial y equitativa.

Todos los tratadistas coinciden en que debe privar una absoluta paridad de los contendientes frente al juzgador, evitándose con ello ventajas, parcialidades, hostilidad o en general, privilegios en favor de una de las partes y perjuicios de la otra, o sea que los litigantes tengan idénticas oportunidades dentro del procedimiento para aportar pruebas tendientes a justificar sus afirmaciones, con la finalidad de que el juez aprecie o pueda determinar a quien le asiste el derecho.

(37) Calleros, Eduardo: Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, Novena Edición, México 1976. Pág. 45

Economía Procesal.- El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece entre otras cosas que: "los tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley".

Ello implica que el desarrollo del procedimiento debe realizarse dentro del lapso fijado por la ley, temporalidad que, presuntamente, es suficiente para el desarrollo del procedimiento, la economía procesal tienda a: evitar maniobras que promulguen el procedimiento, con la interposición de promociones o recursos notoriamente improcedentes y frívolos, los que deberá rechazar el juez oficiosamente; el establecimiento de términos precisos para la realización de determinado acto procesal, sancionando la actividad morosa del litigante por medio de la preclusión, la caducidad o la prescripción; la convalidación de un acto nulo, revalidándolo por la simple aceptación tácita o expresa de quien debiera impugnarlo y no lo hace; la facultad que la ley otorga al juez para declarar nulo, de oficio, un emplazamiento o notificación -- realizados sin apego a las formalidades de la ley.

Publicidad.- Chiovenda señala que este principio puede entenderse: "Como admisión de los terceros (públicos) a asistir a las actividades procesales o como necesidad entre las partes de que toda actividad procesal puede ser presenciada por ambas". (30)

De esta definición se desprenden dos elementos, el primero, con

(30) Chiovenda, *op. cit.*, Tomo II, Pág. 173

respecto a los terceros. la publicidad consistente en que las diligencias de pruebas y las de vistas y audiencias, sean públicas excepto en los casos en que el orden y las buenas costumbres exijan lo contrario; el segundo con relación a las partes, consiste en que los actos a través de los cuales se desenvuelva la relación procesal, deben necesariamente ser patentes para todos los sujetos de ella.

El artículo 59 del Código Adjetivo a estudio señala: "Las audiencias en los negocios serán públicas, exceptuándose las que se refieren a divorcio, nulidad de matrimonio y las demás en que a juicio del tribunal convengan que sean secretas".

Así mismo, el artículo 62 establece: "...los autos quedan en la Secretaría para que se impongan de ellos los interesados, para que se entreguen copias, para tomar apuntes...".

Congruencia.- El juez debe juzgar con base a lo probado y alegado y nada más sobre los hechos controvertidos, es decir que las sentencias deben ser congruentes no sólo consigo mismas, sino también con la litis planteada con el escrito de demanda, de contestación a la reconvencción, es decir debe presentarse una conformidad absoluta con lo actuado, sin tomar en cuenta hechos que no hayan sido materia de lo controvertido, porque si así se hiciera sobrepasaría las propias actitudes de los litigantes.

El artículo 81 señala: "Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieran sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos".

Preclusión.- Este principio está representado por el hecho de que diversas etapas del proceso se desarrollen en forma sucesiva, mediante la cláusula definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a etapas o momentos procesales ya extinguidos y consumados.

La preclusión es definida como : "La situación procesal que se produce cuando alguna de las partes no haya ejercitado oportunamente y en forma legal, alguna facultad o algún derecho procesal o cumplido alguna obligación de la misma naturaleza". (39)

El artículo 133 señala: "Una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso normal y se tendrá por perdido el derecho que, dentro de ellos, debió ejercitarse".

Inmediatez.- Citaremos a este principio la definición de Chiovenda que nos dice: "El principio de intermediación de las actividades procesales consiste en que las partes se comunican entre sí y con el juez que debe proveer, y el juez se comunica directamente con las partes y con las demás personas que intervienen en el proceso mientras que según el principio opuesto, esta comunicación es indirecta." (40)

La inmediatez tiene por finalidad que el juez sostenga contacto directo con las partes, para así poder emitir una sentencia justa con conocimiento de causa. Proveniente, puede considerarse que en el procedimiento eminentemente escrito, las partes se comunican para hacer saber lo que piden, pero ello lo conocen por mediación del juez. En este caso se debe considerar que el juzgador desempeña un papel mediato-inmediato puesto que este funcionario debe-

(39) Pallares, Eduardo: Ob. Cit. Pág. 404

(40) Chiovenda, José: Ob. Cit. Pág. 174

rá examinar previamente la procedibilidad de la instancia y en su caso, ordenar traslado o vista a la contraria, o dictar el acuerdo que corresponda, lo que se hace del conocimiento por medio de la notificación.

Eficacia Procesal.- "El proceso no debe producirse con perjuicio de quien se ve en la necesidad de promoverlo para ejercitar sus derechos de acudir a él para la defensa de los mismos.

De todas las máximas que determina la figura del proceso idealninguna es tan honda y frecuentemente violada en la práctica, como ésta, ya que una experiencia secular demuestra que los procesos son costosos, dilatados, producen gran pérdida de actividades y resulta ineficaz en gran parte.

De acuerdo con este principio, el proceso debe ser, de ser posible, que el actor realice mediante él plenamente sus derechos. De modo especial, a de procurarse compensar la pérdida de tiempo que implica todo proceso". (41)

3.2. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL DERECHO PROCESAL CIVIL.

El derecho procesal mexicano y dentro de la organización del poder judicial, existe "la jurisdicción" en los juzgados, tribunales y Suprema Corte; esta jurisdicción se pone en actividad impulsada por la "Acción" ejercitada por los particulares, por causa de la conflictiva social, que, no habiéndose solucionado voluntariamente desemboca en el "proceso".

(41) PALLARES, Eduardo: Ob. Cit. Pág. 425

Al prohibir la auto defensa, el Estado tuvo que asumir la función de resolver los conflictos, controversias o litigios, entre los miembros de la comunidad, a través de un órgano imparcial que en su nombre impusiera una solución obligatoria, y terminase así el desacuerdo de las partes.

Este órgano de Estado está constituido por los Tribunales a los que corresponde esta solución obligatoria de los conflictos, por lo tanto, la jurisdicción, constituye, una de las funciones esenciales del Estado moderno, la cual está encomendada al llamado poder judicial.

"La jurisdicción puede definirse como la actividad del Estado encaminada a la actuación del derecho objetivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto. De la aplicación de la norma al caso concreto puede deducirse, a veces, la necesidad de ejecutar el contenido de la declaración formulada por el juez, y entonces, la actividad jurisdiccional no es solo declaratoria sino ejecutiva también." (42)

A su vez, José Becerra Bautista la define como: La facultad de decidir, con fuerza vinculativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida." (43)

Puede considerarse la jurisdicción como la función del Estado, dirigida en primer lugar, a resolver los conflictos, controver

(42) Castillo Larranaga, Jose y Rafael de Pina: Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Porra, Mexico 1941. PAg. 47-48

(43) Becerra Bautista, Jose: Ob. Cit. PAg. 8

sias o litigios a través del proceso, que se realiza por un órgano público que actúa en forma imparcial, por encima de los contendientes, en el cual puede dictar una resolución obligatoria y ejecutarla, cuando sea necesario, aún en contra de la voluntad del perdedor; y en segundo lugar a realizar actividades, sin que exista contienda entre partes.

La acción es la garantía jurídica que se otorga a los particulares para acudir a los órganos del Estado que tienen a su cargo la función jurisdiccional a pedirles el reconocimiento o la ejecución de un derecho.

La acción que por mucho tiempo se considero como un aspecto del mismo derecho sustantivo cuyo cumplimiento se exige en el proceso, se ha precisado en época reciente como un derecho autónomo, es decir, independiente del citado derecho sustantivo, de tal manera que cuando una persona considera que tiene un derecho a su favor que le es negado por su contraparte, puede acudir a los tribunales para exigir su satisfacción aún cuando posteriormente se demuestre que este derecho no existe o que no se justificó; y esto explica la situación bastante frecuente, de la absolución del demandado, como solución final del conflicto a través del proceso.

Por otra parte, la acción es también un derecho abstracto, o sea que se hace valer independientemente de la naturaleza del derecho objetivo que se discute en el proceso, pues la acción puede ejercitarse, según se dijo anteriormente, cada vez que se presente una controversia, y uno de los contendientes acude a los tribuna-

les para exigir la prestación jurisdiccional, pero siempre a través de una o varias exigencias concretas que reciben el nombre de pretensiones, que no son otra cosa que la visión que cada parte tiene de sus derechos, solicitando al juez que requiera su cumplimiento a la contraparte, así Eduardo Pallares define: "La acción procesal propiamente dicha es el conjunto de medios legales, fórmulas y procedimientos, por los que se ejercita el derecho constitucional de acción." (44)

"El proceso jurídico, en general, puede definirse como una serie de actos jurídicos vinculados entre sí por el fin que se quiere obtener mediante ellos y regulados por las normas legales". (45)

"El proceso es una institución establecida para realizar mediante ella la función de administrar justicia, mientras que, el procedimiento es el conjunto de formas o maneras como se efectúa esa función. Unas veces, en forma escrita, otras verbalmente, en la vía amplia dilatada, que se llama ordinaria o en la breve y expedita que tiene el nombre de sumaria; en ocasiones el proceso se inicia mediante un embargo lo que tiene lugar en los juicios ejecutivos, y de esta manera el procedimiento cambia según las circunstancias y origina el proceso como un todo orgánico, pues aquel es la manera como se tramita este último." (46)

El proceso es una relación jurídica entre juez, actor y demandado, la cual tiene un carácter jurídico indiscutible constitu-

(44) Pallares, Eduardo: Ob. Cit. Pág. 220

(45) Idem. Pág. 74

(46) Idem. Pág. 101

vendo estos tres sujetos la relación jurídica procesal pero no sólo estos sujetos intervienen en el proceso.

Parte es "la persona que exige del órgano jurisdiccional la aplicación de una norma substantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno (47) esta definición supone dos partes, la que exige y de la cual se exige.

En el órden doctrinal se pretendió establecer una distinción entre parte en sentido material y parte en sentido formal.

Parte, en sentido material, son las personas físicas o morales, que intervienen en un juicio y sobre las cuales recaen los resultados de la sentencia de fondo; dicen Castillo y de Pina es "aquella en favor o en contra de la cual se reclama la intervención del órgano jurisdiccional." (48)

No puede aceptarse, teóricamente la existencia, de un juicio que no afecte derechos de persona alguna, pues carecería de objeto la intervención del Estado en un conflicto puramente especulativo, por lo tanto, en todo juicio existen personas que litigán, es decir que existe un verdadero pleito entre personas con intereses opuestos.

Por lo tanto, dice Becerra Bautista al citar a D'Onofrio: "Serán partes en cuanto que la sentencia afecta sus derechos y define a la parte en sentido material diciendo es aquel, en cuyo interés o

(47) Becerra Bautista, José: Ob. Cit. Pág. 17

(48) Castillo Larradaga, José y Rafael de Pina: Ob. Cit. Pág. 222

en contra del cual se provoca la intervención del poder judicial" (49) tanto el actor como el demandado pueden ser una o varias personas que conjuntamente hacen valer sus derechos o defensas, entonces todos los que demandan, integran para los efectos legales, a la parte actora y todos los que son demandados integran a la parte demandada, por ello la ley obliga a todos los que ejercitan la misma acción u opongan las mismas excepciones y defensas, a que nombren un representante común a fin de que sea éste el medio para comunicarse en el juicio con todos los actores o demandados.

Parte, en sentido formal, cuando el afectado no puede comparecer en juicio por sí mismo, se necesita que otra persona actúe en el procedimiento en su representación, aún cuando a ella no le pare perjuicio, en lo personal, la sentencia que se dicte.

Dice Becerra Bautista, citando a Pugliatti, "la representación legal descansa directamente sobre la norma de la ley, y se confiere normalmente con el fin de hacer posible el ejercicio de los derechos que corresponden a los sujetos legalmente incapacitados de ejercitarlos personalmente." (50)

Los sujetos del proceso, como se ha señalado, son todos los que vienen a él en representación de los sujetos de la litis, de esto se sigue que la capacidad para ser parte se encuentra en la legitimación del derecho de que se reclama; en tanto que la capacidad

(49) Becerra Bautista, José: Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Editorial Jus, México 1957. Pág. 82

(50) Idem.

procesal se encuentra en el uso de los derechos civiles correspondientes para poder estar en el proceso, así se dice que un menor no puede comparecer a juicio sino por medio de su legítimo representante.

Así debe entenderse el principio de legitimación a la causa y el de legitimación procesal, esto es, que las partes deben demostrar su derecho a reclamar, por considerar que legitiman el derecho que hacen valer en juicio, en tanto que la legitimación procesal se refiere a la capacidad que la ley concede a las personas para comparecer en juicio.

Tienen el carácter de sujetos procesales o de proceso, las personas que participarán (o no pero que fueron llamados a juicio conforme a derecho), en el desarrollo del proceso y fundamentalmente son: el actor y el demandado y aún en ocasiones intervienen otras personas (terceros).

El actor es la persona, física o moral, que ejercita, o en cuyo nombre se ejercita la acción, o la que inicia el juicio o a cuyo nombre se inicia el juicio, mediante demanda en forma.

El demandado es la persona, física o moral en contra de la que el actor ha enderezado una demanda judicial, exigiéndole alguna prestación determinada.

De lo anterior, puede desprenderse que el actor no es el único que puede iniciar una demanda, ya que el demandado tiene a su vez

el derecho de demandar también al actor, lo que da el carácter de actor, es quien presenta la primera demanda.

Los terceros son personas físicas o morales, que pueden concurrir a un procedimiento originalmente iniciado por dos personas, a deducir un derecho propio distinto al del actor o demandado o bien coadyuvando con cualquiera de ellas en la defensa del derecho substantivo hecho valer.

Estas personas pueden acudir a juicio en forma voluntaria o en forma obligada (cuando son llamados), en cuyos casos el tercerista será parte en juicio con todos los derechos, cargos y obligaciones que corresponden a las partes.

Los Abogados, no son parte en el proceso, sólo intervienen asesorando técnicamente a sus clientes, siendo potestad de las partes asistir asesoradas o no al juicio, sólo podrán ser parte en sentido formal, cuando tengan representación de sus clientes un mandato general, un poder especial o un endose en procuración.

El gestor judicial, es la persona que sin estar autorizada por una de las partes, comparece en el juicio para representarla y tomar sus defensas, en los casos en que la parte no pueda hacerlo por encontrarse ausente del lugar del juicio, y no tenga representante legítimo.

3.3. EL JUICIO ORDINARIO CIVIL

La controversia, llamada también litigio, o simplemente litis, es la cuestión, a veces de hecho y otras de derecho y sobre la cual hay desacuerdo o conflicto de intereses, ya sea porque uno exija el pago o el cumplimiento de determinadas prestaciones, y el otro se niega, alegando por alguna razón, o por estar imposibilitado para cumplirlas, o simplemente, porque no quiera satisfacer las exigencias del actor.

Tal desacuerdo o conflicto de intereses, es la causa o el motivo que determina la necesidad de acudir a los Tribunales en demanda de justicia, ya sea como actor, ejercitando alguna acción, o como demandado, oponiendo excepciones y defensas.

Así tenemos que, toda controversia que se lleve ante Tribunales competentes y que no tenga señalada en el Código de Procedimientos Civiles una tramitación especial, se tramitara en la Via Ordinaria Civil, es decir, el juicio ordinario civil es la regla.

El juicio ordinario también plenario ha sido regulado siempre con sujeción a los trámites más solemnes y ha estado dedicado a resolver las cuestiones más importantes, bien por su cuantía económica, bien por su complejidad.

El juicio ordinario civil a sido definido como: "Aquel que se desenvuelve con la amplitud de instrucción y prueba que se ha estimado necesaria en cada momento histórico, para que dentro de el pueda resolver la generalidad de las cuestiones y litigios civi-

les con todos los problemas incidentales y, en general, procesarles que puedan surgir." (21).

Frente al juicio ordinario se regulan todos los demás juicios, con algunas diferencias en cuanto a actuaciones, plazos y duración, pero lo determinante es que el debate es plenario sobre el litigio como sucede con el ordinario.

El procedimiento es el modo como va desenvolviéndose el proceso los trámites a que está sujeto, la manera de substanciarlo, escrito o verbal, con período de pruebas o sin él, ordinario o ejecutivo, etc.

De lo anterior se hace necesario definir lo que se entiende por proceso que "es el conjunto de actos procesales que se inician con la presentación y admisión de la demanda, y terminan cuando concluye por las diferentes causas que la ley admite" (22).

En el juicio ordinario que se inicia con la demanda y termina con la sentencia, los actos procesales en que se desarrolla puede dividirse en cinco fases.

1.- La inicial introductiva, en la cual se plantean, mediante los escritos de demanda, contestación y en su caso reconvencción y contestación a la reconvencción, las cuestiones de hecho y de derecho materia del juicio.

(21) Idem. Pág. 110

(22) Pallares, Eduardo: Ob. Cit. Pág. 628

2.- La conciliatoria en la que se procura el avenimiento de las partes.

3.- Período de ofrecimiento de pruebas.

4.- Período de admisión, desahogo de pruebas y alegatos.

5.- Sentencia.

3.4. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

El juicio especial de desahucio, es el medio que la ley ha creado para hacer cumplir al inquilino con la obligación de pagar la renta estipulada en el contrato, pero la acción que en esta vía se ejercita, no es la del pago en pesos, sino de desocupación, por falta de pago. Hay que distinguir entre estas dos acciones ya que la acción de pago de pesos se sigue de acuerdo al objeto del contrato de arrendamiento en la vía ordinaria civil, si se trata de local comercial o industrial o finca Urbana Destinada a la Habitación, si se trata de casa habitación; en el juicio de pago de pesos la cuantía determinada, en el juicio especial de desahucio es indeterminada, ya que pueden reclamarse las rentas que se sigan venciendo hasta la total solución de la controversia; el juicio por pago de pesos termina con embargo y remate de los bienes embargados, en tanto que el juicio especial de desahucio concluye con el lanzamiento.

En el procedimiento del juicio de desahucio, la demanda debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, y se deberá acompañar a la demanda el contrato escrito de arrendamiento. Además es de cognoscación limitada en razón de las excepciones oponibles en esta clase de juicio, son solamente las de pago y las que tengan por objeto demostrar que no se han causado las rentas por no estar el inquilino en el uso del inmueble, pero al oponerse estas deberán acompañarse de las pruebas necesarias.

Este juicio tiene un doble sistema de ejecución; por una parte el inquilino será requerido para que en el acto de la diligencia justifique, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo, se le prevendrá que tiene treinta días para pagar o desocupar el inmueble, si éste es destinado a casa habitación, cuarenta si es comercial y noventa si es finca rústica; además en el acto de la diligencia, si el arrendador lo pidiese o en el momento del lanzamiento, se pueden embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas y las costas.

El juicio se suspende cuando el arrendatario acredita estar al corriente en el pago de las rentas, esto es con los recibos correspondientes o con la copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones o de algún juzgado, del escrito de ofrecimiento de pago al que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos.

La sentencia que ordene el lanzamiento será apelable en el efecto devolutivo y la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

Como se indicó anteriormente el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles establece: "El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas". Es decir, este precepto dispone, que

solo se admitirán como excepciones, las de pago y las que tiendan a probar que el inquilino no ha causado las rentas por haber estado imposibilitado para ocupar el inmueble dado en arrendamiento

De lo anterior se desprende, que este artículo fue redactado bajo el supuesto de que la relación contractual o el cumplimiento voluntario del contrato están debidamente probados. ya que este es el presupuesto sobre el que descansa esta clase de juicios y que si no es mediante su prueba plena, la acción en desahucio es improcedente.

Ahora bien, en caso de que la persona que ocupa el inmueble no hubiera celebrado contrato de arrendamiento alguno, razón por la cual deberá ser admitida la nulidad del documento base de la acción.

En el acto de la diligencia de requerimiento de pago se emplazará al arrendatario para que en el término de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere, las cuales como ya se señaló son limitadas, consideramos injusto que no se admita la compensación, ya que si el arrendador debiera al arrendatario alguna cantidad que cubriera el importe de las rentas, y que podía ser por ejem-

pio por mejoras al inmueble hechas por el arrendatario y autorizadas por el propietario, o las reparaciones a que se refiere el artículo 2412, fracción II o 2423 fracción I del Código Civil que establecen:

*Artículo 2423.- "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario.

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligo a pagarlas;"

*Artículo 2412.- El arrendatario está obligado, aunque no haya pacto expreso:

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias".

Al dictarse la sentencia, esta debiera conceder al arrendatario el término de gracia para desocupar el inmueble, los días que faltan para cumplirse el término que se dio al requerirle el pago de las rentas, es decir al notificarle el auto de ejecución además si se tratase de Finca Urbana Destinada a la Habitación se debiera notificar personalmente la sentencia y el auto de ejecución, en el cual se dan además, treinta días para desocupar el inmueble dado en arrendamiento, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles.

3.5. EL JUICIO EN REBELDIA

En todo juicio encontramos normalmente dos partes actor y demandado, estos sujetos procesales, no actúan por obligación, sino por interés, ya que puede seguir este su curso sin que una de las partes lo continúe hasta su terminación, en este caso tenemos la figura procesal denominada rebeldía.

La rebeldía tiene su apoyo lógico-jurídico en la necesidad de regular los distintos periodos en que las partes deben realizar determinados actos procesales durante la secuela del procedimiento en virtud de que la función jurisdiccional no puede ser impedida por la incomparecencia de alguna de las partes.

La rebeldía representa una modalidad que se da en todos los juicios, siempre que alguna de las partes no comparece o se sitúa al margen de las actividades del proceso.

En consecuencia la rebeldía es la figura procesal por medio de la cual se hace la constancia en autos, de que a cualquiera de las partes le precluyó determinado derecho, por no haberlo ejercitado dentro del término que le fue concedido.

"El término judicial es el tiempo en que un acto procesal debe llevarse a cabo para tener eficacia y validez legales". (83) Los cuales comenzarán a correr al día siguiente de aquel en que se hubiera realizado la notificación y concluirán el día fijado; ---

(83) Ciro de Rafaeli, Ob. Cit. Pág. 105

cuando este se establezca en días sólo contarán aquellos en que puedan tener lugar actuaciones judiciales y cuando se fijen por meses se regularán por el número de días que les correspondan.

Artículo 133.- "Una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso y se tendrá por perdido el derecho que, dentro de ellos, debió ejercitarse".

Este precepto comprende en general todas las actuaciones de las partes durante el desarrollo del procedimiento como pueden ser desahogo de vista, ofrecimiento de pruebas, interposición de recursos, etc.

Practicado el emplazamiento, el demandado a su conveniencia, podrá optar por contestar la demanda o por no hacerlo, pero en uno u otro caso habrá de estar a sus consecuencias.

Artículo 271.- "Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A y 272-F, observándose las disposiciones del título noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandado no señaló casa en el lugar del juicio si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de finca urbana para habitación, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos".

Este artículo dispone en primer término, la obligación del juez de examinar escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si el emplazamiento se hizo en forma legal, es decir, si se hizo en forma personal con el demandado, o en su defecto con que persona se practicó (si era pariente, empleado o doméstico o si

la persona con quien se practicó vive en el domicilio) si se le dejó cédula en la que se hará constar la fecha y hora en que se entregue, el nombre y apellido del promovente, el juez o tribunal que mande practicar la diligencia, la determinación que se mande notificar, el nombre y apellido de la persona a quien se entrega además deberá señalar los medios por los cuales el notificador se cercioró de que ahí tiene su domicilio el demandado; además si se le entregó a la persona con la que se practicó la diligencia copia de la demanda y demás documentos presentados por el actor y que fueron debidamente cotejados y sellados.

En segundo lugar, establece la obligación del juez de declarar, al fenecer el término de emplazamiento, oficiosamente la rebeldía en que haya incurrido la parte demandada, lo cual en la práctica no ocurre, por lo que la parte actora o interesada deberá excitar la actividad del juez pidiéndole el cumplimiento de su obligación, en vez de enderezarla en contra del demandado, por su inactividad procesal.

El demandado por no haber ejercitado su derecho dentro del término que se le concedió, tendrá como consecuencia inmediata la preclusión de su derecho no sólo para contestar la demanda sino para interponer además demanda reconvenzional.

Artículo 637.-"En toda clase de juicio cuando se constituya en rebeldía un litigante no compareciendo en el juicio después de citado en forma, no se volverá a practicar diligencia alguna en su busca.

Todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacersele, se notificarán por el Boletín Judicial, salvo los casos en que otra cosa se prevenga".

Jose Becerra Bautista interpreta este artículo en los siguientes términos: La primera consecuencia es que el Tribunal ya no necesita practicar nuevas diligencias requiriendo al demandado para que comparezca al juicio, y todas las notificaciones, aún las que de acuerdo con la ley deberían ser personales, se le harán por el Boletín Judicial" (84).

Lo anterior tiene su apoyo en lo dispuesto por el artículo 112 que establece: "Todo los litigantes, en el primer escrito o en la primera diligencia judicial, deberán designar casa ubicada en el lugar del juicio para que se les hagan las notificaciones y se practiquen las diligencias que sean necesarias.

Igualmente deben designar la casa en que a de hacerse la primera notificación a la persona o — personas contra quienes se promueva.

Cuando un litigante con lo prevenido en la primera parte de este artículo, las notificaciones — aun las que, conforme a las reglas generales deban hacerse personalmente, se le harán por el Boletín Judicial; si faltare la segunda parte, no se hará notificación alguna a la persona contra quien se promueva hasta que subsane la omisión".

De la obligación de este precepto hay que diferenciar entre domicilio de una persona y el domicilio procesal, el primero será de acuerdo a lo establecido con el Código Civil, el lugar donde reside con el propósito de establecerse en el; a falta de éste, el lugar en que tiene el principal asiento de sus negocios y la falta de uno y otro el lugar donde se halle; el segundo sera el lugar donde por disposición de la ley o por la voluntad de las partes le deben ser hechas las notificaciones.

La excepción a lo anterior lo constituye el juicio seguido en contra de alguna persona cuyo domicilio se ignore, además del emplazamiento hecho por edictos, deberán notificar por edictos publicados en el mismo boletín y en el periódico local que indique

(84) Becerra Bautista, Jose. Ob. Cit. Pág. 73

el juez, los autos que ordenen que un negocio se reciba a prueba o señalen día para la audiencia de pruebas y alegatos, así como los puntos resolutivos de la sentencia.

En el aspecto ejecutivo la declaración en rebeldía produce el efecto de que el juez, a petición de la parte contraria, puede decretar la retención de sus bienes muebles y el embargo de los inmuebles en cuanto se estime necesario para asegurar lo que sea objeto del juicio, así tenemos que el artículo 641 establece: 'La retención se hará en poder de la persona que tenga a su disposición o bajo su custodia los bienes muebles en que haya de consistir concediendo el juez un término prudente para que garantice su manejo como depositario.

Si extinguido ese término no ofreciere garantías suficientes a juicio del juez, se constituirán los muebles en depósito de persona que tenga bienes raíces o afiance su manejo a satisfacción del juez'. La retención continuará hasta la conclusión del juicio.

Cuando desde el emplazamiento el actor desconocía el domicilio del demandado y se hizo por edictos, la rebeldía del demandado para contestar la demanda produce un efecto que debe tenerse muy presente; la sentencia que se dicte no puede ejecutarse sino pasados tres meses a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el periódico de lugar a no ser que el actor dé la fianza prevenida para el juicio ejecutivo. Debe recordarse que los puntos resolutivos de la sentencia en tal supuesto deben publicarse además tres veces, de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el periódico que haya en el lugar del juicio.

El rebelde puede comparecer a juicio cualquiera que sea el estado procesal en que se encuentre, teniendo los derechos que a su par-

te correspondan en la etapa procedimental en que se encuentre éste al momento de llegar, además podrá conseguir que se le alce la retención o el embargo de los bienes que le hubieran sido secuestrados, estos derechos a que nos referimos son; ofrecer pruebas sobre alguna excepción perentoria, siempre que incidentalmente acredite que estuvo en todo el tiempo transcurrido desde el emplazamiento, impedido de comparecer en el juicio por una fuerza mayor o interrumpida, y podrá finalmente, apelar de la sentencia ya sea en la forma ordinaria o en la extraordinaria.

CAPITULO CUARTO
REFORMAS Y ADICIONES AL PROCESO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE
FINCA URBANA DESTINADA A LA HABITACION

4.1. DECRETO DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1983

Por decreto del día 9 de Diciembre de 1983, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 del mismo mes y año, el cual entró en vigor el día 1 de Octubre de 1984, se reforman, se adicionan y se derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y de la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Con el objeto de incorporar la administración de justicia a la campaña de moralización emprendida por el Presidente de la República Sr. Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, pretendiendo según la exposición de motivos de la iniciativa de reformas, mediante la imparcialidad en selección del juez que deba conocer de las controversias que se lleven ante éste, y para terminar con la libertad que tenía el actor para escoger el juez se crea la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal ante la cual se deberán presentar todos los escritos iniciales; y ésta, con la utilización de una computadora turnará los asuntos a los respectivos juzgados, la cual no seguirá una forma conocida en turno, de manera que pueda ser controlada por los litigantes, así se reformo el artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles para quedar como sigue.

Artículo 65.- "El escrito por el cual se inicia un procedimiento deberá ser presentado en la Oficialía de Partes Común a los Juzgados de la rama de que se trate, para ser turnado al Juzgado que corresponda; los interesados pueden presentar una copia simple del escrito citado, a fin de que dicha Oficialía de Partes se los devuelva con la anotación de la fecha y hora de presentación, sellada y firmada por el empleado que la reciba, los escritos subsecuentes se presentarán ante el Juez que conozca del procedimiento, durante las horas de labores correspondientes, pudiendo los interesados exhibir una copia de sus escritos, a fin de que se le devuelva con la anotación de la fecha y hora de presentación, sellada y firmada por el empleado que la reciba en el tribunal, los escritos subsecuentes que se presenten fuera de las horas de labores del Juzgado del conocimiento, pero dentro de las horas hábiles, deberán presentarse ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de la rama que corresponda al Juez del conocimiento, las copias simples de los documentos que se presenten, confrontadas y autorizadas por el Secretario, correrán en los autos, quedando los originales en el tribunal, donde podrá verlos la parte contraria, si los pidiere".

Al parecer la forma indicada de este precepto fue la única solución viable que por el momento se encontró para evitar por una parte, la saturación de juicios en determinados juzgados, y por la otra el control e influencia que sobre ellos ejercían los litigantes que presentan demanda en forma masiva e influían en los funcionarios judiciales para obtener prelación en sus trámites.

El distribuir en forma equitativa los asuntos en todos los juzgados obligó a que los litigantes que rehuían el que determinados jueces conocieran de sus negocios por su rectitud y apego a las disposiciones legales o bien por su negligencia observen una postura profesional más ética en primer caso o exijan las responsabilidades correspondientes, en el segundo lo que hará que el juzgador se capacite o abandone la magistratura en beneficio de la administración de justicia.

Como contrapartida a la libertad de elección del juez del conocimiento por parte del actor se había concedido la recusación sin causa, la que también desaparece con las reformas, ya que al terminar la citada facultad del demandante deja de tener razón de ser.

Por acuerdo del pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, tomado el 19 de Septiembre de 1984 y publicado en los boletines judiciales de los días 26 y 27 del mismo mes y año se estableció la división de la Oficialía de Partes Común en dos ramas, una para la materia civil y otra para la familiar.

El trámite ante la Oficialía de Partes Común era la siguiente: se presentaba la demanda, documentos y copias simples de ley una vez llenando el formato respectivo, esta devolvía al litigante una copia de la forma y el original de los escritos y sus anexos debidamente foliados y sellados para que al día siguiente el interesado los presente en el juzgado al que fué turnado, mismo que hará de su conocimiento mediante lista que el tribunal fijará en lugares visibles; el original del formato se remitía directamente al juzgado con la copia del escrito inicial, para hacerle saber su designación y esta debía coincidir con la copia que el actor tenía que exhibir con los originales y anexos, así como una copia para su sello por su parte de dicho tribunal, la única excepción a la norma establecida por este artículo son las demandas acumulables a los juicios iniciales que deberan presentarse ante el juez que esté conociendo de dicho juicio.

En cuanto a los escritos de trámite, éstos sólo se podrán presentar en la Oficialía de Partes Común, después de que hubieran concluido las labores normales de los juzgados y hasta las diecinueve horas de cualquier día hábil.

Así mismo el artículo 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal se reformó para quedar como sigue:

Artículo 54.- "Los juzgados de lo Civil y de lo Familiar, tendrán una Oficialía de Partes Común, para cada una de las ramas, la cual tendrá las siguientes atribuciones:

- I.-Recibir el escrito por el cual se inicie un procedimiento, mismo que deberá turnarse progresivamente al juzgado que corresponda, para su conocimiento.
- II.-Recibir los escritos posteriores al inicial, si se presentaren fuera de horario de labores del juzgado correspondiente, pero dentro de horas hábiles, mismos que deberá turnar al juzgado al que se dirijan.

Cada Oficialía de Partes Común, permanecerá abierta durante las horas hábiles a que se refiere el artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

El horario a que se refiere este último párrafo será de las siete a las diecinueve horas.

Otra de las reformas importantes para nuestro estudio aún cuando tuvo escasa vigencia fue la modificación a la competencia porcuantía de los Juzgados Civiles, quienes conocerían de los negocios contenciosos cuyo importe fuese mayor 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal.

Esta reforma representó un grave problema para los arrendatarios de la ciudad de México, ya que el procedimiento judicial ante los juzgados civiles, siempre se ha aprovechado por los abogados de los inquilinos para retardar su salida del inmueble arrendado siendo costumbre que desde la iniciación del juicio, se le asegurara al arrendatario que el negocio no terminaría antes de un año como plazo mínimo, en el supuesto de que el abogado del arrendador fuera sumamente diligente, aprovechando cuanta chicana existiese, la apelación a la sentencia definitiva y por último el juicio de amparo, posibilidades que desaparecerían o disminuirían con las reformas legislativas.

Así tenemos que se reformaron los artículos 2do, 3ro, 4to y 5to del título especial "De la Justicia de Paz", del Código de Procedimientos Civiles, y para efectos de nuestro estudio a continuación transcribiremos los artículos 2do y 5to los cuales quedaron como sigue:

Artículo 2.- "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. Para estimar el interés del negocio se atenderá a lo que el actor demande. Los renditos, daños y perjuicios no serán tenidos en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda, aún cuando se reclamen en ella. Cuando se trate de arrendamiento o 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.

Artículo 5.- "Cada juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de arrendamiento o de acciones reales sobre bienes inmuebles. Conocerán también de aquellos en que el demandado pueda ser citado en algún lugar que se encuentre comprendido dentro del perímetro de su jurisdicción. En caso de duda será competente, por razón del territorio, el juez de paz que a prevención, y en ningún caso se dará entrada a cuestión relativa a competencia de jurisdicción por aquel concepto; por el hecho de haber conocido indebidamente de casos correspondientes a otras jurisdicciones, será motivo de corrección disciplinaria que impondra en Presidente del Tribunal Superior de Justicia, mediante queja del agraviado".

Así mismo se reformó el artículo 53 de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 53.- "Los jueces de lo civil conocerán:

I.- ...

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

IV.-...

V.- De las diligencias preliminares de consignación, cuando el valor de la cosa o la cantidad que se ofrezca exceda de 182 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, debiéndose estar en 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 y VIII.-..."

Estas reformas crearon un fuerte movimiento popular en su contra iniciado por las organizaciones inquilinarias y de trabajadores, incluyendo mociones ante el Congreso de la Unión, mitines, marchas de protesta, etc., y como resultado del embate contra las reformas, en el Diario Oficial del 2 de octubre de 1984 se publicó el decreto del primero de ese mes y año, reformado los artículos 2do del título especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles y el artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, para quedar como siguen:

Artículo 2.- "Conocerán los jueces de paz, en materia civil de los juicios cuya cuantía no exceda de 182 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia para estimar el interés del negocio se atenderá a lo que el actor demande. Los créditos, daños y perjuicios no serán tomados en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda, aun 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".

Artículo 97.- "Los jueces de paz del Distrito Federal en Materia civil conocerán:

- I.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles así como de los negocios de jurisdicción contenciosa cceón o concurrente, cuyo monto no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal. Se exceptúan los interdictos, los asuntos competencia de los jueces de lo familiar y los juicios sobre arrendamiento de inmuebles".

Este decreto entró en vigor el mismo día de su publicación, por lo que las reformas antes comentadas del día 9 de diciembre de 1983, solo tuvieron aplicación un solo día.

4.2. DECRETO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1984

El surgimiento de gran cantidad de litigios que se plantearon ante los Juzgados Civiles en demanda de solución, provocaron que se reformara y adicionara el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, con la intención de conseguir mayor equidad en esta relación jurídica, además de lograr que la impartición de Justicia sea realmente pronta y expedita.

Estas reformas se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985; la reformas al Código Civil han sido comentadas en el capítulo segundo de esta tesis, por lo que procederemos a comentar las reformas al Código de Procedimientos Civiles.

Se adiciona al Código de Procedimientos Civiles el Título Décimo Sexto Bis denominado: "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Artículo 957.- "A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán 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".

Este artículo determina que este procedimiento se aplicará solamente a las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, estableciéndose una excepción en cuanto al juicio especial de desahucio, cuyos disposiciones continuaran en vigor tanto por el arrendamiento inmobiliario, tanto de casa habitación, como de local comercial, industrial o rústico. Además se le confiere a los jueces del arrendamiento inmobiliario todas las facultades necesarias para lograr la mayor agilidad en el trámite del juicio, con el propósito de lograr una justicia pronta y eficaz. De este precepto se desprende que existen dos vías para tramitar los juicios que versen sobre arrendamiento y éstas son: la vía de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación y la vía ordinaria civil en la cual se tramitarán todos los juicios en materia de arrendamiento de inmuebles, a excepción de los destinados a casa habitación.

Artículo 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".

Este precepto guarda íntima relación con el artículo 2448-F del Código Civil, pues en éste, se determina la obligación a cargo del arrendador de otorgar el contrato de arrendamiento por escrito. Además en el artículo en estudio se dispone una sanción,

que consiste en no darle curso a la acción que intente el arrendador si no acompaña a su demanda el contrato de arrendamiento.

Sin embargo aunque no hubiere dispuesto lo anterior las partes de todas maneras tienen la obligación de acompañar a su escrito de demanda el o los documentos en que se funda su derecho y que, en el caso en estudio lo constituye el contrato de arrendamiento.

Lo dispuesto por el artículo 958 en cuanto al requisito y sanción, consideramos que se duplica por lo mismo, debido a que los artículos 96 y 103 último párrafo del Código en estudio, dicen:

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

Si no lo tuviese a su disposición..."

Artículo 103.- "La omisión de las copias no será motivo para dejar de admitir los escritos y documentos que se presenten en tiempo oportuno. En este caso, el juez señalará, sin ulterior recurso, un término que no excederá de tres días para exhibir las copias, y si no se presentasen en dicho plazo, las hará el secretario a costa de la parte que las omitió.

Se exceptuarán de esta disposición los escritos de demanda principal o incidental y los en que se pidan liquidaciones, que no serán admitidos si no se acompañan de las copias correspondientes

Por otro lado, con la intención de alcanzar la anhelada economía procesal que permitía obtener, ahorro de tiempo, de trabajo y de dinero, se implantó la celebración de una audiencia previa y de conciliación, para que así mediante la intervención del juzgador las partes contendientes llegaran a un arreglo que pusiera fin al litigio, sin perjudicar los intereses de ellas y sin la necesidad de agotar todo un procedimiento.

Artículo 959.- "Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridos, 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. Esplazándolo 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".

La primera parte de este artículo señala que después de presentada la demanda se correrá traslado al demandado, citando a las partes para que en un término de tres días, acudan al juzgado para que se lleve a cabo la audiencia previa y de conciliación. A este respecto estimamos pertinente comentar que aún cuando es encomiable por el legislador, el hecho de tener en cuenta que el procedimiento debe ser lo más ágil y eficaz posible exageró la nota, al disponer un término tan reducido como lo son tres días después de que se presente la demanda, para que acudan las partes a tratar de conciliar sus diferencias en la audiencia respectiva consideramos pues que resulta imposible que esto suceda en la práctica debido a la carga tan grande que tienen los juzgadores en materia de arrendamiento.

Una cuestión importante y referente a lo estatuido por el precepto citado, lo es el hecho de que se haya establecido que la celebración de dicha audiencia se llevará a cabo antes de ser contestada la demanda lo que implica que aún no se ha fijado la litis por ello, no se encuentran establecidos los puntos controvertidos, entonces será difícil establecer las bases para pretender alcanzar una conciliación.

Artículo 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 fuese persona 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 asigable 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 efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello, por terminado el juicio'.

En este precepto se regula el caracter con que las partes han de presentarse en la audiencia, pudiendo hacerlo de manera personal o mediante apoderado o representante legal, en cuyo caso debe acreditarse la personalidad con la cual se comparece, debiendo comprender facultades expresas para transar. En esta norma jurídica se da la opción para el caso de que las personas físicas, que por cualquier circunstancia no pueden comparecer personalmente a la audiencia, pueden ser representadas por otra persona, que deberá ser apoderado legal.

En el párrafo segundo de este precepto, se hace referencia a la finalidad que se pretende alcanzar en la audiencia conciliatoria así como los medios para conseguirla.

El primero consiste en que las partes lleguen a un acuerdo celebrando un convenio, en el cual el legislador le a dado efectos de sentencia ejecutoriada, aquí palpamos la importancia que se le dió a dicho pacto, pues se eliminó toda posibilidad de recurrirlo ante alguna autoridad superior, así se dá la posibilidad de hacer que en caso de incumplimiento, se logre por medio de coacción su observancia o la autoridad (en este caso el juzgador), será quien ha de vigilar que los convenios reúnan los requisitos exigidos por la ley.

El artículo 961 consagra una sanción excesiva para el actor, en caso de que no se presente a la audiencia de conciliación y que consiste en que se tendrá por desistido ni más ni menos, de su demanda. En cambio, no hay sanción alguna para el demandado. Aho

ra bien, si lo que se pretendió lograr al imponer dicha sanción, fué obligar de alguna manera a las partes para que no dejaran de acudir a la audiencia y evitar con ello la ineficacia de la norma que ordena su celebración resulta inútil esta disposición pues se obliga tan sólo al actor con la amenaza de que si no acude se la tendrá, sin mayor trámite, por desistido de su demanda. Por otro lado el demandado al no verse presionado de ninguna manera a presentarse a la audiencia, no lo hará.

De manera que será inútil la disposición aludida, pues basta con que una de las partes no asista a la referida audiencia, para que ésta no se pueda efectuar. Además resulta injusto que solamente uno de los litigantes deba sufrir las consecuencias de tan grave sanción

Artículo 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 logró 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 y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento".

En el segundo párrafo de este artículo se dispuso que si el demandado no se presenta a dicha audiencia o no se llegara a un acuerdo entre las partes que pudiera dar fin a la contienda judicial a través de un convenio, el juez citará al demandado para que en un término de cinco días rinda contestación a la demanda, oponiendo las excepciones o defensas que tenga. Esta disposición es idéntica a la contenida por el artículo 959, por lo que se observa una falta de cuidado del legislador, pues ni siquiera se fijó que repitió en diversos artículos una misma cuestión, con el agravante de que, en el artículo 959, ni siquiera previó el caso

de que durante la audiencia pudiera llegar a un convenio que terminara con el juicio y estableció que dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la audiencia el demandado debería dar contestación a la demanda, además de oponer excepciones y defensas, lo cual carece de objeto, si el juicio terminaba durante la audiencia. En cambio, en el artículo 961 dispuso que solamente cuando el demandado no hubiera acudido a la audiencia conciliatoria o no se hubiera llegado a ningún arreglo entre las partes, se citara al demandado para que conteste la demanda, dentro de los cinco días. Esta citación, consideramos que esta demás, ya que el demandado fué notificado de la audiencia y debidamente emplazado a juicio, para que dentro del término de cinco días posteriores a la audiencia de conciliación produzca su contestación, en este orden de ideas, esta citación ordenada, en caso de que el demandado no hubiera asistido a la audiencia respectiva, se deberá hacer personalmente en términos a lo dispuesto por el artículo 114, fracción V, que dispone que: " Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes: V.- el requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo". Con lo cual se evita que la justicia sea pronta y expedita.

Además en el caso que al contestar la demanda, se hubiere interpuesto reconvencción, deberá correrse traslado a la parte actora para que en el término de cinco días produzca su contestación a dicha contrademanda. Con el objeto de proteger al arrendatario se dispuso en el artículo 962 en su párrafo segundo, que cuando éste no conteste la demanda o la reconvencción se tendrán negados los hechos, para que el inquilino no sufra las consecuencias que im-

pone la ley para quienes no lo hacen. Situado con 'ello al arrendatario como parte privilegiada en el procedimiento, tal como acontece en los juicios de orden familiar, concurriendo por lo tanto a cuenta del actor o contrademandante la carga de la prueba cuando es el arrendador, así mismo se redujo el término para contestar la reconvencción.

Artículo 962.- "En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correja traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.
En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderá en uno y otro caso negados los hechos".

El artículo 962 es resumen de los artículos 277, 290, 299 y 354, en que se da un tratamiento semejante a los testigos y peritos, así como también el abreviar términos y evitar dilaciones intencionales de la parte demandada mediante la aplicación de medidas de apremio cuyos resultados harán pensar al que pretenda emplearlos.

Así tenemos que este artículo se sustituyó la multa que se disponía cuando el perito que hubiera aceptado el cargo no comparecía sin justa causa a la audiencia, por arresto hasta por tres días, igualmente para los testigos se redujo el término de arresto, ya que para éstos se disponía un arresto de quince días si no comparecían a rendir su testimonio; así mismo se eliminó la multa que podía aplicarse como opción al arresto.

Artículo 963.- "Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abra el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el período para su ofrecimiento que empezarán a contar a partir de que surta sus efectos el auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción 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 actor del juzgado la obligación de citar a los prisioneros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio o su declaración pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta de tres días de no comparecer.

recer el tésigo 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 tésigos 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 tésigos, 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*.

El artículo 964 dispone que una vez fenecido el término concedido por la ley a cada una de las partes, para que aporten las pruebas que tuvieran para demostrar, ya sea su acción o bien sus excepciones o defensas, el juez se encargará de mandar citar a las partes a la audiencia que se realizará dentro de los ocho días siguientes en la cual se procederá a admitir las pruebas, a desahogarlas, se presentaran alegatos y de ser posible se pronunciará sentencia o bien dentro de los ocho días siguientes.

Consideramos que lo estudiado por el precepto citado, adolece de técnica procesal, pues tal parece que al legislador en su desmedido afán de lograr agilidad en el procedimiento, dispuso que en una sola audiencia, serían admitidas o en su caso, rechazadas las pruebas ofrecidas, además de proceder a su desahogo y a formular alegatos e incluso dictar sentencia. Hemos de tener en cuenta en primer término, que preparar las pruebas para su desahogo requiere tiempo para que, después de estarlo, el juez en la audiencia las rechace. De manera que resulta inútil su preparación, por lo que lógico será que en el auto que señale la fecha para la celebración de la audiencia, sean admitidas o rechazadas las pruebas.

El legislador pretendió así que el procedimiento se acelerara haciéndolo más rápido, y que culminara durante la celebración de una sola audiencia, lo cual dudamos que pueda suceder, pues en

vista del gran cúmulo de juicios pendientes de resolver en los Juzgados, no es posible que en el tiempo que se le concede a una audiencia pueda darse prácticamente por terminado un juicio, ni aún cuando se cite para sentencia dentro de los ocho días siguientes a la celebración de dicha audiencia, pues se requiere tiempo para la valorización de todas y de cada una de las pruebas de las partes, para que sea pronunciada con fundamento una resolución definitiva.

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

- I) El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.
- II) Las pruebas se desahogaran en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento a 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".

Con el mismo propósito de agilizar el juicio se determinó que cualquier incidente planteado en juicio no suspenderá el procedimiento. Así lo expresa el artículo 965 que literalmente dice:

Artículo 965.- "Los incidentes no suspenden el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo inderrogable 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".

Así mismo, cuando se apele cualquier resolución el Juez a no ser que se trate de la definitiva que es la sentencia, la admitirá en el efecto devolutivo, esto quiere decir que la única resolución apelable que tendrá efecto suspensivo es la que pone fin al procedimiento.

Artículo 966.- "La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos, las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo".

Con esta disposición se favorece necesariamente el arrendatario, como acontecía antes de las reformas, ya que la suspensión en la ejecución de la sentencia le dará la permanencia en el inmueble arrendado, independientemente del resultado del juicio.

Las reglas que determinarán la forma en que deba hacerse la apelación, son las generales contenidas en el Código de Procedimientos Civiles y que son las mismas para todos los juicios regulados en dicho ordenamiento.

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

En el artículo 968 se ordena la aplicación supletoria de las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, siempre y cuando no contraríen las disposiciones de este Título.

Artículo 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".

También se reformó el artículo segundo del Título Especial de la Justicia de Paz del citado Código de Procedimientos Civiles en su último párrafo, para quedar:

Artículo 2.-"
.....
cuando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario serán competentes los jueces del arrendamiento inmobiliario en los términos fijados por la ley".

Con el propósito de combatir el problema de la vivienda en la ciudad de México, por este decreto se reformaron diversas disposiciones de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, y de la Ley Federal de Vivienda, cuyo objeto es fomentar la construcción de vivienda de interés social o el otorgamiento de créditos hipotecarios.

4.3. DECRETO DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1986.

No obstante que el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, no tenía ni dos años de vigencia fué modificado por este decreto, que se publicó el día 14 de enero de 1987, entrando en vigor a los noventa días de su publicación, lo cual nos indica que este juicio se creó en forma precipitada, como una posible solución al problema de la vivienda en la ciudad de México.

Consideramos oportunas y atinadas las reformas al Título Décimo-Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles, debido a que con éstas el procedimiento en el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, puede realizarse en forma más ágil y eficaz, por las siguientes razones:

Ignoramos que motivos tuvo el legislador para cambiar el texto del artículo 958, pues el contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado a la habitación, es un acto jurídico formal de manera que el pacto deberá celebrarse por escrito por las razones que en páginas anteriores hemos expresado, máxima que se trata de

disposiciones de orden público e interés social, las que ordenan que el contrato conste por escrito.

Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en su caso de haberse celebrado por escrito".

En caso de no haberse celebrado por escrito el arrendador está -- obligado a justificar su existencia por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatoria del juicio.

Como ya lo habíamos indicado con anterioridad, no era adecuado -- que la celebración se señalara antes de que hubiere dado contestación a la demanda y en su caso a la reconvenición, pues eso implica que, se verificará la audiencia previa y de conciliación, sin que se hayara establecida la litis, ya que si se celebra con posterioridad a que las partes hubieren establecido la litis, se podrá hacer en base a ésta, el planteamiento de posibles alternativas de solución amistosas, en la audiencia conciliatoria.

Artículo 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 cinco días".

El artículo 960 reformado, señala la secuela que debe seguirse una vez que se emplace a la parte demandada.

Artículo 960.- "El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que concidieren oportuno.

En los casos en que el demandado oponga reconvenición, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendador no conteste la demanda o la reconvenición, se entenderán en uno y otro caso negados los hechos".

En el precepto 961 ya reformado, se determina el momento procesal en el cual deberá realizarse la audiencia conciliatoria, y que cuando se encuentra ya contestada la demanda o reconvencción en su caso, entonces se señalará la fecha de su celebración, suprimiéndose la sanción impuesta al arrendador si no concurre, cambiándola por multa, con la modalidad de que si el arrendatario dejare de asistir sin causa justificada, también se le sancionará.

Artículo 961.- "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 cinco días siguientes.

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 procederá 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 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".

Estos tres artículos guardan estrecha relación entre sí, pues como ya dijimos, en ellos se encuentra la secuencia que se sigue a partir de que una demanda es presentada en el juzgado. Así mismo podemos observar como es que fueron reformados íntegramente estos preceptos, pues se cambio todo su texto y con ello la secuela del procedimiento, en el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación.

Como lo comentamos con anterioridad, en la práctica jurídica se presentó la situación de que, al no haber sanción alguna para que el demandado asistiera a la audiencia previa y de conciliación, este no se preocupó la mayoría de las veces por acudir, circuns-

tancia que puso en peligro la eficacia e importancia que quiso darle a dicha audiencia. De manera que se modificó el texto legal, para persuadir al demandado de asistir a la audiencia, mediante una sanción económica en caso de no presentarse a ella, desapareciendo la injusta sanción que se aplicaba al arrendador en caso de no acudir a la audiencia de conciliación.

En este orden de ideas el 12 de enero de 1988, se dispuso que no tendría lugar la celebración de la audiencia de conciliación, cuando se hubiere tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor, insertándose dicha disposición en el último párrafo del artículo 961 que textualmente dice: " La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiere tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría del Consumidor".

Pensamos que en este caso, el legislador creyó que si las partes ya habían asistido ante la Procuraduría Federal del Consumidor a intentar conciliar sus intereses, y aún así no lo hubieran podido hacer, mucho menos lo harán al acudir ante la autoridad judicial.

Hemos visto cual fué, el objeto y la forma en que se desarrolla la audiencia de conciliación en la reforma de 1985, audiencia que constituyó, una innovación en el procedimiento civil. Pero con las reformas efectuadas en 1987, la audiencia no sólo tuvo por objeto lograr la aveniencia de las partes, sino que para conseguir mayor celeridad en el procedimiento, en caso de que en la audiencia no llegaren las partes a ningún arreglo, se proseguirá examinándose

dentro de la misma audiencia, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, depurando el procedimiento.

Artículo 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 afán de depurar el procedimiento.

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

Consideramos que en el último párrafo de esta disposición legal - en estudio y que antecede esta de más, ya que lo mismo se dispone por el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles.

Otra de las modificaciones que se hicieron al procedimiento fué que el periodo de ofrecimiento de pruebas se abre a partir de que se haya concluido la audiencia referida y no como se disponía anteriormente, pues se abría despues de que se encontraba contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Artículo 963.- *Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales 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, adación, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil*.

Este precepto nos remitía a las reglas señaladas para la admisión preparación y desahogo de pruebas, a diferencia de lo dispuesto - con anterioridad en donde se regulaba en este Título Décimo Sexto Bis, las pruebas periciales y testimoniales.

Las reformas a los artículos 964 y 965, obedecieron más a su re--
dacción que a su contenido jurídico.

Artículo 964.- "Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a la partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.
I a IV.-"

Artículo 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."

4.4. REFORMAS A LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL

Para la substanciación de las controversias judiciales sobre --
arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo segundo transitorio del Título Segundo del decreto de fecha 29 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 7 de febrero de 1985, previó la creación de los juzgados de arrendamiento inmobiliario, que se especialicen en dicha materia y a los que, los juzgados civiles deberían tomar para su continuación los expedientes de los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles en que aún no se hubieren desahogado las pruebas ofrecidas, reformandose por este decreto los artículos 2, 16, 45, 49, 53 y 97, y se adicionaron, los artículos 60-A, 60-B, 60-C, 60-D, 60-E y 60-F, a fin de hacer patente su creación y señalarles su competencia, además de estructurar la parte orgánica de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, en la que se introdujo una figura nueva los conciliadores, que necesitan reu-

nir los mismos requisitos que los secretarios de acuerdos de los juzgados civiles y cuya denominación indica sus funciones.

La creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, la realizó el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en acuerdo plenario de fecha 20 de febrero de 1985, publicado en el Boletín Judicial de los días 21, 22 y 25 del mismo mes y año, al transformar 15 de los Juzgados Civiles en los de Arrendamiento - Inmobiliario, de tal manera que los juzgados civiles 1, 4, 8, 10, 11, 12, 18, 20, 23, 26, 28, 29, 34, 36 y 37, se convirtieron en - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y los restantes Juzgados Civiles o sea, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 30, 31, 33, 35, 38, 39, 40, 41, 42 y 43 - quedaron como 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, - 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28, respectiva-- mente.

Por acuerdo plenario del Tribunal Superior de Justicia, como complemento de lo anterior y haciendo en su punto octavo, enfática aclaración de que procedió en la forma más equitativa posible, - hizo la redistribución de los expedientes de los juicios civiles que se substanciabán en los juzgados que se convirtieron en del Arrendamiento Inmobiliario, entre los asuntos de arrendamiento de inmuebles entre los Juzgados primeramente mencionados quedando la remisión de los asuntos según su competencia como sigue:

Juzgados Civiles
remite expedientes
de arrendamiento a :

Juzgado de
arrendamiento

Juzgado Civil al que
remite los juicios
civiles si Juzgado
de arrendamiento.

18a y 23a	1a	2a
3a y 13a	2a	14a
4a y 16a	3a	11a
6a y 7a	4a	18a
12a	5a	23a
17a y 21a	6a	12a
14a y 25a	7a	8a
5a y 20a	8a	13a
9a	9a	16a
12a y 19a	10a	6a
1a y 11a	11a	17a
8a	12a	24a
22a y 24a	13a	25a
10a, 26a, 27a y 28a	14a	7a
15a	15a	4a

Artículo 2.- "La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

I.-

II.- Por los jueces del arrendamiento inmobiliario.

III a X.-

Este precepto a su vez fue reformado por decreto del 24 de diciembre de 1986, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 12 de enero de 1987, para quedar en la fracción cuarta, por los jueces de arrendamiento inmobiliario.

Artículo 16.- "Los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario, Penales y los de Paz del Distrito Federal serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en Acuerdo del Pleno."

Artículo 45.- "Las salas civiles, en los asuntos de los juzgados de su adscripción conocerán:

I a III.-

IV.- De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los jueces del arrendamiento inmobiliario."

Artículo 49.- "Son jueces de Primera Instancia....

I a IV.- ...

VI.- Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

VII a IX.-

Artículo 53.- "Los jueces de lo civil conocerán:

I a VII.-...

IX.- Se exceptúa de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles corresponde a los jueces del arrendamiento inmobiliario."

Artículo 97.- "Los jueces de paz del Distrito Federal, en materia civil conocerán:

I.- ... y de los reservados a los juicios del arrendamiento inmobiliario.

II.- ..".

Artículo 60-A.- "En el Distrito Federal habrá el número de juzgados de arrendamiento inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Artículo 60-B.- "Los jueces del arrendamiento inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley. Además, contarán con el número de conciliadores que el pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones".

Artículo 60 C.- "Para que el juez de Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los jueces de lo civil, y serán nombrados en la misma manera que estos."

Artículo 60-D.- "Los jueces del arrendamiento inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley".

Artículo 60-E.- "Los secretarios de acuerdos de los juzgados del arrendamiento inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados civiles, serán nombrados de la misma manera y tendrán en lo conducente, iguales atribuciones que éstos".

Estas cuatro disposiciones legales son producto de la lógica jurídica, en virtud de que si son juzgados de primera instancia deben tener la misma estructura y facultades, por consiguiente los profesionistas que pretendan desempeñar un cargo dentro de estos, deberán reunir los mismos requisitos que se requería para una plaza similar dentro de la estructura del tribunal.

Artículo 60-F.- "Los conciliadores de los juzgados del arrendamiento inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribución de los conciliadores:

I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las presentaciones de las partes y procurar su avenencia.

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

III.- Las demás que los jueces y esta ley les encomiendan*

Por decreto del 24 de diciembre de 1986, publicado en el Diario-
Oficial de la Federación, el día 12 de enero de 1987 se ampliarán
las atribuciones de los conciliadores adicionándose las fraccio-
nes III y IV, quedando como siguen:

III.- "Autorizar las diligencias en que intervengan."

IV.- "Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales."

V.- "Las demás que los jueces y esta ley les encomienda".

De esta última reforma, los conciliadores en varios juzgados del
arrendamiento inmobiliario, hacen las veces de una segunda secre-
taría, auxiliando al secretario de acuerdos, en la celebración de
audiencias de desahogo, de pruebas, acordar promociones, etc., en
otros se facultan para realizar notificaciones, etc., de lo que
se desprende que los conciliadores se han convertido en verdade-
ros auxiliares del juez en los juzgados de arrendamiento.

Estas reformas y adiciones hacen patente la creación de los juz-
gados de arrendamiento inmobiliario, marcando su competencia y su
estructura.

El Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal por acuerdo
del Pleno tomado el día 6 de abril de 1987, publicado en el Boletín
Judicial los días 8, 10, y 12 de abril de 1987, se acordó que
los " 15 juzgados de arrendamiento inmobiliario se dividirían en
dos para totalizar 30, quedando las primeras secretarías con el
número original del juzgado o sea del 10 al 150, y las segundas

secretarías se numeraran del 160, al 300, por orden de los juzgados actuales, o sea que la segunda secretaría del actual juzgado 1ro, será el juzgado 160, y así sucesivamente".

Hasta la fecha los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario al igual que todos los Juzgados de primera instancia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, venían trabajando con dos secretarías, pero a partir de la creación de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, todos los juzgados sólo tienen un secretario de acuerdos y como se está presentando la situación en la mayoría de los juzgados, el conciliador va a llegar a ser el segundo Secretario de Acuerdos, tan esperado por todos los litigantes, a efecto de acelerar los procedimientos.

Así mismo, por el decreto del 24 de diciembre de 1986, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 12 de enero de 1987 se reforma el artículo 216 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, creando la Oficina Central de Consignaciones, cuya función es la de recibir las diligencias preliminares de consignación, que se promuevan ante este tribunal.

Por lo que por acuerdo del Pleno tomado el día 6 de abril de 1987 publicado en el Boletín Judicial los días 8, 10, 12 de abril del mismo año, se acordó que esta oficina recibiría certificados de depósito de las 7:00 a las 19:00 horas, de lunes a viernes y la entrega de certificados será de las 9:00 a las 14:00 horas también de lunes a viernes.

La creación de esta oficina vino a descargar de trabajo a los Juzgados, sobre todo a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, ya que gran parte del trabajo que tenían éstos eran diligencias de consignación de rentas.

Otra reforma que se hizo con el propósito de acabar con la corrupción existente en los Juzgados, fue la creación de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores en la cual se concentraron todos los Secretarios Actuarios que estaban adscritos a los Juzgados.

A esta oficina deberán remitir, todos los Juzgados de lo Civil, de lo Familiar, de lo Concursal y del Arrendamiento Inmobiliario todas las diligencias que debían ser practicadas por el Secretario Actuario, como son; emplazamientos, embargos, lanzamientos, notificaciones, etc., esta oficina tiene distribuidos a los ejecutores y notificadores por zonas.

Las actuaciones al día siguiente de ser recibidas en esta oficina son turnadas al Ejecutor que corresponda de acuerdo a la zona y al turno, quien deberá practicarla en un plazo no mayor de tres días.

El inconveniente de esta oficina es el tiempo que se pierde, ya que puede transcurrir un periodo de dos semanas para realizar una notificación, desde que se encarga la cédula en el juzgado y hasta que es devuelta al juzgado de origen.

Pero consideramos que si el propósito de esta reforma fue el combatir la corrupción fue acertado, ya que la mayoría de los emplazamientos o notificaciones se realizan sin que el litigante tenga que ir a ver al ejecutor, además de que en las diligencias de lanzamientos y embargos el demandado no sabrá que funcionario tiene el expediente para su ejecución.

Esta reforma a los artículos 219, 220 y 221, se realizó por el citado decreto del 24 de diciembre de 1987, que entró en vigor al día siguiente, por lo que por acuerdo del pleno del día 6 del mismo mes y año, publicado en el Boletín Judicial, los días 8, 10 y 12 del mismo mes y año, se concentraron a todos los Secretarios - Actuarios adscritos a los Juzgados de primera instancia a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores.

Así mismo, por acuerdo plenario de fecha 24 de abril de 1989 se acordó que nueve Juzgados de lo Civil y uno de lo Concursal cambiarán de jurisdicción por materia, con el fin de incrementar los 30 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, para totalizar el número de cuarenta; por lo que los Juzgados Civiles 2o, 32o, 35o, 36o, 13o, 39o, 41o, 24o y 47o, se transformaron en 31o, 32o, 33o, 34o, 35o, 36o, 37o, 39o y 40o, del Arrendamiento Inmobiliario -- respectivamente, y el Juzgado 2o Concursal, pasó a ser el Juzgado 38o del Arrendamiento Inmobiliario, por lo que se ordenó además que a partir del 2 de Mayo del año en curso, la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, debería turnar exclusivamente a los Juzgados -

del Arrendamiento Inmobiliario de nueva creación todos los asuntos nuevos, hasta igualar la carga de trabajo.

En la actualidad en el Distrito Federal existen 35 Juzgados de lo Civil, 40 de lo Familiar, 2 de lo Concursal y 40 del Arrendamiento Inmobiliario, lo cual nos da un panorama de la problemática -- tan grande que es en esta ciudad el arrendamiento de inmuebles y sobre todo de aquellos que son destinados para casa habitación.

4.5. PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

La Ley Federal de Protección al Consumidor, entró en vigor el día 5 de febrero de 1976. En sus disposiciones se transluce un espíritu proteccionista de los derechos de un grupo integrado por los consumidores, considerados como la parte débil de la relación contractual, con los comerciantes y prestadores de servicios, pues frecuentemente son presa de arbitrariedades, abusos y engaños por parte de éstos. En esta ley que es de orden público e interés social se impuso la obligación a los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, empresas de participación estatal, organismos descentralizados y organismos del estado que desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores; de observar y cumplir con su articulado, conteniendo una serie de restricciones, a la autonomía de la voluntad, la libertad de contratar, mediante normas jurídicas.

Otro beneficio que trajo consigo esta ley, fue el de haber puesto al alcance de los consumidores la posibilidad de acudir ante la

autoridad en la búsqueda de asesoría gratuita para regular su conflicto, por medio de la conciliación, la amigable composición o el arbitraje; todos ellos instrumentos de solución a las controversias entre comerciantes, proveedores, prestadores de servicios y consumidores, que se lleva a cabo en forma gratuita por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Por decreto del 8 de octubre de 1984 publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, se amplió su protección a todos los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal, siendo en este caso de aplicación local esta ley federal.

Una de las ventajas que trajo consigo la incorporación a esta ley, de que fueran objeto los arrendatarios, es que tomando en cuenta que es su gran mayoría son personas de escasos recursos económicos a quienes puede resultar gravoso llevar a cabo un procedimiento judicial, en vista de los gastos y tiempo que implica es que ahora cuenta con el auxilio de un órgano administrativo que les da asesoría gratuita y que se encarga también de vigilar, tutelar y representa sus intereses. Además mediante los procedimientos que se establecen en la ley Federal de Protección al consumidor, los arrendatarios pueden lograr la satisfacción de sus intereses, otorgando apoyo a las autoridades judiciales competentes, quienes de esta forma y en caso de que el conflicto se arregle en esta instancia, tendrá menor número de trabajo.

Estas reformas mediante las cuales se amplía la protección de la Ley federal de Protección a los inquilinos del Distrito Federal, ha suscitado encontradas opiniones, pues hay autores que consideran inadecuada la competencia de esta ley para tratar asuntos de carácter civil y no mercantil. Entre ellos se encuentra Hector Molina González quien expresa lo siguiente: "Ahora que dá ingerencia en problemas de arrendamiento a la Procuraduria Federal del Consumidor, se desvirtúa la naturaleza jurídica del arrendamiento que es un contrato exclusivamente civil por lo que de ninguna manera arrendador y arrendatario se pueden equiparar a proveedor y consumidor." (53)

En contraposición a la opinión de Héctor Molina González, hay quien considera, trascendente la reforma a la ley Federal de Protección al Consumidor, en la que se estatuyó la protección a los intereses y derechos del inquilino, entre estos autores se haya Alicia E. Pérez Duarte y N., quien señala lo siguiente: "Resulta oportuno señalar otro artículo, el sexto del decreto que mencionamos, pues las disposiciones que reforman la Ley Federal de Protección al consumidor, son complementarias, en forma directísima de la política tutelar que perfiló el legislador en el ordenamiento civil tanto sustantivo como adjetivo." (54) Este autor habla de un principio de composición de las controversias sobre el arrendamiento de bienes inmuebles, pues según el, dicho principio se consolida por las normas sustantivas civiles que se reformaron por el decreto del 7 de febrero de 1985, así -

(53) Instituto de Investigaciones Jurídicas: REFORMAS PROCESALES ESTUDIOS EN MEMORIA DE NICETO ALCALA ZAHORA Y CASTILLO, Editorial U.N.A.M., Mexico 1987. Pág. 55

(54) Idem. Pág. 130

como por las relativas de la Ley Federal de Protección al consumidor, se refiere además a todas estas reformas como un derecho procesal cuya tendencia es encontrar una auténtica justicia social, de otorgar atención primordial al bienestar común. Y considerar que entre arrendador y arrendatario hay actualmente una desigualdad, de tal manera que para hacerle frente se crea un sistema político y jurídico protector de los grupos débiles, en donde se resta fuerza a los principios de autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, para dar lugar a principios de protección y compensación que a la larga resultan perjudiciales para la clase a la que son dirigidos.

En este orden de ideas por acuerdo del Procurador Federal del Consumidor del 9 de septiembre de 1985, publicado, en el Diario Oficial al día siguiente se crea la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario y la Dirección de Resoluciones Administrativas.

Así mismo, por decreto del 24 de diciembre de 1987, publicado en el Diario Oficial, el día 12 de enero de 1988, se formularon diversas disposiciones tanto de la ley Federal de Protección al Consumidor como del Código de Procedimientos Civiles.

Se reformó el inciso E de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue: - "Los reconocimientos de los consumidores y proveedores de obligaciones a su cargo, y los ofrecimientos para cumplirlas, que consten por escrito y sean aceptados por su contra parte, formulados

ante la procuraduría Federal del Consumidor obligan de pleno derecho. Los reconocimientos y los laudos que dicte la mencionada Procuraduría, traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes en forma inmediata en la vía de apremio o en el juicio ejecutivo a elección del interesado."

En este orden de ideas se reformaron los artículos 444, 500 y 504 del Código de Procedimientos Civiles, dándoles la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada, y se equiparan en todo, para los efectos de su ejecución a la sentencia ejecutoriada, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y a los laudos que emita esta autoridad, pudiendo llevarse a cabo la ejecución, tanto en la vía ejecutiva como en la vía de apremio, a juicio del interesado.

CAPITULO QUINTO
EL JUICIO DE CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA
DESTINADA A LA HABITACION

.1. LA DEMANDA

Como ya lo señalamos en este trabajo, ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, deben tramitarse todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles - destinados a la habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley, existiendo al efecto tres vías, la vía especial de desahucio, la vía ordinaria civil y la vía de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación.

De acuerdo con lo que establece el artículo 957, toda controversia que verse sobre arrendamiento de inmuebles, destinados a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto Título Sexto del Código Civil, se deberá tramitar en la vía de controversia de Arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación; el juicio especial de desahucio tiene por objeto la desocupación del inmueble por parte del arrendatario, fundado en la falta de pago de dos ó más mensualidades de renta, y en la vía ordinaria civil se tramitarán por exclusión todas las demás controversias que en materia de arrendamiento se susciten.

No todos los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario siguen este criterio, ya que para algunos la vía de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación no existe, y por consiguiente en estos juzgados toda controversia de arrendamiento de casa habitación que se suscite se debe tramitar en la vía ordinaria civil, criterio que se puede apreciar en los juicios de

terminación de contrato de arrendamiento de casa habitación tramitados ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y registrados bajo el número de expediente, que a continuación indicamos: Sexto, expediente 1872/89; Noveno, expediente 1442/89; Décimo Octavo, expediente 1428/89; Vigésimo Primero, expediente - 1444/89 y Vigésimo Séptimo, expediente 1426/89, contradiciéndose estos Juzgados, al señalar en sus resoluciones: "visto el estado de los autos del juicio ordinario civil", debido a que los mismos juicios se han tramitado conforme al procedimiento señalado en el Título Décimo Sexto Bis, es decir, de acuerdo a los términos y modalidades del juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación y no de acuerdo a lo señalado para el juicio ordinario civil.

La demanda se ha definido como el acto jurídico mediante el cual se inicia el ejercicio de la acción, la cual debe reunir los requisitos señalados en el artículo 255, es decir, deberá señalar el tribunal ante el cual se promueve, el nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones; el nombre del demandado y su domicilio; el objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios; los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa, los fundamentos de derecho, además cuando el actor sea el arrendatario deberá acompañar a su demanda el contrato de arrendamiento ó en su defecto los medios por los que el actor pruebe que el demandado ocupa el inmueble en calidad de arrendatario, como pue-

de ser, información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Una vez presentada la demanda el juez debe examinar si es procedente conforme a derecho, si no lo es por ser obscura e irregular el juez debe prevenir al actor para que la aclare, corrija o complete. Una vez que se hubiere realizado esto, se deberá admitir la demanda y con los documentos y copias requeridas se correrá traslado de ella a la parte demandada y se emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.

El demandado podrá ó no acudir a juicio, pero en una y otra forma estará a los resultados de la controversia, si contesta la demanda ésta deberá reunir los siguientes requisitos: el tribunal ante el que se promueva, el nombre del demandado, el domicilio que señale para oír notificaciones, los hechos en que funde la contestación narrándolos sucintamente en párrafos separados, numerados progresivamente, con claridad y precisión, debe además, expresar los fundamentos de derecho en que se apoyan las excepciones que oponga, procurando citar los textos legales o los principios de derecho, habrá también de referirse a cada uno de los hechos mencionados por el actor confesándolos o negándolos.

El demandado que acuda a juicio al contestar la demanda podrá colocarse en uno o varios de los siguientes supuestos: 1) que se allane a la demanda, en cuyo caso no quedará sino dictar sentencia; 2) que se limite a negar los hechos de la demanda o la aplicabilidad del derecho invocado por el actor, para que la carga de

la prueba recaiga en el propio actor; 3) que oponga otro derecho que destruya el ejercitado por el actor; 4) que interponga demanda reconvenzional, exigiendo el cumplimiento de otra prestación la cual deberá ser contestada en un término igual.

La reconvección puede referirse a cuestiones conexas con la demanda principal o ser totalmente ajenas a ella, debe limitarse a las acciones que las partes tengan una respecto de la otra, pero no puede hacerse extensiva a los mandatarios o representantes legales de las propias partes.

La acción de reconvección debe tramitarse en la misma vía en que se tramita la acción principal, y no debe ser admitida la reconvección cuando el juez que conoce de la acción principal resulta incompetente, por razón de la materia para conocer de la demanda reconvenzional, como ejemplo para aclarar la aseveración, cuando un juez del arrendamiento inmobiliario conoce ya de un juicio de terminación de contrato, el arrendatario no podrá reconvenir ante él, el cumplimiento de una promesa de venta del bien inmueble dado en arrendamiento.

Si no contesta la demanda el juez deberá examinar escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad, si el emplazamiento se hizo conforme a derecho, es decir, si se realizó en forma personal al demandado, ó en su defecto con que persona se realizó, si era pariente, empleado o doméstico del interesado ó si vive en el domicilio, por que medios se cercioró de que era el domicilio buscado y si se entregaron las copias de ley, si no fué así, el

juez mandará reponerlo, pero si el emplazamiento se hizo conforme a lo señalado, el juez hará declaración de rebeldía sin que medie petición de parte, lo que en la práctica no sucede, por lo que el actor deberá solicitar que el juzgador haga constar o declare la rebeldía en que ha incurrido el demandado por la falta de contestación a la demanda, teniendo como consecuencia, la preclusión de su derecho para contestar la demanda e interponer demanda reconvenzional, además no se volverá a practicar diligencia alguna en su busca y todas las notificaciones aún las de carácter personal que de ahí en adelante se le haya de hacer, se le harán por Boletín judicial.

Pero en el caso de que fuera el arrendatario el que no conteste la demanda o la reconvección, se entenderá en uno y otro caso negados los hechos, implicando tanto la negación como la inaplicabilidad del derecho que el actor hubiere invocado. Por tanto la carga de la prueba en los hechos controvertidos recaerá en el actor y será él también quien tenga que demostrar la aplicabilidad del derecho que hubiere hecho valer.

En los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario no existe un criterio uniforme en cuanto a la interpretación del juicio en rebeldía, debido que, para algunos juzgadores la notificación personal ordenado en la fracción sexta del artículo 114 del Código en estudio constituye la excepción al juicio en rebeldía, criterio que se puede apreciar en los juicios de controversia de arrendamiento de finca urbano destinada a la habitación, en donde se demandó la terminación del contrato, tramitados ante los juzgados del

arrendamiento inmobiliario y registrados bajo el número de expediente que a continuación se indican: Noveno, expediente 1442/89; Décimo, expediente 1461/89; Décimo Primero, expediente 1442/90; Décimo Tercero, expediente 1432/89; Décimo Quinto, expediente 13/88; Décimo Octavo, expediente 1428/89; Vigésimo Primero, expediente 1444/89 y Vigésimo Sexto, expediente 443/89, en donde la parte demandada, no obstante de haber sido emplazada personalmente y conforme a derecho, no contestó la demanda y en ningún momento señaló domicilio para recibir notificaciones, no obstante lo anterior se ordenó la notificación personal de la sentencia definitiva así como del auto que ordena su ejecución, violándose lo dispuesto por los artículos 637 y 638, en relación con los artículos 112 y 113 todos del Código de Procedimientos Civiles.

Los juicios de terminación de contrato tienen por objeto la desocupación del inmueble por parte del arrendatario, por lo que el actor lo que pretende es evitar dilaciones en el procedimiento, por lo que deberá dar cumplimiento a tal notificación a efecto de no dilatar más el procedimiento en su perjuicio.

El artículo 940 establece que cuando se interpongan excepciones de conexidad, litispendencia ó cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezcan las pruebas que considere oportunas, pero además de todas las excepciones interpuestas tanto a la demanda como a la reconvencción se deberá dar vista a la contraria con las mismas.

La incompetencia puede promoverse por declinatoria o por inhibitoria, ninguna de estas excepciones suspende el procedimiento, siendo su objeto no que lo actuado sea declarado nulo, ya que, esta declaración es solamente su consecuencia, sino simplemente, que la demanda y la contestación se tengan por presentadas ante el juez que hubiere sido considerado competente por el tribunal de apelación.

El demandado que pretenda promover la incompetencia, ya sea por declinatoria o por inhibitoria, no puede contestar la demanda, ya que si lo hace se habrá sometido a la jurisdicción del tribunal que conoce del negocio y por lo mismo se hará improcedente la incompetencia si la llegare a promover.

La declinatoria se promoverá ante el juez que conoce del asunto, pidiéndole que se abstenga de seguir conociendo del negocio, debiendo remitir el juez testimonio de las actuaciones respectivas a su inmediato superior, emplazando a los interesados para que en un plazo de diez días comparezcan ante éste, el cual en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de las partes resolverá la cuestión y comunicará sin retardo su resolución al juez de su conocimiento y al juez que estime competente, el que deberá hacerlo saber a los litigantes. El juez declarado incompetente deberá remitir los autos a quien ordene el superior y, en este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste y se declarará nulo lo actuado ante el juez incompetente.

La inhibitoria se intentará ante el juez que se considere competente, dentro del término de nueve días, quien mandará librar oficio requiriendo al juez que conoce del asunto y que se considere incompetente para que remita testimonio de las actuaciones respectivas al superior, y remitirá desde luego sus actuaciones al propio superior haciéndolo saber al interesado.

Una vez que el juez requerido reciba el oficio inhibitorio, remitirá testimonio de las actuaciones correspondientes al superior, con citación de las partes.

Recibidos los autos y el testimonio por el tribunal que deba decidir la competencia, citará a las partes a una audiencia verbal dentro de los tres días siguientes a la citación en la que recibirá pruebas y alegatos y pronunciará la resolución.

Decidida la competencia, el tribunal la comunicará a los jueces contendientes y, en su caso, ordenará al juez del conocimiento que remita los autos originales al juez declarado competente. De la resolución dictada por el tribunal no se dá más recurso que el de responsabilidad.

El demandado al interponer la inhibitorio deberá dar contestación a la demanda en cuanto al fondo ante el juez que conoce del juicio.

La improcedencia de la incompetencia se sanciona con una multa equivalente hasta 60 días de salario mínimo general vigente, en

favor del colitigante, en este caso aún cuando el Código de Procedimientos Civiles la define como multa, no se trata de una verdadera multa, por que las multas son siempre en favor del estado, sino de una compensación adicional, que junto con las costas viene a resarcir al litigante que resulte perjudicado por la demora que ocasione esta cuestión competencial infundada.

Estas excepciones no pueden promoverse en forma sucesiva, pues el que optó por una no puede abandonarla para recurrir a la otra.

La tramitación de estas excepciones no suspende el procedimiento por lo que si se declara procedente, se declarará nulo todo lo actuado desde la contestación de la demanda hasta la última actuación.

5.2. LA CONCILIACION

La conciliación tiene por objeto evitar un pleito futuro o terminar uno presente por aveniencia de las partes, por su mutuo acuerdo.

Al crearse el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, se estableció por primera vez la audiencia previa y de conciliación, en la que el juez a través del conciliador escuchaba las pretensiones de las partes y procuraba una amigable composición, mediante la celebración de un convenio, con el cual se evitaba un pleito futuro, ya que si no lograba la aveniencia de las partes, se asentaba esto en autos y en

la misma audiencia, el juez citaba al demandado para que, en el término de cinco días contestara la demanda.

La inasistencia del demandado a la audiencia de conciliación equivalía a la negativa de una avenencia y en este caso, la citación del juez para contestar debía hacerse personalmente, pero la inasistencia del actor equivalía al desistimiento de la demanda.

En este procedimiento la audiencia de conciliación sólo tuvo por objeto evitar un juicio, mediante una amigable composición entre arrendador y arrendatario.

A partir de las reformas del 14 de enero de 1987, se le dió un giro, tanto a la intervención del conciliador como a la misma audiencia.

En este juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, el juez debe, en el auto en que se tiene por contestada la demanda o en su caso la reconvención, o en su defecto en el auto en que se tiene por precluido el derecho de la parte, por no haber dado contestación a la demanda o en su caso a la reconvención, señalar dentro de los cinco días siguientes día y hora para que tenga verificativo la audiencia previa y de conciliación, lo cual en la práctica no siempre sucede, ya que algunos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, no se apegan a lo dispuesto por el artículo 961, reemplazando con toda lógica jurídica al señalar la audiencia previa y de conciliación

con tres meses de diferencia, no respetando además los principios de economía y eficacia procesal, lo cual se puede ver en los juicios tramitados ante los juzgados Sexto, expediente 1872/89; Décimo Primero, expediente 1443/89, pero en el Juzgado Trigésimo Primero, expediente 1350/89, por auto de fecha 21 de septiembre de 1989 se señaló audiencia para el día 18 de enero de 1990.

En este orden de ideas nos preguntamos, si la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, tiene por objeto repartir el trabajo en una forma equitativa entre los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, porque juzgados como el Vigésimo Cuarto por señalar alguno, si está en posibilidades de apegarse a lo dispuesto por el citado precepto.

Ahora bien, ambas partes tienen la obligación de asistir el día y hora señalados, al local del Juzgado, para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, ya que si dejare de asistir alguna o ambas, sin causa justificada, se le impondrá una multa a juicio del juzgador que podrá ir desde uno hasta ciento veinte días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, sanción que deberá ser fijada en el auto que señala la fecha para la celebración de la audiencia.

Si una de las partes no concurre o ambas, el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio, por lo que desconocemos cual es el fundamento o motivo por el cual en los Juzgados Tercero, Vigésimo Primero y Trigésimo, si ambas partes no concurren a la audiencia previa y de conciliación, se

vuelve a señalar día y hora para que tenga verificativo la audiencia previa y de conciliación, en vez de proceder a su celebración y abrir el juicio a prueba como corresponde, lo cual se puede apreciar en los juicios de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, tramitados ante los citados Juzgados y registrados bajo el número de expediente 1513/89, 1844/89 y 780/90, respectivamente. Desconociendo porque en estos Juzgados no se respeta una disposición que no deja lugar a dudas y que indica el procedimiento a seguir.

Si el demandado no da contestación a la demanda, el Juez en el auto en que haga la declaración de la rebeldía incurrida deberá señalar día y hora para que tenga verificativo la audiencia previa y de conciliación. Criterio que no es respetado por los Juzgados Décimo Octavo y Trigésimo Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario, ya que cuando la parte demandada no da contestación a la demanda, previo examen de la diligencia de emplazamiento y si éste se hizo conforme a derecho en el auto en que hace la declaración de rebeldía de la parte demandada, se abre el juicio a prueba, omitiendo la audiencia previa y de conciliación, criterio que se puede apreciar en los juicios de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, registrados bajo los números de expedientes 1459/89, 1428/89 y 1187/90, respectivamente.

En el Código de Procedimientos civiles existe disposición expresa sobre el particular, es decir, que aún cuando el demandado sea declarado rebelde por no haber contestado la demanda, se debe ce-

lebrar la audiencia previa y de conciliación (Art.271). Además la tramitación y resolución de los asuntos, las normas del procedimiento no pueden alterarse, modificarse o renunciarse, por lo que consideramos que con este criterio se viola el procedimiento en perjuicio del actor.

Ahora bien, el único caso para omitir la audiencia previa y de conciliación, es cuando el arrendador y arrendatario hubieren tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

El inconveniente del último párrafo del artículo 961, es que no hace distinción alguna respecto al procedimiento conciliatorio tramitado ante la Dirección General del Arrendamiento inmobiliario de esta Procuraduría del Consumidor.

Así tenemos por ejemplo: que el arrendatario presente una queja ante dicha autoridad administrativa, porque el arrendador supuestamente no le ha respetado el derecho del tanto, en este caso el arrendador forzosamente deberá rendir su informe y se deberá presentar a la audiencia de conciliación, pero si el arrendador le hubiere demandado ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario la terminación del contrato de arrendamiento, en este caso y de acuerdo a lo señalado en el citado precepto se deberá omitir la audiencia previa y de conciliación no sea competencia de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

Como el caso citado se pueden señalar muchos ejemplos en donde aun cuando si sean competencia de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, se trate de diferentes acciones, consideramos que en uno y otro caso se debe estar a lo dispuesto por la última fracción del citado artículo.

Por otro lado la audiencia previa y de conciliación, no sólo tiene por objeto procurar una amigable composición entre las partes, mediante la celebración de un convenio, sino además constituye la etapa procedimental en la cual el juez debe depurar el procedimiento, resolviendo las objeciones aducidas respecto de los presupuestos procesales y las excepciones dilatorias, por lo que si se omite la audiencia previa y de conciliación, no solo se privará a las partes de poder conciliar sus aveniencias, sino se perderá el momento procesal de depurar el procedimiento.

Ahora bien, consideramos que la fracción en estudio debe reformarse en el sentido de que la audiencia previa y de conciliación solo debe omitirse cuando el demandado no comparezca al juicio es decir, sea declarado en rebeldía, debido a que , no sólo la parte demandada no tiene interés en el juicio, sino que, no es necesario depurar el procedimiento.

Una vez abierta la audiencia previa y de conciliación, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador y si se llegare a obtener un acuerdo entre las partes, se celebrará un convenio, el cual si reúne los requisitos

de ley, será aprobado por el juez, tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello por terminado el juicio.

En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo o cuando alguna de las partes o ambas no asistieren, el juez procederá, con las más amplias facultades de dirección procesal, a examinar en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que se llegare a dictar en esta audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo.

5.3. LA PRUEBA

El juez, una vez concluída la audiencia previa y de conciliación con o sin asistencia de las partes mandará recibir el juicio a prueba por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación de dicho auto, lo cual se hace bajo tres situaciones distintas.

En la primera, el término de ofrecimiento de pruebas corre al día siguiente de la celebración de la audiencia previa y de conciliación, en caso de que hayan asistido ambas partes, pues en dicha diligencia tanto actor como demandado han quedado debidamente notificados en este término.

La segunda se efectúa cuando una de las partes ha concurrido a la audiencia conciliatoria y la otra ha dejado de hacerlo, corriendo entonces este término de ofrecimiento de pruebas, una vez que queden debidamente notificadas ambas partes de este período, para lo cual el juez deberá realizar el cómputo respectivo.

Mucho se ha discutido sobre si a la parte asistente a esta diligencia conciliatoria le corre el término o no al día siguiente de la celebración de ésta, por encontrarse presente pues según el cómputo realizado por la Secretaria del Juzgado el término de ofrecimiento de pruebas correrá al día siguiente de que se le notifique esta resolución a la parte que no asistió a la audiencia previa y de conciliación pues es de advertirse, que el cómputo realizado es común para ambas partes y éste se cuenta desde el día siguiente a que hayan sido notificadas las mismas, sin tomar en consideración el término con que cuenta la parte asistente a la etapa conciliatoria, ya que ésta fue notificada desde el momento en que tuvo lugar la audiencia.

En nuestra opinión la parte que ofrezca sus pruebas en base al cómputo realizado por la Secretaría y de autos se desprenda que su término ha fenecido por haber transcurrido este período por su comparecencia a la audiencia conciliatoria, en la cual desde luego se mandó abrir el juicio a prueba se le debe tener por no ofrecidas sus pruebas en virtud de ser extemporáneas las mismas por el análisis ya descrito.

La tercera situación es cuando ambas partes no concurren a la audiencia, el juez de todas maneras debe celebrar la audiencia previa y de conciliación y en la misma debe mandar abrir el juicio a prueba, corriendo en este caso el término para su ofrecimiento, al día siguiente a aquel en que se hubiere hecho la notificación.

La prueba es un elemento esencial del juicio, por la necesidad de las partes de demostrar la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos, es decir, los hechos constitutivos de sus pretensiones.

En el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, para el ofrecimiento, admisión y preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario.

Las partes al ofrecer sus pruebas deben de tomar en cuenta los siguientes requisitos:

- 1.- Pueden ofrecer todos los medios de prueba que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

- 2.- Las pruebas se deben relacionar con cada uno de los hechos que han sido controvertidos.

3.- Se debe cumplir con los requisitos de forma que establece el Código de Procedimientos Civiles para cada prueba en particular para que sea eficaz el ofrecimiento de las mismas.

4.- Deben ofrecerse dentro del término de diez días siguientes a la notificación del auto que mando abrir el juicio a prueba.

5.- No deben ofrecer pruebas contrarias al derecho o a la moral.

Los medios de prueba son la fuente de donde la ley requiere que el juzgador se cerciore de la existencia o inexistencia de los hechos constitutivos de las pretensiones de las partes. Los cuales pueden consistir en objetos materiales (documentos, fotografías, planos, etc.) o en conductas humanas (testimoniales, inspección judicial, pericial, etc.).

Las partes para poder demostrar los hechos aducidos en su demanda o contestación, tienen que ofrecer las pruebas que sean necesarias para acreditar cada uno de los mismos, ya que ellos deben de probar todos y cada uno de los hechos controvertidos, la falta de prueba va en su propio perjuicio ya que el hecho que no se demuestra, es como si no existiera jurídicamente.

Independientemente de que las partes deben probar sus pretensiones el juez, con el objeto de esclarecer la verdad sobre los puntos cuestionados, tiene la facultad de decretar en todo tiempo pruebas para mejor proveer es decir, podrá ordenar la práctica o

ampliación de cualquier diligencia probatoria debiendo oír a las partes interesadas y tratar a éstas con igualdad.

En la mayoría de los juicios tramitados ante los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario las pruebas que con mayor frecuencia presentan tanto arrendador como arrendatario son :

La confesional.- Es el reconocimiento de hechos propios que produce efectos jurídicos en contra de quien siendo capaz, lo hace libre y formalmente en juicio.

La confesional puede ofrecerse desde el día en que se abre el período de ofrecimiento de pruebas, hasta antes de la audiencia, siempre que se ofrezca con la debida oportunidad, pidiendo la citación de la parte para que concurra al juzgado a absolver posiciones, bajo el apercibimiento de ser declarado confeso, en caso de no concurrir el hecho de que al acto del ofrecimiento de la prueba no se acompañe el pliego de posiciones, no es obstáculo para que la prueba se tenga por ofrecida, pues los litigantes no están obligados a exhibir el pliego respectivo en el momento de ofrecer la prueba, pero si llegara la hora de la diligencia, el pliego no estuviere presentado, ni el absolvente hubiere concurrido a ella no podrá ser declarado confeso.

La Documental Privada.- Es el escrito que consigna hechos o actos jurídicos realizados entre particulares sin la intervención de una autoridad o de un fedatario en el momento de su otorgamiento.

La Documental Pública.- Son los escritos que consignan, en forma auténtica, los hechos y actos jurídicos realizados ante fedatarios o autoridades en ejercicio de sus funciones y los por ellos expedidos para certificarlos.

Los documentos que se deben acompañar a la demanda son: el documento en que la parte actora funde su derecho, el poder que acredite la personalidad del que comparece a nombre de otro, y el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presenta en juicio en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona, los demás documentos deberán ser presentados al ofrecer la prueba documental, ya que, después de este período no podrán admitirse sino los que dentro del término hubieran sido pedidos con anterioridad y no fueran remitidos al juzgado, sino hasta después; y los documentos justificativos de hechos ocurridos con posterioridad, o de los anteriores cuya existencia ignore el que lo presente, aseverándolo así bajo protesta de decir verdad.

Cuando las partes al ofrecer documentos que no tengan en su poder deberán señalar el archivo en que se encuentran, o si se encuentran en poder de terceros y si son propios o ajenos, no serán admitidos aún cuando las partes los ofrezcan aquellos documentos que existan en protocolo o archivos público del que pueda pedir y obtener copias autorizadas de ellos.

El Reconocimiento o Inspección Judicial.- Es el examen sensorial directo realizado por el juez, en personas u objetos relacionados con la controversia y al ofrecerse se deberá determinar los puntos sobre los que debe versar.

La Testimonial.- Es la declaración de personas ajenas al juicio sobre los hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella directamente, a través de sus sentidos.

Al ofrecer la prueba se deberá designar el nombre y domicilio del testigo cuya declaración se ofrece sin necesidad de presentar interrogatorios escritos, ya que las preguntas serán formuladas verbal y directamente por las partes, las cuales deben tener relación directa con los puntos controvertidos.

Las partes están obligadas a presentar a sus testigos, pero cuando no estuvieran en posibilidad de hacerlo, podrán solicitar que sean citados por conducto del juzgado, pero en este caso la citación se hará con apercibimiento de arresto hasta por quince días o multa equivalente hasta de quince días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, si ésta no comparece sin causa justificada, o que se niegue a declarar.

Además, si el domicilio señalado resulta inexacto o de comprobarse que solicitó su citación con el propósito de retardar el procedimiento, se impondrá el promovente una multa equivalente hasta de treinta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal además de que se declarará desierta la prueba testimonial

En la práctica una de las pruebas que utiliza el arrendatario para retardar el procedimiento con el propósito de permanecer mayor tiempo en el inmueble, es la testimonial, debido a que al ofrecer la manifiesta bajo protesta de decir verdad, están imposibilitado para presentar a sus testigos, por lo que solicita se cite por conducto del juzgado, decretando en la mayoría de los casos, los jueces del arrendamiento un apercibimiento de tres días de multa si los testigos no comparecen a rendir su testimonio en el día y hora señalados al efecto, en este caso el arrendatario se desentiende de la preparación de la prueba, dejándosela al actor que en la mayoría de los casos es el arrendador y a quien le interesa agotar todas las fases procesales en el menor tiempo posible.

El arrendatario lo que hace en la audiencia de desahogo de pruebas solo presenta un testigo, por lo que la misma se tiene que diferir y en la continuación de la audiencia solo presenta al otro testigo, hasta que éstos apercibido con arresto concurren ambos o bien la parte demandada se desiste de la prueba testimonial.

Con el propósito de evitar que la parte demandada retrase el procedimiento en perjuicio no solo de la parte actora, sino del propio juzgado debido a la carga de trabajo que éstos tienen, en juzgados como el Vigésimo Octavo, cuando manifiesta el demandado no estar en posibilidades de presentar a sus testigos, se ordena sean citados éstos por medio de telegramas a costa del oferente, mismos que deberán ir sellados por el juzgado y firmados por el Secretario de Acuerdos adscrito al mismo, apercibidos que si no

comparecen el día y hora señalados a rendir su testimonio, se les impondrá un arresto de diez días y si la parte demandada no exhibe las copias de los telegramas con sus recibos de pago correspondientes de los que aparezcan la citación oportuna de sus testigos, cuando menos con tres días antes de la audiencia de desahogo de pruebas con apercibimiento que de no hacerlo se declarará desierta la prueba, criterio que se puede apreciar en el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, registrado bajo el número de expediente 1421/89.

La Pericial.- Es el documento o la declaración verbal que el perito produce ante el juez que conoce del litigio y en el que consta su parecer sobre los puntos que le fueron sometidos.

Los peritos actúan auxiliando al juez en la percepción o inteligencia de los hechos; indicándole los principios científicos o técnicos que le permitan deducir consecuencias de hecho indispensables al conocimiento de la verdad; deduciendo ellos mismos la consecuencia que de tales hechos derivan, al amparo de sus conocimientos especializados.

Esta prueba procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará y se deberá relacionar en forma precisa, con los puntos controvertidos, sin lo cual no será admitida y, si se quiere, las cuestiones que deban resolver los peritos, además deberá señalar el nombre y domicilio del perito a cuyo cargo estará el peritaje.

El oferente de la prueba tendrá un término de cuarenta y ocho horas para presentar a su perito a aceptar el cargo y si no lo hace se le nombrará uno en su rebeldía.

En los juicios tramitados ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, las pruebas periciales más usuales son en Ingeniería, en Arquitectura, Evaluación, en Contabilidad y Caligráfica, las cuales consisten en determinar, las primeras, las mejoras o reparaciones que ha sufrido el inmueble arrendado, que en la mayoría de los casos solo se mencionan dichas reparaciones, pero no se efectúan; la pericial de evaluación en contabilidad, que consiste en determinar el costo real de las reparaciones efectuadas para que le sean reintegradas al demandado, más el interés que resulte por el pago impuntual de estas erogaciones; la caligráfica, que consiste en determinar que si la firma que aparece en el documento base de la acción no fué estampada por el puño y letra de la demandada, por no ser la que utiliza para todo tipo de actos.

El abuso de las partes para ofrecer la prueba pericial en estos juicios de controversia, tiene como principal finalidad retardar los procesos casi en la totalidad de los casos, como lo sería en una terminación de contrato, poniendo trabas en el desenlace del juicio para que su resolución tarde el mayor tiempo posible, ofreciendo pruebas en abundancia para el entorpecimiento del proceso.

De esta manera el demandado es quien abusa en el ofrecimiento de la prueba pericial, en virtud de que la misma origina un lento a-

vance para su desahogo y, por consiguiente, es este el factor principal de su proposición por parte del inquilino, el cual de antemano sabe que para la práctica de esta prueba, independientemente del tiempo que se gane, tendrá que erogar el actor gastos de importancia para cubrir los honorarios de los peritos, para que éstos a su vez rindan el dictámen.

El lento desahogo de la prueba y su alto costo para desahogarla, pues los honorarios de los peritos es una carga económica muy pesada para el actor, ya que el demandado solo se encargará de ofrecerla y dejará al actor toda su preparación, debido a que es la parte a quien le interesa su desahogo. Aunque la ley estipula que los honorarios de los peritos se cubrirán por la parte que lo designó y del tercero en discordia por ambos litigantes, esto resulta letra muerta dentro de las controversias de arrendamiento, pues como ya hemos mencionado en repetidas ocasiones, estos honorarios los cubrirá la parte que tenga la necesidad de que se desahogue esta probanza. En la práctica rara vez se observa que el arrendatario se vea en la necesidad de cubrir los gastos de su perito, para que se desahogue la prueba.

Cuando existe interés del demandado en acreditar hechos que realmente son de importancia para la solución de litigio, será un caso excepcional donde este litigante realmente ofrezca esta prueba para demostrar sus pretensiones, como puede ser la prueba pericial caligráfica para que el perito designado, dictamine sobre la falsificación de un contrato de arrendamiento.

Por las razones expuestas y a efecto de evitar dilaciones en el desarrollo del procedimiento y a efecto de no lesionar a ninguno de los litigantes nos permitimos presentar una serie de propuestas en relación a la prueba pericial tramitada ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

Artículo 963.- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará a recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que mandó abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, adajación, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil a excepción de lo dispuesto en el artículo 964-A.

Artículo 964-A.- Cada parte dentro del tercer día nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo. El tercero en discordia será nombrado por el juez.

Las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo dentro de las 48 horas siguientes a la notificación a las partes del auto que tuvo por designados a los peritos salvo que estos sean los que nombra el juez conforme al artículo 348, en cuyo caso deberá ser notificado por el tribunal.

Si el oferente de la prueba no presenta a su perito para aceptar el cargo dentro del término establecido en el párrafo anterior, se declarará desierta la prueba.

Los medios de pruebas citados son los que con mayor frecuencia son ofrecidos por los litigantes que acuden a someter sus controversias ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, pero existe además otros medios de prueba como fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos, presunciones, libros y demás medios que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos, con la única limitación de que los mismos no sean en contra de la moral o del derecho.

Una vez desahogadas las pruebas ofrecidas por las partes, se oirán los alegatos de ambas partes y el juez citará a oír sentencia.

5.4. LA SENTENCIA

Dentro de los 8 días siguientes a la celebración de la audiencia el juez pronunciará la sentencia de manera breve y concisa.

La citación para sentencia señala la terminación de la actividad de las partes dentro del procedimiento, es decir que estas, han agotado sus actividades por haber planteado los puntos sobre los que versa su controversia y de acreditar los hechos con las pruebas que consideren idóneas o por haber agotado todas las actividades que legalmente están obligadas a realizar.

El juez está facultado para dictar la sentencia definitiva al concluir la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos o bien, dentro de los ocho días siguientes, lo que en la práctica no se ve con frecuencia y sólo en juzgados como el Décimo del Arrendamiento Inmobiliario se dictan las sentencias definitivas dentro del término de ocho días señalado por el artículo 964 fracción IV, y otros juzgados, como el Décimo Primero, Décimo Tercero y Vigésimo Séptimo, si bien no dictan sus resoluciones definitivas con apego a lo señalado en el precepto invocado, si la dictan dentro de un término lógico de acuerdo a la carga de trabajo, pero juzgados como el Quinto, Décimo Quinto, Décimo Noveno, Trigesimo Primero y Trigesimo Sexto, dictan sus resoluciones con diferencia de uno a dos meses de haberse celebrado la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos.

Nuevamente nos preguntamos, si uno de los objetivos de la oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal es distribuir la carga de trabajo en forma equitativa porque ciertos juzgados si están en posibilidades de dictar la sentencias definitivas dentro del término de ocho días de haberse celebrado la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos y, otros no, excediendo en forma desproporcionada a dicho término.

La sentencia debe contener: lugar, fecha, juez que la pronuncia, nombre de las partes contendientes, carácter con que litigan, objeto del pleito, deben estar escritas en castellano; deben ser firmadas por el juez y el secretario deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda y la contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y decidir todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

En toda sentencia encontramos: identificación, narración, motivación, resolución y autorización.

A) Identificación .- El lugar, la fecha, la mención del juez, el nombre de las partes y el objeto del pleito son circunstancias que permiten identificar una sentencia y determinar, también su validez jurídica.

B) Narración.- La exposición de los hechos acontecidos durante el procedimiento, o sea la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, contestación, etc., los medios de prueba ofre-

cidos y desahogados por cada parte; los problemas jurídicos planteados y las incidencias que van a ser materia de resolución.

C) Motivación.- Es análisis de los hechos controvertidos con base en la valoración de las pruebas y a la luz de las disposiciones aplicables, así como la solución que a esos problemas jurídicos se dé, la aplicación de la norma abstracta a la situaciones de hecho, es lo que constituye la motivación de una sentencia.

D) Resolución.- La sentencia, jurídicamente, es esta parte del fallo que condensa la voluntad del estado en el caso concreto y que debe ser la conclusión lógica que resulte de la motivación de la sentencia, con base en su parte narrativa.

E) Autorización.

Las sentencias deben decidir en forma clara, precisa y congruente los puntos controvertidos.

Así tenemos el caso de dos departamentos que se dieron en arrendamiento el día primero de julio de 1988, conviniéndose en los citados contratos una duración forzosa para ambas partes de once meses, destinando el inmueble al uso exclusivo de casa habitación por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2448 del Código Civil se tuvo por no puesta y se estuvo a lo dispuesto por el artículo 2448-C del mismo ordenamiento, es decir, se respetó un término de un año.

De acuerdo al término fijado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para que el arrendador se oponga a continuar con el arrendamiento, el día diez de julio de 1989, se promovieron en la vía de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, las demandas de terminación, radicándose una ante el Juzgado Trigésimo Primero y la otra ante el Juzgado Trigésimo Quinto registrados bajo el número de expedientes 1350/89 y - 1378/89 respectivamente. A continuación me permito transcribir la tesis correspondiente.

TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los requisitos esenciales para que opere la Tacita Reconducción según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal son : La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la casa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador, la ley no precisa el plazo dentro del cual deba 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.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

VOL. XXIV, pag. 87 A.D. 2603/58.- Joyería La Palma, S.A. de R.L.- unanimidad 4 votos.

VOL. XXVI, Pag. 49 A.D. 6044/58.- Manuel Guerrero.- 5 votos

Vol. XXXV, Pag. 38 A.D. 926/59.- Justo Hernandez Orosco.- 5 votos
Vol. XXXVII, Pag. 76 A.D. 4276/59.- David de J Jimenez.- unanimidad de 4 votos." (27)

(27) Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1988 del Semanario Judicial de la Federación Ob. Cit. Pág. 183

Los demandados al contestar las respectivas demandas reconviniéron el otorgamiento y firma del contrato de arrendamiento que acompañaron a su escrito de contestación manifestando que había operado la Tacita Reconducción.

Una vez agotados los dos procedimientos en donde las partes ofrecieron las mismas pruebas, el día nueve de abril de 1990, el C. Juez Trigésimo Quinto del Arrendamiento Inmobiliario dictó sentencia definitiva en el juicio registrado bajo el número de expediente 1378/89, en la cual resolvió:

PRIMERO.- Ha procedido la vía elegida para este asunto donde la actora probó su acción y la demandada no justificó sus excepciones.

SEGUNDO.- Se declara judicialmente que la vigencia mínima del contrato base de la acción es decir, del primero de julio de mil novecientos ochenta y ocho al treinta de junio de mil novecientos ochenta y nueve.

TERCERO.- Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de fecha primero de julio de mil novecientos ochenta y ocho, celebrado entre las partes respecto del departamento cuatro de la casa número noventa y uno de la Av. Cuahutémoc, Colonia Roma Norte en esta ciudad.

CUARTO.- Se le condena a la demandada principal a desocupar y entregar a la arrendadora la localidad arrendada dentro de un tér-

mino de treinta días contados a partir de la fecha de que sea notificada personalmente del auto de ejecución apercibida de lanzamiento a su costa en caso de incumplimiento a lo aquí ordenado.

QUINTO.- En la reconvencción se absuelve a la reconvenida de las prestaciones reclamadas.

SEXTO.- No se hace especial condena en costas.

SEPTIMA.- Notifíquese personalmente".

En la sentencia citada, se tuvo por no puesta la cláusula que estipuló una duración de once meses forzosa para ambas partes en términos de lo dispuesto por el artículo 2448 del Código Civil en oposición a la dictada en el Juzgado Trigésimo Primero del Arrendamiento Inmobiliario el día 18 abril de 1990, en el juicio registrado bajo el número de expediente 1350/89 en la cual resolvió:

PRIMERO.- El actor no probó su acción y la demandada justificó sus excepciones y defensas y probó su acción reconvenccional.

SEGUNDO.- Ha procedido la Tácita Reconducción; en consecuencias se declara procedente la prórroga del contrato de arrendamiento de fecha primero de julio de mil novecientos ochenta y ocho, celebrado por las partes hoy litigantes, respecto del departamento seis del la casa marcada con el número noventa y uno de la Avenida Cuauhtémoc, Colonia Roma Norte de esta ciudad de México,

hasta por un año a partir de su vencimiento; esto es, término que comprenderá del treinta de junio de mil novecientos ochenta y nueve al treinta de junio de mil novecientos noventa, en la inteligencia que la renta fijada en el contrato base de la acción será aumentada en un diez por ciento de conformidad con el artículo 2485 del Código Civil vigente.

TERCERO.- Se decreta a favor del arrendatario la continuación en el uso y goce temporal del inmueble a que se refiere esta resolución, hasta el treinta de junio de mil novecientos noventa.

CUARTO.- No se hace especial condena en costas.

QUINTO.- Notifíquese.

En los dos juicios en estudio, en donde se ejercitó la misma acción se opusieron las mismas excepciones y defensas y se reconvinó la misma prestación, resulta ilógico que dos juzgados del arrendamiento inmobiliario cuya creación se debió en parte a la necesidad de especialización en la impartición de justicia, hubieran dictado sentencias contradictorias.

Consideramos que el Juez Trigésimo Quinto dictó sentencia conforme a derecho y el juez Trigésimo Primero, dictó una sentencia que es violatoria de lo dispuesto en el Código Civil, por las siguientes razones;

Artículo 6.- "La voluntad de los particulares no puede eximirse de la observancia de la ley, ni alterarla ni modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros."

Artículo 8.- "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulo excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario"

Artículo 2448.- "Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por lo tanto son irrenunciables y enconsecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puestas".

Artículo 2448-C.- "La duración mínima de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario."

De acuerdo a las consideraciones vertidas en la sentencia, la Juez Trigésima Primera manifiesta, " el contrato de arrendamiento contiene la expresión de la voluntad de las partes y que de tal relación cualquier interpretación o resolución al respecto, debe tomarse en cuenta, primeramente la voluntad de las partes y es de derecho explorado el que no se puede ir más allá de lo que las partes convinieron y en este caso, la suscrita debe estar sujeta a la voluntad inicial de las partes sin conceder al arrendadora más de lo que las partes contratantes habían acordado".

En este caso la voluntad de las partes está por encima de la norma jurídica de orden público e interés social, con lo que no estamos de acuerdo, ya que, la cláusula que establece la duración del contrato es violatoria de lo dispuesto en los preceptos legales citados, por lo que se tiene por no puesta y debe estarse a lo estipulado en el Código Civil al respecto.

No es posible creer que la Juez Trigésima Primera del Arrendamiento Inmobiliario desconozca la existencia del Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda parte del Libro IV del Código Civil

para el Distrito Federal, y que es el derecho base de la mayoría de los juicios que ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se tramitan.

En este orden de ideas, el aumento de la renta en caso de que se llegue a prorrogar o a renovar el contrato de arrendamiento de casa habitación, se estará a la regla señalada por el artículo 2448-D es decir, que se podrá incrementar anualmente, no pudiendo exceder ese aumento del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue, y no como lo dispuso en el resolutivo segundo, que la renta podrá ser incrementada en un 10% de conformidad a lo establecido por el artículo 2485.

En segundo lugar, nos dice que como ha operado la Tácita Reconducción en consecuencia se declara procedente la prórroga hasta por un año más lo cual resulta contradictorio, ya que la Tácita Reconducción, es una figura independiente de la prórroga y mucho menos será requisito de procedibilidad de ésta.

En este orden de ideas si operó la Tácita Reconducción por tratarse de un predio urbano éste 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 pagaron no estableciéndose aumento alguno a la renta.

Ahora bien si hubiere procedido la prórroga ésta sería por dos años más como lo dispone el artículo 2448-C, y si esto fuera, se

para el Distrito Federal, y que es el derecho base de la mayoría de los juicios que ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se tramitan.

En este orden de ideas, el aumento de la renta en caso de que se llegue a prorrogar o a renovar el contrato de arrendamiento de casa habitación, se estará a la regla señalada por el artículo 2448-D es decir, que se podrá incrementar anualmente, no pudiendo exceder ese aumento del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue, y no como lo dispuso en el resolutivo segundo, que la renta podrá ser incrementada en un 10% de conformidad a lo establecido por el artículo 2485.

En segundo lugar, nos dice que como ha operado la Tácita Recondición en consecuencia se declara procedente la prórroga hasta por un año más lo cual resulta contradictorio, ya que la Tácita Recondición, es una figura independiente de la prórroga y mucho menos será requisito de procedibilidad de ésta.

En este orden de ideas si operó la Tácita Recondición por tratarse de un predio urbano éste 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 pagaron no estableciéndose aumento alguno a la renta.

Ahora bien si hubiere procedido la prórroga ésta sería por dos años más como lo dispone el artículo 2448-C; y si esto fuera, se

hubiera resuelto sobre cuestiones que son ajenas a la controversia ya que el demandado en el principal en ningún momento reconvinó prórroga alguna. Así mismo, los requisitos indispensables para que proceda la prórroga son: que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de la renta y que la hubiere solicitado dentro de la vigencia del contrato de arrendamiento en su período forzoso.

En virtud de que la sentencia en estudio es violatoria de lo dispuesto en el artículo 81 del Código de la materia se promovió recurso de apelación con el propósito de que el superior revocara la infundada y contradictoria sentencia dictada por la C. Juez Trigésima Primera del Arrendamiento Inmobiliario remitiéndose a la Sexta Sala y registrándose bajo el Toca número 1619/90 quienes el día 2 de agosto de 1990 resolvieron por unanimidad de votos confirmar la sentencia recurrida.

El criterio de la sala aún cuando la sentencia recurrida viola los artículos 6, 8, 2448 y 2448-C del Código Civil y 55 y 81 del Código de Procedimientos Civiles en virtud de que la misma no se dictó conforme a derecho y en base a los hechos controvertidos, a lo probado y alegado, es que la voluntad de las partes está por encima de la norma de orden público e interés social, por lo que el recurso de apelación se resolvió en los siguientes términos:

PRIMERO.- Son infundados los agravios expresados por Jose Luis Peñalosa Munguía, en contra de la sentencia definitiva de fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa, dictada por el C.

Juez Trigésimo Primero del Arrendamiento Inmobiliario en el juicio Controversia del Arrendamiento Inmobiliario seguido por el apelante en contra de Benito Hernandez.

SEGUNDO.- Se confirma la sentencia apelada.

TERCERO.- Se condena al apelante al pago de las costas causadas en ambas instancias.

CUARTO.- Notifíquese con testimonio de la presente resolución y sus notificaciones enviándose los autos al a quo y en su oportunidad archívese el Toca.

Si el criterio de la Sexta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal es que la voluntad de las partes se encuentra por encima de la norma de Orden Público e interés social sin limitación alguna resulta opuesto al criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia que establece:

"CONTRATOS VOLUNTARIOS DE LAS PARTES, EN LOS

Si bien es verdad que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos, también lo es que dichos principios tienen dos limitaciones forzosas ineludibles: La primera, que se deriva del interés público que está por encima de la voluntad individual y la segunda de la técnica jurídica sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes"

La violación de la sentencia en estudio no solo es por desconocer una norma jurídica de orden público e interés social como lo son los artículos 2448 y 2448-C del Código civil sino además no existe fundamento para conceder al arrendatario la permanencia de un año más en el inmueble materia del juicio ya que si hubiera operado la Tacita Reconducción, la relacion contractual seguiría por tiempo indefinido hasta que el arrendador se oponga a que continúe el arrendamiento, o en su defecto cuando el arrendatario desocupe el inmueble dando por terminado el arrendamiento, en cada caso se seguira los requisitos que establezca la ley.

Ahora bien, en la sentencia se menciona que ha procedido la Tacita Reconducción y se resuelve que el arrendamiento se renueve por un año más, en este caso nos preguntamos si el predio no es rústico porque un tiempo determinado y no indeterminado como procede en los predios urbanos.

Por otro lado, si la excepción de conexidad tiene por objeto que se remitan los autos en que se opone, al juzgado que previno primero en el conocimiento de la causa conexa para que se siga por cuerdas separadas, pero se resuelvan en una misma sentencia con el propósito de evitar se lleguen a dictar sentencias contradictorias.

El artículo 41, establece en su parte final, la obligación a los jueces de resolver los juicios conexos en una misma sentencia disposición que no es acatada por el Juzgado Octavo del arrendamiento inmobiliario, debido a que en el juicio de controversia de arrendamiento tramitado ante el Juzgado Noveno del Arrendamiento Inmobiliario expediente 3345/86 se interpuso la excepción de conexidad, la cual se declaró procedente y se remitieron los autos al Juzgado Octavo del Arrendamiento Inmobiliario, para que se acumulara al juicio de controversia de arrendamiento registrado bajo el número de expediente 2879/86 y se seguirán los procedimientos por cuerda separada y en su oportunidad se resolvieran en una misma sentencia, el juicio conexo se registró bajo el número de expediente 4411/86 en el Juzgado Octavo, pero al dictar sólo se tomó en cuenta el expediente 2879/86 en el que se había demandado la prórroga del contrato y del expediente 4411/86 en el que se había demandado la terminación del contrato, no se hizo mención alguna, sentencia que se dictó violando lo dispuesto por los artículos 41, 55 y 81 del Código de Procedimientos Civiles.

Todas las sentencias de fondo dictadas en los juicios de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación deberán ser notificadas personalmente cuando condenen al inquilino a desocupar el inmueble, siendo la única excepción a esta notificación, el juicio en rebeldía, es decir cuando el inquilino no conteste la demanda ni señale domicilio procesal durante la secuela del procedimiento.

Una vez notificada la sentencia las partes tendrán el término de cinco días para recurrirla, con la única excepción de que no podrá interponer recurso de apelación el que obtuvo todo lo que pidió y, en todos los casos será admitida en ambos efectos.

Los efectos de la apelación admitida en ambos efectos, son remitir los autos originales al superior dentro del tercer día, citado a las partes para que comparezcan a dicho tribunal, así mismo suspende la jurisdicción del juez para seguir conociendo de los autos provisionalmente, sin perjuicio de que la sección de ejecución continúe en poder del juez a quo, para resolver lo concerniente al depósito, a las cuentas, gastos y administración y de que siga conociendo de las medidas provisionales decretadas durante el juicio. Criterio que no es seguido por todos los juzgados del arrendamiento, ya que para unos la jurisdicción se suspende desde el momento en que se admite el recurso de apelación en ambos efectos como el Juzgado Décimo Tercero, criterio que se puede apreciar en el expediente 1358/89; y para otros se suspende hasta que se hubieren remitido los autos originales a la sala correspondiente como el Juzgado Vigésimo Séptimo, criterio que se puede apreciar en el expediente 1442/89.

Si ninguna de las partes dentro del término de cinco días recurren la sentencia definitiva, ésta se entenderá consentida y causará ejecutoria.

5.5. LA EJECUCION

Cuando la parte que es condenada a cumplir o realizar una prestación de dar, hacer o no hacer y no lo hace en forma voluntaria es necesario hacer efectiva esa prestación por conducto del juez que dictó sentencia o bien del juez competente es su caso, mediante la aplicación de los medios de coacción a efecto de restablecer la vigencia de la norma abstracta, violada o desconocida por la parte que ha sido condenada en juicio.

La ejecución debe llevarse a cabo por el juez del arrendamiento inmobiliario que dictó la sentencia de fondo o bien el juez ante quien se celebró el convenio o en su defecto el juez en turno.

Para que el condenado en juicio cumpla una sentencia o laudo arbitral o el obligado acate el convenio judicial o transacción, se establece un término improrrogable de cinco días a excepción de cuando se trate de obligaciones de hacer, donde el juez puede fijar un plazo prudente o cuando se trate de desocupación de casa habitación dada en arrendamiento se establece un término improrrogable de 30 días.

El plazo empezará a correr a partir del momento que surta efectos la notificación correspondiente, por lo que si se trata de desocupación de inmuebles arrendados y destinados a casa habitación éste correrá desde la notificación personal del auto de ejecución, pero si el juicio se siguió en rebeldía y el arrendatario no señaló domicilio en la secuela del procedimiento este auto se le notificará por Boletín Judicial, criterio que es seguido por

los Juzgados Vigésimo y Vigésimo Séptimo y que se puede apreciar en los juicios registrados bajo los números de expedientes - 1420/89 y 1426/89 respectivamente, en oposición al criterio sostenido por los juzgados Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Tercero, Décimo Quinto y Décimo Octavo y que se puede apreciar en los juicios registrados bajo los números de expedientes 1442/89, 1461/89, 1443/89, 1401/89, 1402/89 y 1428/89 respectivamente, en donde los demandados no obstante de haber sido emplazados en forma personal no sólo no dieron contestación a la demanda sino además en ningún momento señalaron domicilio procesal, y en estos casos se ordenó la notificación personal de los autos de ejecución.

El término señalado por el artículo 525 último párrafo se refiere a treinta días posteriores de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, el problema se presenta para determinar si se trata de treinta días naturales o días hábiles ya que ambos criterios son aplicados por los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, así tenemos que para los Juzgados Octavo, Décimo Cuarto, Décimo Octavo, Vigésimo Quinto el término será días hábiles, criterio que se puede apreciar en los juicios registrados bajo los números de expedientes 1383/89, 389/89, 1428/89 y 106/89 respectivamente, en oposición al criterio sostenido por los Juzgados Décimo Tercero, Décimo Quinto, Vigésimo y Vigésimo Primero que para ellos los treinta días son naturales lo cual se puede apreciar en los juicios registrados bajo los números de expedientes 1401/89, 13/88, 1420/89 y 844/89 respectivamente.

En el término de treinta días en estudio, si bien es cierto que la parte demandada no ejercitará derecho alguno ante el juez que dictó el auto de ejecución. también es cierto que la ley no hace distinción alguna sobre los términos señalando que, en ningún término se contarán los días en que no puedan tener lugar actuaciones judiciales por lo que en este sentido, debe de interpretarse el término de treinta días a que se refiere el último párrafo del artículo 525, ya que atendiendo a las reglas señaladas en el Código de Procedimientos Civiles, si la intención del legislador fué que los citados treinta días fueran naturales hubiera señalado un mes.

La ejecución de las sentencias, convenios celebrados durante el procedimiento, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y los laudos emitidos por ésta, proceden en la vía de apremio a petición de parte ante el juez que conoció de los autos o bien, por el juez en turno.

De las resoluciones dictadas para la ejecución de una sentencia no se admitirá otro recurso que el de responsabilidad, estableciendo el artículo 533 que todo lo respecto a la ejecución de sentencias, comprende las transacciones, convenios judiciales, y los laudos que ponen fin a los juicios arbitrales. Desconocemos porque el C. Juez Trigésimo Noveno del Arrendamiento Inmobiliario en el juicio de ejecución de convenio celebrado entre la Procuraduría del Consumidor y tramitado en la vía de apremio, registrado bajo el número de expediente 1540/89, contra el auto de ejecución, admitió el recurso de apelación interpuesto por el arrenda-

tario, si existe disposición al respecto, no obstante lo anterior se remitió testimonio de apelación a la Septima Sala registrándose bajo el número de Toca 692/90, confirmando la Sala la admisión del recurso y la calificación del grado realizada por el Juez Trigésimo Noveno del Arrendamiento Inmobiliario.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- La gran demanda y cada vez más reducida oferta de vivienda para arrendar en la ciudad de México, Distrito Federal, no sólo se debe a factores socio-económicos, como la concentración de los centros de trabajo, la inadecuada plantación de su crecimiento, la falta de incentivos a la población campesina, la crisis económica, entre otros, que han dado como resultado la sobrepoblación en el Distrito Federal, sino también a las intervenciones del Estado en esta materia de arrendamiento, como el decreto congelatorio de rentas del 24 de Diciembre de 1948, ya que si bien es cierto que éste, no implica modalidad contractual, también es cierto que dicho decreto privó a los arrendadores de seguir obteniendo de los bienes de su propiedad una ganancia lícita y actual.

SEGUNDA.- El hecho de que la ley establece el derecho a permanecer en el inmueble dado en arrendamiento, a juicio del arrendatario, por un período mínimo de tres años, con un aumento, por una sola vez a la renta y que en todos los casos estará por debajo de la realidad económica del país, esto no solo se traduce en perjuicio del arrendador, sino también del arrendatario, ya que al fijar la renta el arrendador tomará estos factores para no sufrir un perjuicio en su patrimonio.

TERCERA.- La legislación en materia de arrendamiento no debe estar encaminada a proteger al arrendatario en perjuicio del arrendador, sino hacer atractivo, para los inversionistas este campo,

con el propósito de aumentar la oferta y con ello se beneficie a la gente que necesite de una vivienda para arrendar.

CUARTA.- En contraposición al criterio seguido por el Juzgado - Trigésimo Primero del Arrendamiento Inmobiliario y de la Sexta Sala de Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la norma jurídica de orden público e interés social se encuentra por encima de la voluntad de los contratantes, por lo que toda disposición contraria a dicha norma es inexistente.

QUINTA.- En contraposición a lo sostenido por los Juzgados Sexto, Noveno, Décimo Octavo, Vigésimo Primero y Vigésimo Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario, toda controversia que se suscite derivada de un contrato de arrendamiento de casa habitación se deberá tramitar en la vía de controversia de arrendamiento de finca - urbana destinada a la habitación, a excepción del juicio especial de desahucio.

SEXTA.- En contraposición al criterio seguido por los Juzgados Sexto, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Tercero, Décimo - Quinto, Décimo Octavo, Vigésimo Primero y Vigésimo Sexto del - Arrendamiento Inmobiliario, la notificación personal de la Sentencia definitiva y del auto de ejecución, dispuesta en la fracción VI del artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles, no es la excepción y cuando el demandado se constituya en rebeldía, por no haber dado contestación a la demanda, ni hubiera señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, éstas deberán hacerse por el Boletín Judicial.

SEPTIMA.- En el juicio de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, la audiencia previa y de conciliación sólo debe omitirse, cuando el demandado no conteste la demanda y se constituya en rebeldía y no cuando se hubiere tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Dirección General de Arrendamiento de la Procuraduría Federal del Consumidor, ya que en esta audiencia debe depurarse el procedimiento, para lo cual se deberá reformar el último párrafo del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

OCTAVA.- El juez debe con o sin asistencia de las partes, llevar a cabo la audiencia previa y de conciliación, depurando el procedimiento y recibir el pleito a prueba.

NOVENA.- Si una de las partes compareció a la audiencia previa y de conciliación, el término para ofrecer sus pruebas, corre desde el día siguiente a la comparecencia a esta diligencia y hasta computar diez días y no en base al cómputo que realiza la Secretaría del Juzgado, considerando la incomparecencia de la parte faltante a dicha audiencia, el cual desde luego es más amplio por correrle este cómputo al día siguiente, que se le notifique la apertura del término probatorio.

DECIMA.- En los juicios de controversia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, cuando el oferente de la prueba no presente a su perito a aceptar el cargo dentro del término que la ley le concede, esta deberá declararse desierta por falta de interés jurídico.

DECIMA PRIMERA.- En contraposición a lo ordenado por los Juzgados Décimo Tercero, Décimo Quinto y Vigésimo Primero del Arrendamiento Inmobiliario, el término de treinta días que se le conceden al inquilino para desocupar el inmueble, deben ser hábiles.

DECIMA SEGUNDA.- En contraposición al criterio seguido por el -- Juzgado Trigésimo Noveno del Arrendamiento Inmobiliario y de la Séptima Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el auto de ejecución que concede el término de treinta días al arrendatario para desocupar el inmueble no es recurrible y contra él, sólo procede el recurso de responsabilidad.

DECIMA TERCERA.- Debido a la discrepancia que existe en la interpretación de las leyes que hacen los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, es necesario unificar criterios y capacitar a los mismos.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS.

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO: Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A., México 1981.
- 2.- BAAUELOS SANCHEZ, FROYLAN: Práctica Civil Forense, Editorial Cárdenas , México 1974.
- 3.- BECERRA BAUTISTA, JOSE: El Proceso Civil en México, Editori-
al Porrúa, México 1984.
- 4.- BECERRA BAUTISTA, JOSE: Introducción al Estudio del Derecho
Procesal Civil, Editorial Jus, México 1957.
- 5.- BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO: Derecho Procesal, Vol. I, Editori-
al Cárdenas, México 1969.
- 6.- CASTILLO LARRAÑAGA, JOSE Y RAFAEL DE PINA: Instituciones de
Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., México 1961.
- 7.- CHIOVENDA, JOSE: Principios de Derecho Procesal Civil, Edito-
rial Reus, Madrid, tomo I y II.
- 8.- Derechos del Pueblo Mexicano; Mexico a través de sus Consti-
tuciones, Tomo I, Edición realizada por la XLVI Legislatura
del Congreso de la Unión, México.
- 9.- DIEZ PICASSO, LUIS Y GULLON BALLESTEROS, ARTURO: Sistema de
Derecho Civil, Tomo II, Editorial Tecnos, Madrid 1980.
- 10.- FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO: El Derecho Privado Romano, --
Editorial Esfinge, México 1983.
- 11.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO: Derecho de las obligaciones, --
Editorial Cajica, Puebla. México 1987.
- 12.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS; Reformas Procesales,
Estudios en memoria de Niceto Alcalá Zamora y Castillo, Edi-
torial U.N.A.M., México 1987.
- 13.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO: Cuarto Curso de Derecho Civil, -
Editorial Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A.C., -
México 1982.
- 14.- PALLARES FORTILLO, EDUARDO: Historia del Derecho Procesal -

Civil Mexicano, Primera Edición, U.N.A.M., México 1962.

- 15.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Compendio de Derecho Civil, Tomo IV Editorial Porrúa, S.A., México 1981.

DICCIONARIOS.

- 1.- PALLARES, EDUARDO: Diccionario de Derecho Procesal Civil, - Editorial Porrúa, S.A., México 1962.
- 2.- PINA DE, RAFAEL: Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, - México 1981.

ENCICLOPEDIAS.

- 1.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA: Tomo XXII, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires 1976.

COMPILACIONES.

- 1.- APENDICE DE JURISPRUDENCIA DE 1917 A 1985 DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, CUARTA PARTE, TERCERA SALA.
- 2.- LEGISLACION MEXICANA, COLECCION COMPLETA DE LAS DISPOSICIONES LEGISLATIVAS EXPEDIDAS DESDE LA INDEPENDENCIA DE LA REPUBLICA ORDENADA POR LOS LICs. MANUEL DUBLAN Y JOSE MARIA LOZANO, EDITORIAL OFICIAL, TOMO XII, IMPRENTA DEL COMERCIO DE E. DUBLAN Y COMPAÑIA, MEXICO 1882.

CODIGOS Y LEYES.

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL FUERO COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA DEL FUERO FEDERAL, EDITORIAL PORRUAS, MEXICO 1989.
- 2.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, - EDITORIAL ANDRADE, S.A., MEXICO 1990.
- 3.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, EDITORIAL ANDRADE, S.A., MEXICO 1990.
- 4.- LEY GENERAL DE SALUD, EDITORIAL PORRUAS, S.A., MEXICO 1987.

DIARIOS.

- 1.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 27 DE DICIEMBRE DE 1983.
- 2.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 2 DE OCTUBRE DE 1984.
- 3.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 7 DE FEBRERO DE 1985.
- 4.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 14 DE ENERO DE 1987.
- 5.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 12 DE ENERO DE 1988.
- 6.- DIARIO DE DEBATES, AÑO III, TOMO III, No 42, 18 DE DICIEMBRE DE 1984, MEXICO, DISTRITO FEDERAL.