

80
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ ARAGON ”

“ EL ARBITRAJE PRIVADO EN EL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO ”

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

ISIDRO CORREA GARCIA

TESIS CON
FALSA DE ORIGEN

San Juan de Aragón, Edo. de México

1991



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

CAPITULO I.

LINEAMIENTOS JURIDICOS DEL COMPROMISO EN ARBITROS

| | |
|---|----|
| 1.- Concepto | 1 |
| 2.- Antecedentes Constitucionales..... | 20 |
| 3.- Antecedentes en la Legislación Procesal..... | 26 |
| a).- En el Derecho Comparado..... | 26 |
| b).- En el Derecho Mexicano..... | 41 |
| 4.- Elementos y Características del Compromiso en Arbitros a la Luz del Derecho Vigente..... | 45 |

CAPITULO II.

ANALISIS DE LOS DERECHOS SUBSTANTIVOS DEL ORDEN PUBLICO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION Y SU COMPATIBILIDAD CON EL PROCEDIMIENTO ADJETIVO ARBITRAL.

| | |
|--|----|
| 1.- Clasificación y estudio de los derechos de orden publico a favor del arrendatario para casa habitacion en el Distrito Federal..... | 67 |
| 2.- Compatibilidad de los derechos de orden publico del arrendatario con el pacto arbitral..... | 92 |

CAPITULO III.

COMPORTAMIENTO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL EN LA EJECUCION DEL LAUDO ARBITRAL.

| | |
|---|-----|
| 1.- Intervencion de la Procuraduria Federal de Proteccion al Consumidor..... | 98 |
| 2.- Autoridad Judicial del Fuero Comun. (Jueces del Arrendamiento Inmobiliario)..... | 108 |
| 3.- Autoridad Judicial del Fuero Federal. (Juicio de Amparo)..... | 115 |

CONCLUSIONES.....125

BIBLIOGRAFIA.....128

REVISTAS Y OTRAS PUBLICACIONES.....131

LEGISLACION.....132

CAPITULO I

LINEAMIENTOS JURIDICOS DEL COMPROMISO EN ARBITROS.

1.- CONCEPTO.

Antes de proponer una noción que guarde en su brevedad todo el contenido jurídico de lo que es el arbitraje privado, esto es, el juicio arbitral, debemos hacer un análisis de algunos conceptos que de este han dado eminentes doctrinarios, los cuales nos ayudarán a precisar su recinto conceptual.

Don Ramón Sánchez Meda, emite su definición refiriéndose al contrato de compromiso, afirmando que éste es un:

"Contrato por el que dos o más personas se obligan a dirimir una controversia jurídica por medio de la decisión de un árbitro".⁽¹⁾

Con esta definición podemos coincidir en que el compromiso en árbitros o arbitraje privado es un pacto para que un tercero, llamado árbitro, decida una controversia jurídica.

No obstante dicha coincidencia, es incompleta, pues no distingue dos aspectos fundamentales del pacto, esto es, el compromiso en árbitros, y la cláusula compromisoria, que más adelante precisaremos; pero, sin embargo, ella es útil por su claro contenido, ya que, efectivamente, el arbitraje es un

(1) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S.A. 1984, pág. 444.

"compromiso" que se conviene por dos o más personas al celebrar un determinado contrato, en el que en una de sus cláusulas señalan no sólo quien puede dirimir la controversia jurídica que de sus términos surja, es decir, el tercero que, por voluntad de las partes, se elige, y al que se llama árbitro; sino, también, el procedimiento al que se sujetarán en el caso de que se dé la controversia.

Es importante destacar esa voluntad de los que se comprometen a nombrar un Arbitro para la decisión de la controversia jurídica, que se contiene precisamente en la cláusula de compromiso contenida en el contrato.

El juicio arbitral, lo podemos denominar pacto arbitral, según el ilustre profesor de la Escuela Libre de Derecho, don Jose Becerra Bautista, el que hace el distingo de lo que en el proceso arbitral es "compromiso en árbitros" y la "cláusula compromisoria". Al respecto, define cada uno de estos dos conceptos; pero, antes de señalarlos, nos manifiesta el concepto adecuado de lo que es el pacto arbitral, mismo que, de alguna manera, es el que emite Carnelutti, como expresamente el lo reconoce, a saber:

"Cuando las partes quieren confiar la resolución de una controversia a particulares, celebran su convenio al cual se le da el nombre de compromiso en árbitros o cláusula compromisoria, según se trate de un pleito ya

existente o todavía sin nacer: lis jam nata aut nondum nata".¹²⁾

Y, al analizar lo que distingue el "compromiso en Arbitros" de la "cláusula compromisoria", nos enseñan:

10.- ¿ Qué es "compromiso en Arbitros" ?

"... es cuando ya existe una controversia entre las partes, el convenio que celebran para someter su conocimiento y su decisión a un arbitraje".

20.- ¿ Qué es "cláusula compromisoria" ?

"Por su parte, la cláusula compromisoria, es el convenio que las partes celebran para someter cualquier diferencia que pueda surgir de este contrato a lo futuro, decisión de Arbitros, es una cláusula accesoria del contrato principal".¹³⁾

La diferenciación que se establece entre estos dos conceptos, que de alguna manera vamos a tratar más adelante, es muy importante, pues son los dos elementos que de manera substancial vienen a formar parte de lo que debemos entender por el juicio arbitral.

12) BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México, Ed. Porrúa, S.A., México, 1979, pág. 387.

13) BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México, Ed. Porrúa, S.A., México, pág. 388.

Siguiendo todavía con nuestro principal estudio, veamos lo que piensa el licenciado Rafael Pérez Palma, de lo que es el juicio arbitral. El lo define como:

"... aquel que se tramita no ante los tribunales previamente establecidos por la ley, sino ante jueces y Arbitros designados por las partes".(4)

El licenciado Pérez Palma, al definir el juicio arbitral, nos da a entender, erróneamente, que el juicio arbitral, no está permitido por la ley, y de alguna manera, en su estudio doctrinario, nota que no está de acuerdo con el mismo, y lo llega a estimar, con líneas contundentes, que es anticonstitucional este juicio arbitral, pero, no obstante ello, también nos habla de los dos puntos que lo forman y que hemos resaltado: la "cláusula compromisoria" y el "compromiso en arbitros".

Por tanto, y teniendo en cuenta los conceptos que se han emitido, nos atrevemos a manifestar, que el juicio arbitral presupone esos elementos, pero es diferente a cada uno de ellos.

Anticipemos entonces, lo que para nosotros es el objeto de nuestra tesis. Así:

(4) PÉREZ PALMA, Rafael. *Guía del Derecho Procesal Civil*. Ed. Cárdenas, México, 1988, pág. 604.

El juicio arbitral es la resolución de una controversia previamente identificada, en la que las partes convinieron que un árbitro sea el encargado de dirimirla.

Es, por tanto, el juicio arbitral una disputa que se desenvuelve mediante procedimiento que declara lo que es derecho, y que nace del acuerdo de voluntad de dos o más particulares que previenen para dirimir una controversia futura o anterior, por medio del compromiso en Arbitros, a través de la cláusula compromisoria, la cual se va a decidir por un particular llamado arbitro.

ELEMENTOS DEL CONCEPTO

Además, en el concepto dado, se incluyen los dos elementos constitutivos del concepto que analizamos:

1.- El "compromiso en Arbitros" o "pacto arbitral".- Al respecto, lo definimos como el acuerdo de voluntades por virtud del cual, dos o más sujetos se obligan a dirimir una controversia identificada, mediante el sometimiento de esta a la decisión de un Arbitro o arbitrador, emitida en los términos de un procedimiento, legalmente permitido en los casos y condiciones en que no lo prohíba la ley.

2.- La "cláusula compromisoria".- Esta es una de las partes integrantes del pacto arbitral, en la cual, los sujetos de la controversia previamente identificada, regulan aspectos y procedimientos del juicio arbitral o de la ejecución del laudo.

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO QUE LO PREVIENE.

Las características del contrato que contiene la cláusula compromisoria, lo clasificamos de la siguiente manera:

a).- Es bilateral: Ya que engendra obligaciones recíprocas.

b).- Es oneroso: Porque, para quienes lo celebran impone cargas y obligaciones; por ejemplo, el pago de gastos de juicio, así como los honorarios del árbitro, etc.

c).- Es conmutativo: Porque está basado en la igualdad de las partes contratantes.

d).- Es formal: En tanto que debe plasmarse en escritura pública o privada o ante el juez, como lo establece el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles.

e).- Es sustantivo: Por cuanto fija los derechos materiales de las partes.

f).- Es adjetivo, ya que pertenece al grupo de los contratos dirigidos a la definición de una controversia "jurídica".

g).- De tipo instrumental: En razón de que es la base para un procedimiento o juicio arbitral, que se compone de dos partes importantes: Una, conciliatoria y, la otra de decisión del árbitro en definitiva.

En esta característica habrá que decir que cuando la composición es amigable, se suele denominar a la función del árbitro como de "amigable componedor", y cuando no se llega a conciliar a las partes, se dice que es el tercero designado por las partes, es un "árbitro", que emite a través del procedimiento, en el que se expresan sus funciones por el compromiso celebrado entre las partes, dictando aquél la decisión o laudo que corresponda respecto a la controversia.

NATURALEZA.

Las diferentes corrientes doctrinales que se debaten en cuanto a la naturaleza del juicio arbitral, no han llegado a un consenso con relación a la naturaleza del arbitraje como institución, ya que si bien es cierto que la naturaleza del pacto que le da origen es, a todas luces: contractual y los efectos que genera no son fácilmente clasificables y su naturaleza resulta compleja.

"Un sector de la doctrina sostiene que el arbitraje es un proceso y el Arbitro un juez, por lo que aquél es una institución procesal. Otro sector opina que el arbitraje es una institución de derecho material, limitada a resolver un conflicto privado entre las partes, y una solución ecléctica lo clasifica de jurisdicción convencional".(2)

Lito Carnacini, sostiene que existen tres grandes concepciones que abordan a la naturaleza del arbitraje:

La primera, es denominada jurisdiccionalista, pues encuentra en los arbitros, verdaderos y propios jueces, al considerar que el compromiso es una ampliación de la jurisdicción ordinaria del juez, y por tanto ven al laudo como una verdadera sentencia.

(2) OGAYAR Y AYLLON, Tomás. El Contrato de Compromiso y la Institución Arbitral. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1977, pág. 68.

La segunda, la llama privadística, por cuanto a que observa a los Arbitros, como carentes de poder coactivo.

Para los exponentes de esta doctrina, entonces, el laudo es obligatorio solo en virtud del principio de obligatoriedad de los contratantes, inclusive, hay quienes llegan a sostener que el pretor solo interviene para dar a ese laudo la calidad de título ejecutivo. lo que hasta ahora parece prevalente con la autoridad del juez ordinario que presta al Arbitro su jurisdicción para que el laudo que dicto pueda ser ejecutado.

Por ultimo, la eclética, que retoma las anteriores, pero que prefiere hablar de la creación de una "distinta relación procesal", en la cual, los Arbitros, o el pretor decidan la controversia tal y como si se hubiere definido mediante sentencia de un juez ordinario.

El problema, en esencia, radica en desentrañar la naturaleza publica o privada del arbitraje:

"En definitiva, puede concluirse, que dos ideas fundamentales inspiran de una forma u otra las diversas teorías: De una parte, la que partiendo de la voluntad de las partes como configuradora de la actividad arbitral, deduce su carácter privado, precisamente de la imposibilidad de que dicha voluntad pueda otorgar poderes publicos a los Arbitros; de otra, la que partiendo del reconocimiento de que las partes no pueden engendrar la jurisdiccionalidad del arbitraje, le atribuye

carácter público y jurisdiccional en virtud de una concepción que el Estado puede realizar en aquellas materias que son de la libre disposición de las partes".(2)

Por otra parte, Chillon Medina, nos hace una serie de planteamientos que, de alguna manera, estimamos encuentran una serie de posibles ventajas en la aplicación de la institución arbitral, tales serian, entre otras, como punto numero uno, la de una mayor garantía en la decisión, pues el pacto arbitral al permitir seleccionar a la persona que habra de dirimir el conflicto disminuye las posibilidades de imparcialidad y cohecho; por otra parte, mayor credibilidad, pues el pacto arbitral permite a las partes tomar en consideración la honorabilidad, los conocimientos y experiencia del arbitro o arbitrador para que ellos designen a quien consideren idóneo en la materia especifica del conflicto.

Y uno de los puntos de mayor importancia es que supera la lentitud del procedimiento ordinario, ya que si lo aplicamos en la actualidad, viendo las necesidades del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que cada día tienen mayores volúmenes de arrendamiento que tramitar, esto viene a entorpecer los procedimientos ante dichos juzgados, lo que provoca una lentitud en el proceso, en perjuicio de las partes; en cambio, el arbitraje abre las puertas a un camino ágil y veloz en la administración de la justicia.

(2) GONZÁLEZ MONTES, José Luis, La Excepción del Compromiso. Revista de Derecho Procesal Iberoamericano, Nos. 2 y 3, 1975, Madrid, España, pág. 423.

Por lo que, se puede afirmar que:

"Los principios sobre arbitraje, elevados a la categoría de ley, no son el resultado intempestivo de un pensamiento original, sino fórmula en que se resume la herencia de los siglos a través del progreso y la compleja actividad humana que requiere en razón inversa, la mayor simplicidad posible para resolver los conflictos; porque esa misma simplicidad se traduce hoy en día en economía de tiempo y dinero, factor indispensable para el mejor aprovechamiento de toda clase de energía".⁽⁷⁾

Sin embargo, no todas las ideas resaltan las ventajas del compromiso en arbitros. Si todos los autores comparten estas o son acordes con el mismo pensamiento; es más, muchos autores no están de acuerdo con el procedimiento arbitral.

Así, un gran sector de la doctrina mexicana sostiene la inconstitucionalidad del juicio arbitral en nuestro país, por considerar que en realidad se trata de un tribunal especial disfrazado y, por ende, prohibido por nuestra Ley Fundamental, esto sería sin duda una gran desventaja, pero hasta la fecha no tenemos conocimiento de ningún caso en el que las máximas autoridades jurisdiccionales de nuestro país, hayan hecho alguna declaratoria de inconstitucionalidad del juicio arbitral; a este grupo de doctrinarios pertenece, entre otros,

(7) IBARRA OLIVARES, Felipe, El Arbitraje, Trabajo y Previsión Social. Órgano Oficial de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Tomo IIIII, No. 81, Enero de 1945, pag. 46.

el jurista Sergio García Ramírez, quien hace la siguiente observación:

"Terminantemente, la Constitución ordena que los juicios del orden civil se ventilen ante auténticos tribunales, previamente establecidos. Y prohíbe cualquier juicio por tribunales especiales. Pensamos que los particulares no pueden pronunciarse en contra del imperativo constitucional, creando un tribunal especial ex post facto, y que la autoridad no debe reconocer a un órgano juzgador, así establecido, eficacia jurisdiccional...

El segundo párrafo del artículo constitucional exige que el juicio de privación se ventile ante tribunales previamente establecidos. De esta forma, no solo reitera la prohibición de tribunales especiales contenida en el artículo anterior, sino que introduce un criterio de temporalidad que no necesariamente se encuentra en este. Como es evidente, el tribunal arbitral se constituye, a menudo ex post facto, en tal virtud entra en pugna con lo preceptuado por el artículo 14".(1)

(1) GARCÍA RAMÍREZ, Sergio. Inconstitucionalidad del Juicio Arbitral, Revista de la Facultad de Derecho de México, Tomo 14, No. 53, Enero-Marzo, 1964, México, D.F., pág. 59.

**DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CONTIENE
LA CLAUSULA COMPROMISORIA.**

Ahora bien, el juicio arbitral tiene como substractum el contrato de arrendamiento, por lo que, imperiosamente habra que referirnos al mismo.

SU CONCEPTO.- El licenciado Francisco Lozano Noriega, expresa sobre el contrato de arrendamiento el concepto que establece el Código Civil en el artículo 2398, párrafo primero, a saber:

"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".(9)

Para Ramón Sánchez Meda1, la definición del contrato de arrendamiento es la siguiente:

"El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto (2398)".(10)

El licenciado Leopoldo Aguilar Carbajal, lo define como:

(9) LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos Asoc. Nac. del Notariado Mexicano, A.C. México, 1970, pág. 331.

(10) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S.A., México, 1981, pág. 190.

"Aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otro llamado arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto (artículo 2398)".(11)

Encontramos, formal y materialmente el concepto de este contrato, en el que señala el artículo 2398 del Código Civil, mismo que adoptamos como nuestro. Así:

"ARTICULO 2398.- 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".

SU CLASIFICACION.- El contrato de arrendamiento, podemos clasificarlo como: Principal, bilateral, oneroso, formal, consensual, conmutativo y de tracto sucesivo.

Importa al respecto, también hacer la distinción entre un contrato civil de arrendamiento, un contrato mercantil de arrendamiento, así como de un contrato de arrendamiento administrativo.

(11) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1965, pág. 197.

El primero tiene su fundamento, en el artículo 2398 del Código Civil, como ya ha quedado precisado en líneas anteriores.

El segundo, encuentra su apoyo en el artículo 75, Fracción I del Código de Comercio; el que nos da la premisa para poder determinar cuando estamos ante un contrato de arrendamiento de naturaleza mercantil, y la fracción II, determina que cuando se celebre con un propósito de especulación comercial, será mercantil, y, por lo regular sea sobre bienes muebles y no en inmuebles.

El tercero, el administrativo, lo será cuando se celebre sobre bienes que correspondan a la Federación, a los Estados o a los Municipios (artículo 2411 del Código Civil).

El contrato de arrendamiento, que se expone comprende al arrendamiento inmobiliario destinado a casa habitación y al arrendamiento destinado a local comercial.

LOS ELEMENTOS.- Como elementos esenciales de este contrato tenemos el objeto y el consentimiento (artículo 1794 del Código Civil).

El consentimiento, sigue las reglas generales determinadas por la doctrina

El objeto, pueden ser todos los bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, siempre que puedan producir una ventaja económica.

No pueden ser objeto del contrato de que tratamos, los derechos estrictamente personales, y todos aquellos que estén prohibidos por la ley. Al respecto, el artículo 2400 del Código Civil, señala cuáles son los bienes que pueden ser objeto de arrendamiento.

El objeto, pues, como elemento esencial del contrato de arrendamiento, podemos resumirlo diciendo que es todo bien mueble o inmueble, que no sean consumibles por el primer uso, además, que dejen una ventaja económica al arrendatario y que no estén prohibidos por la ley, como son los derechos personales.

Ejemplos de estos son el derecho real, el de habitación, el de uso, el de comodato u otros como el ejido que se prohíben por la ley, etc., entre otros.

Como elementos de validez del contrato de arrendamiento, tenemos: la capacidad y la legitimación.

La capacidad, es la general; y en tal sentido, tienen capacidad para poder arrendar, los mayores de edad, así mismo, los menores emancipados.

Respecto a este problema nos remitimos a lo que establece el artículo 2401, que dice: "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley". Podemos partir de dos bases: que el arrendamiento se constituye, por un lado, en los que se fijan por autorización y, por otra parte, en los que la ley ha fijado a los administradores.

El artículo 1403 del propio ordenamiento legal nos manifiesta: "No puede arrendar el copropietario la cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios".

Es muy clara esta parte del artículo en comento, pero cabe hacer mención que el copropietario si puede arrendar el derecho que le corresponde por esa copropiedad.

No es necesario ser propietario o dueño de la cosa, pues podemos encontrar que otras personas que no son propietarios o dueños pueden celebrar el contrato de arrendamiento sin estar autorizados.

Podemos dar algunos ejemplos: El padre, en ejercicio de la patria potestad, podrá celebrar contrato de arrendamiento a nombre de su hijo, pero con autorización del juez competente.

El tutor, también puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, pero con la salvedad de que no podrá exceder del término de cinco años y con autorización judicial, asimismo, el albacea igualmente puede dar en arrendamiento por más de un año, sin el consentimiento de los herederos o legatarios.

Partiendo de lo anterior, podemos decir que los que pueden dar en arrendamiento sería el dueño de la cosa o el que esté autorizado por el dueño a dar en arrendamiento; en este caso, sería por ejemplo un mandatario, tal y como lo dispone el artículo 2554, que dice: "Todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna"; pero, en esta circunstancia, para ser más precisos, el poder general tendría que ser en los términos a que se refieren los poderes generales para administrar bienes y bastará expresar que se den con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas, tal y como lo establece la ley.

Es preciso considerar que todos los estudiosos del derecho, han manifestado que el contrato de arrendamiento es considerado como un acto de administración.

Entre las limitantes para dar en arrendamiento se puede recurrir a lo que establece el artículo 2480 del Código Civil: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hubiere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios"; podemos fiscalizar ya, para terminar esta parte, que el usufructuario también puede dar en arrendamiento, tal y como lo dispone el artículo 1092 del Código Civil.

Muy próximo al tema antes precisado está la figura jurídica de la legitimación.- La legitimación, es la especial situación de la persona para poder arrendar o para ser arrendatario. Se dice así que el propietario, está legitimado activamente para dar en arrendamiento, así como los administradores de bienes, y los que la ley se los permite; y para ser arrendatarios estarán legitimados pasivamente cuando tengan la capacidad para contratar.

Por otra parte, el Código Civil establece, en sus artículos 2486 y 2491, que el arrendamiento debe otorgarse por escrito, cuando rebasa la cantidad de cien pesos anuales, si el predio fuere rustico, y es, pues, excepcionalmente, este contrato consensual.

2.- ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES.

I.- La Constitución Política de la Monarquía Española, jurada en Cadiz, España el 19 de marzo de 1802, sostiene:

"Artículo 200.- No se podrán privar a ningún español del derecho de determinar sus diferencias por medio de jueces árbitros, elegidos por ambas partes".

"Artículo 201.- La sentencia que dieren los árbitros, se ejecutarán, si las partes al hacer el compromiso no se hubieren reservado el derecho de apelar".

Notamos esta reminiscencia en la Constitución Política de la Monarquía Española, en donde se puede observar a uno de los más antiguos indicios o el primer vestigio del juicio arbitral.

II.- El Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, aprobado el 23 de febrero de 1822, establece:

"Artículo 58.- Los Consulados, mientras subsistan, sólo deberán ejercer el oficio de jueces conciliadores en asuntos mercantiles, y podrán también hacer el de árbitros por convenio de las partes".

Tenemos que en este lapso de la Historia Mexicana, el Imperio Mexicano aprueba en 1822, en uno de sus artículos, que puede convenirse por las partes el árbitro, lo que desde entonces resalta esa parte fundamental del juicio arbitral, el Árbitro y el nombramiento de este por convenio entre las partes.

III.- El Plan de la Constitución Política de la Nación Mexicana del 16 de mayo de 1823.

Aquí podemos notar que el artículo 70. dice lo siguiente:

"Los individuos de la Nación Mexicana no deben ser juzgados por ninguna comisión. Deben serlo por los jueces que haya designado la ley, tienen derecho para recusar a los que fueren sospechosos: Lo tienen para pedir la responsabilidad de los que demoren el despacho de sus causas: De los cuales no la substancien como mande la ley: De las que no le sentencien como declare ella misma. Lo tienen para comprometer sus diferencias a juicio de árbitros o arbitradores..."

Es importante señalar que en este artículo de la Constitución Política de 1823, en su última parte, contempla el procedimiento arbitral, en donde se pueden sujetar las diferencias entre las partes al juicio de árbitros o arbitradores, aquí es muy notable que la Constitución no prohíbe este procedimiento, por lo que es uno de los

antecedentes constitucionales de gran trascendencia para el juicio arbitral.

IV.- La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos del 4 de octubre de 1824, en su artículo 156, establece lo siguiente:

"Artículo 156.- A nadie podrá privarse el derecho de terminar sus diferencias por medio de jueces arbitros, nombrados por ambas partes, sea cual fuere el estado del juicio".

Es importante recalcar que ya se está hablando de una etapa en la cual las partes nombran a jueces Arbitros, sea cual fuere el estado del juicio, esto es semejante a uno de los artículos del Código de Procedimientos Civiles en la actualidad para el Distrito Federal, pues nos habla sobre que las partes pueden comprometer en arbitros cualquiera que fuera el estado del juicio, por lo que se considera como un antecedente que retomó nuestro Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, de la Constitución de 1824.

V.- La Constitución de las Siete Leyes del 29 de diciembre de 1836.

Su Quinta Ley Constitucional.

"ARTICULO 39.- Todos los litigantes tienen derecho para terminar, en cualquier tiempo, sus

pleitos civiles o criminales, sobre injurias puramente personales, por medio de jueces árbitros, cuya sentencia será ejecutada conforme a las leyes".

Es importante señalar que aquí se está dando la posibilidad de terminar un asunto criminal por medio de un juez árbitro, pero da la limitante que verse sobre injurias puramente personales, por lo que se tiene como vestigio histórico constitucional.

VI.- El Primer Proyecto de Constitución del 25 de agosto de 1842, en su artículo 130, establece lo siguiente:

"Los litigantes pueden terminar sus pleitos civiles o de injurias puramente personales en cualquier estado de la causa".

Este proyecto de Constitución de 1842, en sí retoma lo que estableció la Constitución de 1836 y se puede decir que es una copia fiel que también ha quedado como antecedente histórico.

VII.- Las Bases de Organización Política de la República Mexicana del 12 de junio 1843, estableció lo siguiente:

"ARTICULO 185.- Los litigantes tienen derecho para terminar sus pleitos civiles, los criminales sobre injurias puramente personales, por medio de jueces árbitros, y la sentencia será ejecutada conforme a las leyes".

"ARTICULO 186.- Para entablar cualquier pleito civil, o criminal sobre injurias puramente personales, debe intentarse antes el medio de la conciliacion, en la forma y con las excepciones que establezca la ley".

VIII.- El Estatuto Organico Provisional de la Republica Mexicana del 15 de mayo de 1856 instituye:

"ARTICULO 60.- Toda diferencia que se suscite sobre asunto de interes privado, sera decidida, o por arbitros que las partes elijan, o por los jueces y tribunales establecidos con generalidad y por las leyes anteriores al hecho de que proceda la obligacion, sin que las autoridades politicas puedan avocarse al conocimiento de una causa civil o criminal, abrirla de nuevo, ni mezclarse en su substanciacion o decision. Se exceptúa de lo dispuesto en este articulo los negocios que se refieren a lo contencioso administrativo, que serán arreglados por una ley especial".

Es importante manifestar que estos antecedentes historicos son una base fundamental de lo que hoy en dia el Codigo de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contempla en la parte referente al procedimiento arbitral, por lo que son de gran trascendencia estos antecedentes, pues son el pilar y fundamento, la cimentación del juicio arbitral, que si lo aplicamos a la vida juridica de nuestro pais, da bases para que haya soluciones pacificas a los conflictos entre los particulares; por otra parte, ayudan a la economia procesal y a la celeridad de los procesos que cada vez se vuelven más

complicados y tediosos en perjuicio de las partes y de los propios litigantes ante los propios tribunales del fuero común.

3.- ANTECEDENTES EN LA LEGISLACION PROCESAL.

a).- EN EL DERECHO COMPARADO.

En el derecho argentino se contempla la posibilidad de dirimir las controversias por medio de un arbitro, como se regula en el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, de dicho país. Encontramos en la legislación platense un poco más al respecto, que en el Código de Procedimientos Civiles mexicano, en tanto que, en el derecho argentino se establece que los arbitros reciben sus facultades de las partes, y toman la categoría de jueces, para pronunciarse sobre las cuestiones que a ellos se les proponga. El procedimiento que deben seguir lo fijan las partes y, además, deben ajustar sus resoluciones obligatorias para las partes, y lo que es más, pueden ejecutar estas de la misma forma en que las sentencias de los jueces ordinarios que el Estado argentino constituye.

La legislación antes comentada se inspira en el ordenamiento llamado Séptimo Reglamento de Justicia de 1813, que autorizaba a los jueces a someter a la decisión de amigables compondores las cuentas complicadas; disposición que la jurisprudencia argentina ha declarado subsistente. (12)

(12) ALSINA, Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo VII, Editorial Ediar, S.A. Buenos Aires, 1965, pág. 20.

Dos puntos importantes cabe destacar de la ley argentina: El del arbitraje voluntario y el del arbitraje forzoso, mismos que también están comprendidos en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

El arbitraje voluntario, para el derecho de que tratamos, lo entienden como la exclusiva voluntad de las partes, en el momento de celebrar el compromiso; y

El arbitraje forzoso, por el contrario, es el que se hace obligatorio cuando la ley lo impone por medio de resolución de un determinado conflicto, o cuando las partes pueden exigirle como cumplimiento de un convenio anterior.

Hay que hacer notar, también del derecho argentino la institución "de los amigables componedores", estos, igualmente llamados "arbitradores", no están sujetos a las reglas procesales, pues fallan en conciencia y según su ciencia.⁽¹³⁾

En este aspecto, podemos manifestar que nuestro derecho habla de los amigables componedores que al resolver la cuestión litigiosa propuesta por las partes, en la amigable composición, su fallo siempre es en conciencia, pues no se apega a los criterios que establece la ley procesal.

(13) ALSINA, Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial, Tono VII, Editorial Ediar, S.A. Buenos Aires, 1965, pág. 28.

El Código Argentino contempla al juicio arbitral, y legisla, por separado, al juicio de Arbitros y al de amigables componedores, pero:

"Aunque el Código legisla por separado el juicio de Arbitros y el de amigables componedores, contiene numerosas disposiciones que le son comunes, ya que al regular el segundo, se remite frecuentemente lo dispuesto para el primero". (14)

Define la cláusula compromisoria, como la obligación que contraen las partes de someter sus diferencias a la decisión de arbitros, por designación de estos, aunque también pueden no nombrarlos, o también no establecen en qué condiciones en que se llevará a cabo el arbitraje.

El compromiso, es, en dicha legislación, la ejecución de la cláusula compromisoria, en la que especifican las cuestiones a resolver, nombran los Arbitros y establecen las condiciones del laudo. (15)

Respecto a la forma, la ley argentina no establece una determinada para la validez de la cláusula compromisoria; generalmente, constituye una mera cláusula accesoria de los contratos, en previsión de dificultades que

(14) ALSINA, Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo VII, Editorial Ediar, S.A. Buenos Aires, 1965, pag. 29.

(15) ALSINA, Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo VII, Editorial Ediar, S.A. Buenos Aires, 1965, pag. 30.

podieran surgir, y, para sustraerlas del conocimiento de los jueces comunes.

Esta parte es semejante a la que encontramos en el derecho mexicano, en tanto que la forma que establece, éste se sujeta en un contrato de arrendamiento, puesto que en el contrato, si se pacta compromiso arbitral, deberán incluir todas las cláusulas a que se sujetará el compromiso en arbitros, vale decir, a pormenorizar en sí el procedimiento que deberán seguir las partes en el supuesto de que diriman sus diferencias.

En el derecho argentino se postula que las partes pueden sujetarse a arbitros hasta antes de que haya controversia o durante el procedimiento llevado a cabo en los juzgados establecidos por la ley argentina, y cualquiera que sea el estado de éste; lo que comparado con el derecho mexicano, podemos afirmar que es igual a como se encuentra regulado en el ordenamiento del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en su artículo 610.

El compromiso lo entiende el derecho argentino como un contrato procesal, que se rige en cuanto a sus requisitos, por las disposiciones del Código Civil.

Por tanto, exige la formalidad de que para poder comprometer en arbitros se requiere de la capacidad

necesaria, lo que se explica diciendo que toda persona que sea mayor de edad podrá comprometer en arbitros y su cumplimiento puede exigirse judicialmente.

En consecuencia, no podrán comprometerse en juicio arbitral, los menores, los incapaces, pero sí sus tutores y curadores con autorización judicial.

Por otro lado, la Nación, como persona jurídica privada, puede comprometer en arbitros, porque el artículo 100 de la Constitución Argentina, que establece la jurisdicción general para los juicios en que es parte, no ha excluido la jurisdicción arbitral, y, en consecuencia, la cláusula compromisoria es válida, sin perjuicio de que en el compromiso no puedan incluirse cuestiones que afecten el orden público. (16)

El derecho argentino permite que en la cláusula compromisoria se determinen las cuestiones que se someterán a la decisión del arbitro, o no se incluyan, pues ésto no es necesario. En cambio, en nuestro derecho, si no se enuncia el negocio que ha de ventilarse por medio de la decisión arbitral, resulta nulo de pleno derecho; con lo que estamos completamente de acuerdo, puesto que se debe, desde el primer momento,

1161 ALSINA, Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo VII, Editorial Ediar, S.A. Buenos Aires, 1965, pág. 34.

determinar qué tipo de negocios se van a conformar y a decidir por el Arbitro.

Instituye, además, que la cláusula compromisoria no es de orden público y las partes pueden renunciar a ella en forma expresa o tácitamente; lo que en derecho mexicano, no puede llevarse a cabo, ya que las partes, una vez que se sujetan al compromiso en arbitros, la voluntad de las partes queda substituida por la decisión del Arbitro.

Ya aludimos anteriormente a que el Código argentino da un concepto de qué es el "compromiso", y que lo entiende como el acto por el que se compromete el de la decisión arbitral, sobre las cuestiones concretas que en cumplimiento de una cláusula compromisoria o en alguna disposición de la ley se determinan, y en las que se nombran los arbitros y se fijan las condiciones del laudo. (17)

Al referirse a la cláusula compromisoria, el Código de Procedimientos Civiles Argentino clasifica su contenido en: 1).- esencial; y, 2).- facultativo.

El contenido esencial de la cláusula compromisoria, se refiere:

(17) ALSINA, Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo VII, Editorial Ediar, S.A. Buenos Aires, 1965, pág. 39.

a).- Al nombre de los otorgantes que debe contener, mas no es indispensable sus domicilios.

b).- Al nombre de los Arbitros; y, cuando las partes convinieren en que la designación se haga por un tercero, se indicará el nombre de éste. Los arbitros quedarán individualizados por la aceptación de su cargo.

c).- A la cuestión o las cuestiones que se someterán al fallo arbitral y la expresión de sus circunstancias.

d).- La estipulación de una multa, que deberá pagar la parte que deje de cumplir con los actos indispensables para la realización del compromiso.

El contenido facultativo de la cláusula, se refiere a:

a).- El plazo en que los arbitros han de pronunciar su sentencia.

b).- La multa que se estipula, en caso de que llegaran las partes a conformarse con el fallo. Ésta no se aplicaría; pero en caso contrario, si se inconforman, esta multa se hará efectiva y podrá aplicarse cuando se considere que el recurso que se está planteando no es procedente.

c).- La forma en que los árbitros han de proceder, el lugar en que hayan de conocer del juicio y en el que habrán de fallar.

d).- La renuncia del recurso de apelación y el de nulidad en los casos determinados. (Artículo 792 del Código Procesal Civil de Argentina).

La Ley 23 del Título 24, Partida 3a. define al arbitro diciendo que "es el juez atenedor que es escogido o puesto por las partes para librar la contienda que es entre ellas".

Tambien regula la recusación y la excusa y nos señala que los árbitros solo son recusables por causas que hayan sobrevenido después de su nombramiento o que se ignoracen al tiempo de haberlos nombrado. Lo cual, comparándolo con el derecho mexicano, tienen similitudes, pues en el Código Procesal del Distrito Federal se establecen las causas por las que se puede interponer la recusación o la excusa.

Se manifiesta en el Código de que tratamos que las causas de la recusación no son las mismas para los árbitros, que para los amigables componedores, pues para los primeros rigen las causas legales establecidas para los jueces y, para los segundos, en cambio, son las causas legales de

recusación de interés directo o indirecto en el asunto; tales como tener parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o en segundo grado de afinidad; tener enemistad manifestada con alguna parte, esto, en nuestro derecho mexicano también es un rasgo que lo caracteriza.

La competencia de los Arbitros, la fija el compromiso y no se puede hacer más de aquello para lo que están exclusivamente facultados; por eso se afirma que la competencia de los Arbitros esta limitada en la manera y en el tiempo por la voluntad de las partes y que su competencia debe ser interpretada restrictivamente.

En cuanto a los honorarios, los Arbitros tienen el derecho a la retribucion de sus servicios, debiendo ser fijados por el tribunal que hubiese intervenido en el juicio, sin que se hubiese firmado el compromiso.

El procedimiento arbitral es ante el tribunal del juicio arbitral, y supone siempre la existencia de un compromiso en el que se previenen las cuestiones que se someterian a la decision de los Arbitros y la designación de estos o del modo en que deberan designarlos.

El laudo, en el concepto del derecho argentino es el pronunciamiento definitivo del tribunal arbitral, y se le llama laudo para distinguirlo de las sentencias que dictan los

jueces, pero lo diferencian de estas, en que la resolución está concretada en su parte dispositiva y en el laudo cada cuestión propuesta en el compromiso debe ser materia de un conocimiento expreso y previamente fundado, sin perjuicio del que corresponda como resolución definitiva. (18)

Respecto del plazo dentro del cual los árbitros han de pronunciar la sentencia, el Código argentino indica que si ha transcurrido el plazo que se pactó en el compromiso, se extingue y, en consecuencia, el laudo que se pronuncie, podrá ser declarado nulo si es impugnado con la debida oportunidad.

En cuanto a la ejecución del laudo, con toda precisión la legislación comentada nos precisa que es la consecuencia del principio de que los árbitros carecen de imperio, y su función termina con el pronunciamiento del laudo y, por lo tanto, la parte interesada en su cumplimiento deberá promover la ejecución ante el juez ordinario que hubiere intervenido en el juicio, o con el que se otorgó el compromiso.

La sentencia arbitral se ejecuta en la misma forma que los fallos de los jueces comunes, sin que se requiera para ello su previa aprobación, ni ninguna otra formalidad, mas que el compromiso y un testimonio de la sentencia.

(18) ALSINA, Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo VII, Editorial Ediar, S.A. Buenos Aires, 1965, pág. 72.

Hay medios de impugnación de los laudos, los cuales las partes pueden renunciar en el compromiso, vale decir, hacen renuncia expresa de los recursos de apelación y de nulidad que contempla el Código Argentino, en cuyo caso, al haberse renunciado a estos recursos, se negará cualquier tipo de recurso que se interponga, quedando el laudo como ejecutoria, pero no obstante la renuncia que se haga es factible interponer el juicio de nulidad, en base a alguna de las tres circunstancias que menciona el artículo 792 del Código Procesal Argentino, a saber:

- 1.- Haber fallado los árbitros fuera del término.
- 2.- Haber fallado sobre puntos no comprendidos.
- 3.- Por la falta de atención al procedimiento.

En consecuencia, si los árbitros no respetaron estos tres puntos, la interposición del recurso de nulidad es factible en el derecho argentino.

En cuanto a los recursos procedentes que no se hayan renunciado en el compromiso, los mismos recursos pueden hacerse valer en contra de los jueces ordinarios, pero se contemplan la imposición de una multa para aquellos litigantes

que abusen de los recursos y unicamente retrasen con ellos el procedimiento.

Hecho el analisis anterior, podemos afirmar que el derecho argentino y el derecho mexicano son similares, aun cuando debemos reconocer que la legislacion argentina hace un analisis más profundo y reglamenta un campo más amplio del procedimiento arbitral, pero, sin embargo, el procedimiento arbitral en nuestro pais, contemplado en el Código de Procedimientos Civiles, en sus articulos del 609 al 632, se ordenan las formas, los terminos, el contenido y demás requisitos para pactar la cláusula compromisoria, y de alguna manera permite, tambien interponer recursos, claro que de ellos se puede hacer renuncia expresa, como lo marcan ambos derechos.

En si al hacer la comparación de este derecho con el mexicano, vemos que en ambos el procedimiento arbitral es, en si, un procedimiento sumario, en el cual al respetarse las formalidades esenciales de todo procedimiento, da como pauta la celeridad procesal, que viene a beneficiar a las partes de un determinado conflicto.

EL DERECHO ITALIANO.

El derecho italiano contempla el compromiso en arbitros y lo regula en su Código de Procedimientos Civiles.

Establece que las partes, pueden intervenir en el compromiso arbitral, y hace una distinción, entre lo que son los sujetos activos y los pasivos legitimados en el orden de su acción.

Los requisitos de forma en el procedimiento arbitral en este derecho, se establecen en escritura, por necesidades de control y de garantía, por lo que, se exige esta solemnidad, a grado tal que si faltan estas formalidades el procedimiento arbitral puede declararse nulo; sin embargo, puede llegar a convalidarse el juicio arbitral.

Asimismo, se admiten todos los medios de prueba posibles, facultándose al árbitro para tomar la decisión de admitir las pruebas que considere pertinentes para la decisión de la controversia planteada por las partes.

Asimismo, en este derecho se fija la regla común a todos los demás, esta es de que el árbitro carece de imperio para poder ejecutar sus determinaciones, por lo que deberá solicitarla ante un juez ordinario.

En este procedimiento arbitral los árbitros no pueden decretar providencias, secuestros ni providencias cautelares.

Se establece, también que cuando una de las partes muere en el procedimiento arbitral, debe continuarse con el procedimiento, y dictarse la resolución, favorable o desfavorable, la que se ejecutará respecto a los causahabientes del difunto.

Las excepciones de conexidad y litispendencia, se deben tomar en cuenta cuando simultáneamente sean promovidas ante los mismos árbitros acciones idénticas.

Otra característica importante del derecho italiano es la de que, en su artículo 819 de su Código de Procedimientos Civiles, establece que, podrá suspenderse el procedimiento hasta por cuatro meses, lo que en nuestro derecho mexicano no se acepta, pues el árbitro desde el momento que entra en funciones tiene un plazo de sesenta días para llevar a cabo el procedimiento y dictar su laudo.

Por otro lado, se habla de la constitucionalidad y legitimidad de los árbitros en el derecho italiano, en donde se dice que los árbitros deben apegarse en sus resoluciones a las normas que lo rijan y seguir los

lineamientos esenciales de todo procedimiento, como si fueren jueces ordinarios y su resolución tiene la misma eficacia que una sentencia dictada por un juez ordinario.

En cuanto al plazo para resolver, los árbitros tienen el término de noventa días para dictar su resolución, pero si es necesario, pueden prorrogar, por otros noventa días más; lo que en el derecho mexicano no es permitido.

Los árbitros, en el derecho italiano siempre deben resolver en equidad, apegándose a estricto derecho; consecuentemente, para ellos no existen los amigables compondores, que resuelven en conciencia.

Las decisiones de los árbitros no son apelables, pues, entre los recursos que se tienen para poder impugnar la sentencia arbitral, únicamente cuentan con el de impugnación por nulidad, así como el de impugnación por revocación, y estos recursos deben ser planteados ante el juez ordinario, el cual resolverá lo conducente.

Por consiguiente, comparado el derecho italiano con el mexicano, creemos que nuestra legislación es muy clara al regular estas cuestiones procedimentales; en cambio el derecho italiano es muy diferente y complicado.

b).- EN EL DERECHO MEXICANO.

1.- Los antecedentes del juicio arbitral en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo que se refiere a la Republica Mexicana, como un antecedente historico, tenemos, en primer lugar, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California del 15 de agosto de 1872, en donde se contempla, en el Titulo Doce, a este con la propia denominación de: Del Juicio Arbitral, con siete Capítulos, del artículo 1273 al artículo 1379, y del cual podemos entresacar los artículos más importantes, a nuestro parecer; y son:

"ARTICULO 1273.- Las partes tienen derecho de sujetar sus diferencias a juicio arbitral".

"ARTICULO 1274.- El compromiso puede celebrarse antes de que haya juicio y despues de sentenciado este sea cual fuere el estado en que se encuentren".

"ARTICULO 1276.- El compromiso debe celebrarse en escritura pública, salvo el caso señalado en el artículo 1370".

"ARTICULO 1370.- Si el interés del pleito no pasare de quinientos pesos el compromiso puede celebrarse por escrito privado ante tres testigos".

Es de notarse que en el Código de Procedimientos Civiles de 1872 para el Distrito Federal y Territorios de Baja California, establece las normas que rigen el procedimiento arbitral en esa época, pero éstos son retomados por el Código de Procedimientos Civiles de la actualidad.

2.- Tenemos otro antecedente procesal con las reformas, adiciones y aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de Baja California al Código de 15 de septiembre de 1880, el que, en su Capítulo Décimo Segundo "Del Juicio Arbitral", comprende los artículos 1277 al 1342, tal y como se establece a continuación:

El artículo 1315 del Código de Procedimientos Civiles de 1872, establecía que pueden ser Arbitros todos los que se hayan en pleno ejercicio de sus derechos civiles, en el Código de 1880, se adiciona: Que los empleados en administración de justicia no pueden ser apoderados, albaceas, tutores, curadores, Arbitros ni arbitradores.

El artículo 1277 establecía que contra el laudo de los arbitradores no habrá mas recurso que el que las leyes conceden respecto de las demás sentencias y, en lo que se refiere al artículo 1340 del Código de 1880, se adicionó: "que no hayan sido renunciados y si se renunciaron, esta renuncia

constituye la más eficaz de las leyes que obligan a las partes".

Es importante destacar que aquí se establece como antecedente de la legislación procesal y se contempla la renuncia en el juicio arbitral, por lo que queda ya establecido en el Código de 1880 la parte primordial de la renuncia de recursos, que está permitido en el juicio arbitral; en la actualidad nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contempla y permite la renuncia de los recursos.

3.- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y territorios de Baja California del 15 de mayo de 1884, contempla el juicio arbitral dentro del Libro Segundo de la Jurisdicción Contenciosa en el Título Segundo de los Juicios Extraordinarios, Capítulo Quinto Del Juicio Arbitral, y al que corresponden los artículos 1340 al 1343.

Podemos enunciar lo que establece el artículo 1340 de esa época, en los siguientes términos: "Las partes tienen derecho a sujetar sus diferencias a juicio arbitral".

Con este enunciado anterior, concluimos la breve reseña de los antecedentes de la Legislación Procesal en México, que arrancan desde el año de 1872 y llegan al año de 1884, y que constituye la historia del Derecho Procesal

Mexicano, por lo que es preciso manifestar que, los antecedentes procesales del juicio arbitral forman el pilar del articulado que norma el procedimiento arbitral en la actualidad en nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y que es el Código de 30 de agosto de 1932, Título Octavo, que va del artículo 609 al 636, y que regula el procedimiento arbitral en la actualidad de nuestro país.

4.- ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS DEL COMPROMISO EN ARBITROS A LA LUZ DEL DERECHO VIGENTE.

El procedimiento arbitral en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se encuentra regulado por los artículos del 220 al 223, así como de los artículos del 609 al 636 de dicho ordenamiento.

La primera parte, que es del artículo 220 al 223, se encuentra ubicado en el Título Quinto, Capítulo Cuarto, que lleva el nombre "De la Preparación del Juicio Arbitral". El Código Adjetivo se refiere en esta primera parte a lo que es la preparación del procedimiento en árbitros y de la cual se hace el estudio de la siguiente forma:

El artículo 220 del Código de Procedimientos Civiles, establece que si los interesados manifestaron su voluntad de sujetar sus diferencias que surjan, a la decisión de un arbitro, debe prepararse el juicio arbitral por el nombramiento del arbitro que ha de decidir la controversia.

El artículo 221, establece que cuando alguno de los interesados presentare el documento que contenga la cláusula compromisoria, el juez citará a las partes para que dentro del tercer día se presenten a elegir arbitro, apercibiéndolos que en caso de no hacerlo, el juez lo nombrará en su rebeldía.

Lo establecido en este artículo, en la práctica no se da, por lo regular las partes al celebrar el compromiso ya tienen su árbitro nombrado o sus árbitros, por lo que si alguno de los interesados presentare su documento con la cláusula compromisoria, por lo regular este trámite de medios preparatorios a juicio arbitral, no existe prácticamente, pero según lo establece el Código de Procedimientos Civiles, si las partes establecieron la cláusula compromisoria, pero no eligieron árbitro, el juez tendrá la facultad de requerirles para que hagan el nombramiento de la persona que ha de dirimir su controversia, en caso de no hacerlo, el juez lo hará en su rebeldía, tal y como lo establece el artículo.

El artículo 223, establece que si las partes no se llegaren a poner de acuerdo en la elección del árbitro, el juez tomara las listas de los árbitros nombrados por el Tribunal Superior de Justicia y elegirá a uno para que conozca de la controversia, esto solo en caso de que no se hayan puesto de acuerdo las partes en el nombramiento del árbitro que ha de conocer de la controversia.

Algunos estudiosos del derecho consideran que el árbitro nombrado por el juez, ejerce jurisdicción en terminos del artículo 9o. transitorio del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1932, en

relación con el arbitraje forzoso, aunque el juez lo nombrara, consideramos que no tiene esa jurisdicción.

Asimismo, el artículo 10. de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, establece que corresponde a los tribunales de justicia la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles, penales, ejerciéndose dicha facultad por los funcionarios judiciales y auxiliares a que se refiere el artículo 20. del mismo ordenamiento legal.

Por lo anterior, resulta que los arbitros no son funcionarios nombrados por las autoridades que tienen la facultad de hacer las designaciones de los juzgadores, conforme a la Constitución Federal de la República y de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal y, por lo tanto, ya que no son designados por quien corresponde, los arbitros por su origen, esto es, porque los propios particulares son los que los nombraron de común acuerdo, no son autoridades judiciales.

Se desprende de todo lo anterior que, el legislador, tuvo la clara intención de excluir a los Arbitros de las personas que ejercen autoridad pública.

Por otro lado, podemos manifestar que no obstante lo anterior, los arbitros nombrados por las partes no

ejercen autoridad pública, pero de acuerdo con las reglas y restricciones que fija el Código de Procedimientos Civiles, conocerán, según los términos de los compromisos respectivos, del negocio que les encomienden los interesados.

De conformidad con lo precedente, parece clara la intención del legislador de excluir a los arbitros de las personas que ejercen autoridad pública, ahora bien, debemos recordar que un precepto legal no puede invocarse aisladamente, en virtud de que las disposiciones jurídicas deben interpretarse en consideración a la totalidad de las mismas, y, siguiendo este orden de ideas, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles corresponde a los Tribunales de Justicia (artículo 10. de la Ley Orgánica), y dicha facultad se va a ejercer por los arbitros (artículo 20., fracción V del mismo ordenamiento legal), así como, por los demás funcionarios y auxiliares de la administración de la justicia (artículo 20., fracción X del ordenamiento en cita).

Por lo que, podemos decir que los arbitros son simples auxiliares de la administración de justicia, toda vez que de encontrarse excluido de la numeración del artículo 40. de la ley indicada, tienen encomendada la función de aplicar la ley, pero carecen de jurisdicción. Esto se ve señalado por el nombramiento que hacen las partes a la designación de su compromiso arbitral.

"ARTICULO 609.- Las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al juicio arbitral".

Este precepto legal del Código de Procedimientos Civiles, nos señala, específicamente, que las partes tienen derecho a sujetar sus diferencias a juicio arbitral; y aun cuando ello lo permite la ley, como base y fundamento legal al principio de poder celebrar el compromiso en arbitros por los contratantes, debemos tomar en cuenta lo que establece el artículo 60. del Código Civil, de que la voluntad de las partes es la máxima autoridad en los contratos, en este caso, lo que tratándose del contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, coincide la ley con la voluntad de las partes.

Podemos decir, entonces que el juicio arbitral, estrictamente hablando se define por el consentimiento mutuo de las partes, de someterse a su decisión.

El arbitraje, en general, lo podemos distinguir en voluntario y forzoso:

Voluntario.- Se dice que es voluntario cuando los litigantes, sin que la ley los obligue a ello, sujetan su voluntad de nombrar un Arbitro para que dirima la controversia.

Forzoso.- Es forzoso cuando la ley expresamente lo establece, ya que las partes contendientes no pueden oponerse a ello, pues esto se encuentra comprendido dentro de la misma ley, y respecto de negocios determinados.

"ARTICULO 610.- El compromiso puede celebrarse antes de que haya juicio, durante éste y despues de sentenciado, sea cual fuere el estado en que se encuentre.

El compromiso posterior a la sentencia irrevocable sólo tendrá lugar si los interesados la conocieren".

Este artículo, establece que las partes pueden celebrar el compromiso en Arbitros antes de que haya juicio, durante el mismo procedimiento, y despues de sentenciado, sea cual fuere el estado en que se encuentre, lo que consideramos que no es lógico de aceptarse que se comprometiese en Arbitros una vez sentenciado el negocio, pues la parte que obtuvo favorable el resultado, no podría aceptar que se celebrase un compromiso arbitral respecto de ese asunto, esto claro, en opinión del suscrito, toda vez que lo consideramos irrelevante e ilógico que subsista este artículo en el Código de Procedimientos Civiles, pero si lo puede haber respecto a la forma y terminos de ejecutar la sentencia.

Otro aspecto importante, es que el compromiso posterior a la sentencia irrevocable, sólo podrá y tendrá lugar si los interesados la conocieren, lo que viene a reafirmar que

el que obtuvo la resolución favorable muy difícilmente puede comprometerse en arbitros para que se ventile de nueva cuenta una resolución al respecto.

"ARTICULO 611.- El compromiso puede celebrarse por escritura pública, por escritura privada o en acta ante el juez, cualquiera que sea la cuantía".

Este, nos da las pautas de como se celebra el compromiso en arbitros, que al decirse es por escritura pública, escritura privada o en acta ante juez y, lo más importante, cualquiera que sea la cuantía.

Además, nos da la referencia de cómo se puede celebrar el compromiso en arbitros; más adelante, posterior artículo nos establece que negocios pueden comprometerse y que negocios no se pueden comprometer en arbitros, por lo que, es importante establecer que hay dos formas de someterse a este compromiso, y una más, que es ante una autoridad judicial.

"ARTICULO 612.- Todo el que esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comprometer en arbitros sus negocios.

Los tutores no pueden comprometer los negocios de los incapacitados ni nombrar arbitros sino con aprobación judicial, salvo el caso en que dichos incapacitados fueren herederos de quien celebró el compromiso o estableció cláusula compromisoria. Si no hubiere designación de arbitros, se hará siempre con intervención judicial, como se previno en los medios preparatorios a juicio arbitral".

Aquí se establece quién puede celebrar compromiso en arbitros, manifestando que lo podrán hacer todos aquellos que se encuentren en pleno ejercicio de sus derechos. Asimismo, nos hace una referencia de que los tutores no pueden comprometer los negocios del incapacitado, ni nombrar árbitros, sino con aprobación judicial, con la salvedad de los incapacitados que fueren herederos de quien celebro el compromiso o estableció la cláusula compromisoria.

Es necesario reafirmar que hablamos ya de la capacidad en líneas anteriores, y en los antecedentes del juicio arbitral, establecimos los elementos para poder comprometer en arbitros un conflicto y entre los cuales se encuentra la capacidad.

"ARTICULO 613.- Los albaceas necesitan del consentimiento unánime de los herederos para comprometer en arbitros los negocios de la herencia y para nombrar árbitros, salvo el caso en que se trata de cumplimentar el compromiso o cláusula compromisoria pactados por el actor. En este caso, si no hubiere arbitro nombrado se hará necesariamente con intervención judicial".

Esta norma se refiere a que los albaceas, para poder celebrar compromiso en arbitros, necesitan del consentimiento unánime de los herederos, sólo así podrá comprometer los negocios la herencia y en los mismos términos del artículo anterior, también se establece que sólo podrá

sujetarse al juicio arbitral, cuando el autor de la herencia así lo haya pactado en vida.

"ARTICULO 614.- Los síndicos de los concursos sólo pueden comprometer en Arbitros con unánime consentimiento de los acreedores".

Este precepto legal nos habla de que los síndicos de los concursos sólo pueden comprometer en arbitros cuando tengan el consentimiento unánime de los acreedores.

Estos artículos que han quedado precisados, se refieren a las prohibiciones expresas para los tutores, albaceas y síndicos, son partes fundamentales que establecen la prohibición para poder comprometer en arbitros, asuntos de vital importancia, por lo que el Código de Procedimientos Civiles regula los lineamientos en que únicamente se pudiese llevar a cabo ese compromiso para salvaguardar los intereses de los incapacitados, y de asuntos que la ley considera como importantes de proteger.

Por otro lado, el artículo 615, que a continuación se transcribe por su importancia, establece lo siguiente:

"ARTICULO 615.- No se pueden comprometer en arbitros los siguientes negocios:

I.- El derecho de recibir alimentos;

II.- Los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes a las demás diferencias puramente pecuniarias;

III.- Las acciones de nulidad de matrimonio;

IV.- Los concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil;

V.- Los demás en que lo prohíba expresamente la ley".

De la anterior transcripción, es de destacarse, en primer lugar, que nuestro tema se refiere al compromiso en arbitros en los contratos de arrendamiento para casa habitación o local comercial, el cual no se encuentra comprendido dentro de lo que establece este precepto legal; en segundo término, que en los asuntos en los que la ley está ejerciendo una acción tutelar, sólo el Estado puede tener la intervención para resolver lo concerniente a todas las controversias a que estos apartados del artículo se refiere.

"ARTICULO 616.- El compromiso designará el negocio o negocios que se sujeten a juicio arbitral y el nombre de los árbitros si falta el primer elemento, el compromiso es nulo de pleno derecho sin necesidad de previa declaración judicial.

Cuando no se hayan designado los árbitros, se entiende que se reservan hacerlo con intervención judicial, como se previene en los medios preparatorios".

Por lo que respecta a este artículo, es importante aclarar que, al señalarse el compromiso, deberá designarse el negocio o negocios que se sujeten a juicio

arbitral, asimismo, el nombre de los árbitros. Este artículo, además, delimita que si no se nombra o no se hace mención del tipo de negocios que se han de dirimir, el pacto arbitral es nulo de pleno derecho. No obstante lo anterior, de que no se nombre árbitro, en el caso se tendrán que seguir las reglas que establecen los medios preparatorios a juicio arbitral, en donde el juez excitara a las partes para que de común acuerdo elijan el Arbitro, y si no llegasen a ponerse de acuerdo, el juez nombrara al arbitro.

"ARTICULO 617.- El compromiso será valido aunque no se fije término del juicio arbitral y, en este caso, la misión de los árbitros durará sesenta días. El plazo se cuenta desde que se acepte el nombramiento".

as. El plazo se cuenta desde que se acepte el nombramiento".

Esta norma legal se refiere a que el compromiso será valido aunque no establezca el término del juicio arbitral, por lo que, en este caso, los Árbitros durarán sesenta días, mismo que empezara a correr a partir del día en que acepten el nombramiento.

"ARTICULO 618.- Durante el plazo del arbitraje los árbitros no podrán ser revocados sino por el consentimiento unánime de las partes".

El artículo en comento establece que durante el plazo del arbitraje, los árbitros no podrán ser revocados, sino por el consentimiento unánime de los contendientes.

Es claro al establecer este artículo que solo podrán remover a los árbitros por el consentimiento unánime de las partes. en todo caso, esto queda a facultad de los contendientes.

"ARTICULO 619.- Las partes y los árbitros seguirán en el procedimiento los plazos y las formas establecidos para los tribunales si las partes no hubieren convenido otra cosa. Cualquiera que fuere el pacto en contrario, los árbitros siempre están obligados a recibir pruebas y oír alegatos si cualquiera de las partes lo pidiere.

Las partes podrán renunciar a la apelación.

Cuando el compromiso en árbitros se celebre respecto de un negocio en grado de apelación, la sentencia arbitral será definitiva sin ulterior recurso".

Este artículo es importante, pues establece que las partes y los árbitros seguirán el procedimiento, las formas, los plazos establecidos por los tribunales, si las partes no hubieren convenido otra cosa, los árbitros están obligados a seguir los procedimientos establecidos por los juzgados. Dicho de otra manera, deben respetar el principio del debido proceso, esto es, están obligados a recibir pruebas y oír alegatos, esto es, deberán respetar las formalidades esenciales de todo procedimiento.

La segunda parte de dicho artículo establece que las partes podrán renunciar a la apelación, lo que en la práctica es usada comúnmente por las partes, ya que da celeridad al procedimiento y se evita la revisión de este proceso sumario ante la alzada, que es la competente para resolver en caso de que hubiese apelación.

Por otro lado, también establece que la sentencia es definitiva y no admite ningún recurso.

"ARTICULO 620.- El compromiso produce las excepciones de incompetencia y litispendencia, si durante él se promueve el negocio en un tribunal ordinario".

Establece que el compromiso arbitral produce las excepciones de incompetencia, litispendencia, esto si el negocio se promueve ante un tribunal ordinario, cualquiera de las partes está en plenitud de derecho de oponer las excepciones de incompetencia y litispendencia.

La excepción de incompetencia, es procedente por existir concurrencia de competencia al designar otro tribunal, ya que, al haber elegido al tribunal las partes, existe competencia privativa a favor de éste.

"ARTICULO 621.- Cuando hay arbitro unico, las partes son libres de nombrarle un secretario, y

si dentro del tercer dia empezando desde aquél en que deba actuar no se han puesto de acuerdo, el Arbitro lo designará y a costa de los mismos interesados desempeñará sus funciones.

Cuando fueren varios los Arbitros, entre ellos mismos elegirán al que funja como secretario, sin que por esto tenga derecho a mayores emolumentos".

Se establece en este articulo, que cuando hay un Arbitro, las partes son libres de nombrarle un secretario, y si dentro del tercer dia empezado el procedimiento arbitral, el arbitro y el secretario no se pusieron de acuerdo, el arbitro tiene la facultad de designar a costa de los interesados el que ha de desempeñar esa funcion de secretario.

Si fueren varios los arbitros, entre ellos mismos nombraran al que ha de fungir como secretario.

"ARTICULO 622.- El compromiso termina:

I.- Por la muerte del arbitro elegido en el compromiso o en cláusula compromisoria si no tuviere substituto. En este caso de que no hubieren las partes designado el arbitro sino por intervencion del tribunal, el compromiso no se extinguirá y se proveerá al nombramiento del substituto en la misma forma que al primero;

II. Por excusa del Arbitro o Arbitros, que sólo pueden ser por enfermedad comprobada que les impida desempeñar su oficio;

III. Por recusacion con causa declarada procedente, cuando el arbitro hubiere sido designado por el juez, pues el nombrado de comun acuerdo no se le puede recusar;

IV. Por nombramiento recaido en el arbitro de Magistrado, juez, propietario o interino por mas de tres meses; lo mismo se entenderá de

cualquier otro empleo de la administración de justicia que impida de hecho o de derecho la función de arbitraje;

V. Por la expiración del plazo estipulado o del legal a que se refiere el artículo 617".

La anterior transcripción, se refiere a cuándo termina el compromiso arbitral entre las partes, las cuales son las siguientes: la primera de ellas es por la muerte del árbitro elegido en el compromiso, si no tuviere sustituto; en el caso de que las partes, no hayan designado árbitro, haya sido por intervención del tribunal, el compromiso no se extinguirá y se procederá al nombramiento de sustituto, en la misma forma que se hizo para el primero.

Asimismo, por excusa del árbitro o árbitros, en caso de enfermedad que les impida desempeñar el cargo conferido por las partes.

Por recusación con causa, esto únicamente al árbitro que nombró el juez, pues el árbitro que nombraron las partes de común acuerdo no es recusable; y por el plazo, convenio o el legal a que se refiere el artículo 617, que es de sesenta días naturales.

"ARTICULO 623.- Los árbitros solo son recusables por las mismas causas que lo fueren los demás jueces".

Esta norma legal, establece que los árbitros sólo son recusables por las mismas causas que lo fueren los jueces; y más aun, es pertinente señalar que el árbitro nombrado de común acuerdo, no es recusable por los contendientes.

"ARTICULO 624.- Siempre que haya de reemplazarse un árbitro se suspenderán los términos durante el tiempo que pase para hacer el nuevo nombramiento".

El artículo transcrito, se refiere a que cuando debe reemplazarse un árbitro se suspenderán los términos del procedimiento durante el tiempo que pase hasta hacerse el nuevo nombramiento, en el cual no correrá ningún término y una vez nombrado el que ha de reemplazar al árbitro, se continuará con el procedimiento establecido por los particulares.

"ARTICULO 625.- El laudo será firmado por cada uno de los árbitros, y, en caso de haber más de dos, si la minoría rehusare hacerlo, los otros lo harán constar y la sentencia tendrá el mismo efecto que si hubiere sido firmada por todos. El voto particular no exime de la obligación a que este artículo se refiere".

La anterior transcripción, establece que el laudo será firmado por el árbitro o por los árbitros y cuando haya más de dos, si la minoría rehusare a hacerlo, los otros lo harán constar, y la sentencia tendrá el mismo efecto que si hubiere sido firmada por todos.

"ARTICULO 626.- En caso de que los árbitros estuvieren autorizados a nombrar un tercero en discordia y no lograren ponerse de acuerdo, acudirán al juez de primera instancia".

Este artículo, establece que en caso de que los árbitros estuvieren autorizados a nombrar un tercero en discordia, y no lograran ponerse de acuerdo para tal designación, tendrán que concurrir ante el juez para que él lo haga.

"ARTICULO 627.- Cuando el tercero en discordia fuere nombrado faltando menos de quince días para la extinción del término del arbitraje y las partes no lo prorrogaran, podrá disponer de diez días más que se sumarán a dicho término para que pueda pronunciarse el laudo".

El precepto citado, dispone que cuando el tercero en discordia nombrado, faltando menos de quince días para la extinción del término del arbitraje, y si las partes no solicitaron ninguna prórroga, el árbitro nombrado en discordia podrá disponer de diez días más, que se sumarán al anterior término, para que pueda pronunciar su laudo.

Es importante señalar que aquí se habla de laudo y no de sentencia, la palabra laudo en la práctica común es conocida como el fallo o sentencia que emiten los árbitros o amigables componedores en los asuntos que fueron sometidos voluntariamente por las partes.

"ARTICULO 628.- Los árbitros decidirán según las reglas del derecho a menos que en el compromiso o en la cláusula se le encomendara la amigable composición o el fallo en conciencia".

Del análisis de este artículo concluimos que se refiere a que los árbitros decidirán conforme a las reglas del derecho, si en el mismo pacto se estableció que su resolución ha de ser en amigable composición o en conciencia. Esto podrá estar determinado según se haya establecido en el pacto.

Podemos entender por "amigable componedor", al hombre de confianza, de equidad y de buen sentido que las partes eligen para decidir, según su leal saber y entender, alguna contienda pendiente entre ellos, y que no requiere sea sometida a los tribunales.

Podemos también manifestar que los amigables componedores no se sujetan a plazos ni a fórmulas legales, pues los derechos de alegación y de defensa se limitan a que los amigables componedores oigan a las partes y examinen los documentos que les presenten.

"ARTICULO 629.- De las recusaciones y excusas de los árbitros conocerá el juez ordinario conforme a las leyes y sin ulterior recurso".

Este artículo, establece que de las recusaciones y excusas de los Arbitros conocerá el juez ordinario, conforme a las leyes y sin ulterior recurso.

"ARTICULO 670.- Los arbitros pueden conocer de los incidentes sin cuya resolución no fuere posible decidir el negocio principal. También pueden conocer de las excepciones perentorias, pero no de la reconvencción, sino en el caso en que se oponga como compensación hasta la cantidad que importe la demanda o cuando así se haya pactado expresamente".

Esta norma instituye que los arbitros pueden conocer de los incidentes, esto en caso de que el incidente no impida decidir el negocio principal, también pueden conocer de las excepciones perentorias, mismas que han de resolver al momento de dar su fallo, por otro lado, no podrán conocer de la reconvencción.

"ARTICULO 671.- Los arbitros pueden condenar en costas, daños y perjuicios a las partes y aun imponer multas, pero para emplear los medios de apremio deben concurrir al juez ordinario".

Este precepto legal establece que los Arbitros pueden condenar en costas y daños y perjuicios a las partes; asimismo, imponer multas, y para poder emplear los medios de apremio que establece el Código de Procedimientos Civiles, deberán concurrir ante el juez para poder hacer efectivas esas multas.

Por otro lado, el arbitro al condenar en costas, así como tambien al señalar los daños y perjuicios a que ha sido condenada alguna de las partes, sólo podrán ser ejecutados por el juez ordinario una vez que se haya presentado el laudo para su homologación.

"ARTICULO 632.- Notificado el laudo, se pasarán los autos al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidieren aclaración de sentencia.

Para la ejecución de autos y decretos se acudirá tambien al juez de primera instancia.

Si hubiere lugar a algun recurso que fuere admisible, lo admitirá el juez que recibió los autos y remitirá estos al Tribunal Superior, sujetándose en todos sus procedimientos a lo dispuesto para los juicios comunes".

Este artículo, señala que los arbitros decidiran segun las reglas del derecho y para poder ejecutar sus autos y decretos deberán concurrir ante el juez de primera instancia.

Además se establece que, si hubiere algun recurso que fuera admisible, lo admitirá el juez que recibió los autos y remitirá los autos originales al tribunal de alzada para que se resuelva conforme a los juicios comunes.

"ARTICULO 633.- Es competente para todos los actos relativos al juicio arbitral en lo que se refiere a jurisdicción que no tenga el arbitro; y para la ejecución de la sentencia y admisión de recursos, el juez designado en el

compromiso, a falta de este el que esté en turno".

La anterior transcripción, determina la competencia del juez en la ejecución del laudo y admisión de recursos, en todo será el designado por las partes en el compromiso y a falta de este el que esté en turno, esto se refiere a la jurisdicción que no tenga el árbitro.

"ARTICULO 634.- Los jueces están obligados a impartir el auxilio de su jurisdicción a los árbitros".

Este artículo ordena que los jueces ordinarios están obligados a impartir el auxilio a los árbitros, ya que estos últimos carecen de jurisdicción.

"ARTICULO 635.- La apelación solo será admisible conforme a las reglas del derecho común.

Contra las resoluciones del arbitro designado por el juez cabe el amparo de garantías conforme a las leyes respectivas".

El artículo en comento, ordena que la apelación solo será admisible conforme a las reglas del derecho común, y contra las resoluciones del arbitro designado por el juez, cabe el amparo, conforme a las leyes respectivas.

"ARTICULO 636.- El juez debe compeler a los árbitros a cumplir con sus obligaciones".

Este precepto legal, estatuye que el juez tiene la obligación de exigir a los arbitros cumplir con sus obligaciones, y en todo caso obligarlos a cumplir expresamente con lo que establece el procedimiento arbitral nombrado por las partes contendientes. nosotros pensamos que esto únicamente podría ser al arbitro nombrado por el juez, pues por lo que respecta al arbitro privado nombrado por las partes, el juez se encuentra impedido de hacerle notar cuáles son sus obligaciones, ya que en todo caso, las partes contendientes podrán manifestar su inconformidad ante el mismo, no el juez hacerle notar cuales son sus obligaciones que debe seguir para este tipo de procedimientos.

CAPITULO I I

ANALISIS DE LOS DERECHOS SUSTANTIVOS DEL ORDEN PUBLICO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION Y SU COMPATIBILIDAD CON EL PROCEDIMIENTO ADJETIVO ARBITRAL.

I.- CLASIFICACION Y ESTUDIO DE LOS DERECHOS DE ORDEN PUBLICO A FAVOR DEL ARRENDATARIO PARA CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

Antes de entrar a la clasificación y estudio de los derechos de orden público contemplados en el Código Sustantivo, heremos una breve referencia de lo que es el orden público.

Al respecto, no se ha definido con precisión el concepto de orden público; y algunos estudiosos del derecho han plasmado en sus obras la idea que de él se tiene, como se expresa a continuación:

"Fillet ha identificado el orden público como la noción de la seguridad social que garantizan las leyes territoriales". (19)

De la anterior definición, se puede precisar lo siguiente:

(19) MAGALLON IBARRA, José Mario. Instituciones de Derecho Civil Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987, pág. 149.

a).- Se identifica al orden público como una norma de seguridad social;

b).- Su enfoque es jurídico y está determinado por las leyes que corresponden a cada país.

Han existido aun más problemas en cuanto a su explicación gramatical, sobre todo en el ámbito del Derecho Internacional Privado.

Antonio Sánchez de Bustamante y Cirvien, autor del famoso Código de Bustamante, que ha tenido vigencia en varios estados Americanos, aprobado, aun cuando no ratificado, por México y que constituye la contribución más importante para la codificación del Derecho Internacional Privado, realizó la siguiente definición de orden público:

"Son leyes de orden publico todas las que tienen por objeto el estado y forman su derecho, hasta el punto de que infringirlas o dejar de aplicarlas equivale a lesionar la soberanía y a destruir sus fundamentos cardinales". (20)

De esta definición destacamos que:

a).- El orden publico conforma en la estructura jurídica de un Estado libre y soberano:

(20) MASALÓN INARRA, José María. Instituciones de Derecho Civil, tomo I, Editorial Porrúa, S.A. México, 1987, pág. 153.

b).- Dicho orden protege su derecho, la observancia del mismo.

c).- A través del orden público se establecen las condiciones y convivencia entre los seres que forman al Estado, y no se las perturba su esfera pública y privada.

También se le define como los principios económicos, religiosos, políticos, jurídicos y morales de la sociedad que integran el Estado, y que son elementos que vienen a conformar y a dar formación a su estabilidad y funcionamiento.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, no ha decidido completamente lo que es el orden público, pero de alguna manera ha tratado de definirlo en sus diversas interpretaciones. Sostiene así, por ejemplo:

"LEYES. SUSPENSION CONTRA LAS.- El objeto de las leyes es mantener la coexistencia de los derechos de los particulares entre sí y en sus relaciones con el poder público, y en tal concepto, en cumplimiento de las leyes que interesa al orden social. No todas afectan directamente al orden público, y cuando sólo de manera indirecta lo afectan, los efectos de las leyes pueden suspenderse sin perjuicio para la sociedad o para el Estado. (Tesis No. 125, visible a fojas 219 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación que publica la Tesis de Ejecutorias 1917-1975, Octava Parte, Jurisprudencia Común al Pleno y a las Salas)".

"ORDEN PUBLICO.- Si bien es cierto que la estimación del orden público en principio corresponde al legislador al dictar una ley, no es ajeno a la función de los juzgadores apreciar su existencia en los casos concretos que se le someta para su resolución. Resulta pues indudable que los jueces en casos determinados pueden calificar y estimar la existencia del orden público con relación a una ley, y no podrían declarar estos, que no siendo ya aplicable una ley en los conceptos que la informaron y por cuestión de orden público, conserva aun ese carácter y que subsisten sus finalidades. (Tesis No. 130, a fojas 222 del mismo Apéndice de Jurisprudencia antes citado).

"ORDEN PUBLICO, LEYES DE.- El orden público que tiene en cuenta la ley y la jurisprudencia, para establecer una norma sobre las nulidades radicales, no puede estar constituido por una suma de intereses meramente privados; para que el orden público este interesado, es preciso que los intereses de que se trate, sean de tal manera importante, que no obstante el ningún perjuicio y aun la aquiescencia del interesado, el acto prohibitivo pueda causar un daño a la colectividad, al Estado o a la Nación.

Quinta Época: Tomo XXXVII, páq. 1834. Díaz Rubin Pedro y Coagraviados". (Tesis relacionada visible a fojas 222 del mismo Apéndice de Jurisprudencia antes citado).⁽²¹⁾

La legislación, igualmente sin definir que es el orden público, si distingue su prevalencia. En este aspecto, el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a la letra dice:

"Esta Constitución, las Leyes del Congreso de la Unión que emanen de ellas y todos los tratados que están de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente

(21) MASALÓN IBARRA, José María. Instituciones de Derecho Privado, Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1967, páq. 166.

de la Republica, con aprobacion del Senado, seran la ley suprema de toda la union, los juces de cada Estado se arreglaran a dicha Constitucion, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados".

Del articulo antes citado derivamos una regla general del orden publico, la de que este tiene como base la interpretacion del derecho que rige en nuestro pais.

Y respecto a nuestro tema, se establece:

1.- "ARTICULO 244B.- Las disposiciones de este capitulo son de orden publico e interes social. Por tanto son irrenunciabiles y en consecuencia, cualquier estipulacion en contrario se tendra por no puesta".

Por tanto, en el arrendamiento de fincas destinadas a la habitacion, a partir del año de 1985, en que se reformó esa disposicion a raiz del problema de la vivienda en la ciudad de Mexico, el legislador trata de tutelar los intereses de la clase desprotegida, y en dicha virtud es una norma de orden publico, que contiene una serie de hipotesis que dan el fundamento para hacer mas justa la controversia e igualar en el procedimiento a las partes contendientes en los asuntos del arrendamiento inmobiliario. Esta reforma se inicia el 7 de febrero de 1985, con la creacion de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, competentes para conocer de las controversias del arrendamiento y de todo lo relativo a la competencia que nazca a raiz de esa reforma.

El Capitulo IV del Titulo Sexto, Libro Cuarto, Segunda Parte del Código Civil, nos marca un avance histórico, jurídico de nuestra sociedad al crear juzgados especializados en los conflictos del arrendamiento, en donde unicamente se conciben este tipo de asuntos, pues el problema de explosión demografica en la capital del país, es tan grande que provoca conflictos por la falta de vivienda y los aumentos desmedidos a la misma, esto trae como consecuencia que se complique el uso de la vivienda, que los arrendatarios quieran se les proteja para que no se eleven las rentas en una desproporción desmedida, etcetera. Causas entre otras que iniciaron la formación del derecho de orden público en materia de arrendamiento o de uso de la vivienda, por su reacción contraria, esto viene a dar una gran inseguridad a los propietarios de los inmuebles, quienes creen que se les está afectando su derecho de propiedad al dar mayor seguridad y establecer estas normas de orden público un beneficio a la clase arrendataria.

Las disposiciones de orden público e interés social, que regulan y establecen derechos de la clase inquilinaria, antes de la reforma no eran respetados en los procedimientos, por lo que el legislador se vio precisado a establecerlos expresamente con el carácter de orden público.

Estas disposiciones, por ser de orden público, determinan que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Lo anterior quiere decir que si en el contrato se estipulan cuestiones que contravengan las disposiciones contenidas en el capítulo de que se trata se tendrán por no puestas, y el contrato, no será declarado nulo, pero si toda estipulación de él que este en contrario con estas disposiciones.

2.- "ARTICULO 244B-A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

Este artículo que en la práctica es casi letra muerta, pues la gran demanda de vivienda y la escases de la misma, aunados a la pobreza de la gente, les hace aceptar viviendas que no reúnen las condiciones de higiene necesarias, por otro lado, las autoridades de nuestro país no han dado el enfoque que el legislador dió al crear este precepto legal, pues no han atendido en la actualidad esta norma.

Ha crecido tanto la población en el Distrito Federal, que ha dado como resultado la creación de grandes vecindades, en donde se acumula gran número de habitantes, esto trae como consecuencia, dadas las características de las

viviendas arrendadas, por común, muchos desperdicios de primera necesidad.

Consideramos que esta disposición debería tener el respaldo de su observancia por parte de las autoridades, creando un departamento especial que haga las inspecciones necesarias para ver si las viviendas dadas en arrendamiento reúnen las condiciones de higiene y salubridad.

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

Aquí el legislador no terminó de definir lo que es una vivienda habitable e higiénica. En efecto, dice solamente "una vivienda habitable e higiénica" y lo es aquella que se encuentra en condiciones de proteger a una familia del aire, de la lluvia, donde se de privacidad a su existencia, etc., por lo que el legislador en lugar de definir bien estos conceptos, los deja al capricho del interprete.

Por otro lado, como se ha venido explicando en los puntos anteriores, dada la necesidad de la habitación, se termina por aceptar que la vivienda esté en condiciones no aptas para habitarla. De aquí la necesidad de la inspección y de la vigilancia en que se lleven a cabo y se respeten estos

derechos de orden publico e interes social, en beneficio de la clase arrendataria.

4.- "ARTICULO 2448C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para 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 sus rentas".

Es un beneficio de la clase arrendataria, el poder prorrogar el contrato de arrendamiento hasta por dos años más.

El sentido que el legislador trata de dar con la prórroga es el evitar que las familias se trasladen de un lugar a otro, una vez que haya concluido el contrato, con perjuicio del patrimonio y de la estabilidad de la familia, que es lo que da a notar este ordenamiento legal.

Ciertamente es que el continuo cambio de vivienda, perjudica la salud mental, la estabilidad y la adaptabilidad tanto emocional como psicológica. Este artículo viene por otro lado, a establecer como un término forzoso para ambos contratantes el de un año. Antes de las reformas al Código Civil se establecían contratos por seis meses, lo que perjudicaba a la clase arrendataria, ya que se volvían a hacer los incrementos de renta una vez fenecido el contrato.

Es, pues esta disposición legal una protección a la clase social desvalida, en el sentido de que ha de respetarse el término de un año en la renta pactada por las partes y no hacer los incrementos desmedidos que se hacían hasta antes de la reforma.

Por otra parte, establece que para solicitarse la prórroga de todo contrato de arrendamiento debe presentarse en tiempo y que, además, se debe justificar que se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, tal y como lo establece la siguiente jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con la única variante de que a partir de las reformas al Código Civil, la prórroga que se reclame por parte del arrendatario puede ser hasta de dos años. La jurisprudencia es localizable con el número 65, páginas 165 y 166 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917-1985. Cuarta Parte, del siguiente tenor:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El derecho concedido al arrendatario para pedir que se le prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Epoca:

Tomo LXVII, pág. 3757, Ramirez Pamel Palermón.

Tomo LXXII, pág. 94. Castiello Rafael.

Tomo LXXX, pag. 1101. Espinoza Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, pág. 4072. Vega Josefina.

Tomo LXXXIX, pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta".

Se desprende de dicha fuente normativa que la Suprema Corte de Justicia establece que en el caso de que el arrendatario solicite la prórroga, deberá acreditar que se encuentra al corriente en el pago de sus rentas al momento de solicitar la prórroga.

Esta prórroga deberá ser solicitada antes de que fenezca el contrato de arrendamiento, pues como lo establece la misma jurisprudencia, no puede prorrogarse lo que no existe. si el arrendatario solicita que se prorrogue el arrendamiento una vez que haya fenecido el contrato de arrendamiento, esto no surte efectos en su beneficio; por lo que, si esta disposición de orden publico no la hizo valer el arrendatario en el tiempo y forma, no puede ser aplicable en su beneficio.

El artículo 2485 del Código Civil, posibilita que el arrendador puede oponer la excepción derivada de dicho artículo, al manifestar que desea ocupar la finca, por lo que en un momento dado quedaría exceptuado de concederse la prórroga al arrendatario, ya que al arrendador no se le puede privar del derecho de uso de su propiedad.

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

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

En este apartado, el legislador viene a establecer que la renta debe pactarse en moneda nacional y no en moneda extranjera.

Esto de la moneda, en la vida real no es respetado, pues se pacta la renta muchas veces en dólares, al tipo de cambio que exista en el momento de la celebración del contrato. La jurisprudencia número 2, Tercera Sala, Sección Primera del Informe de 1987 rendido por su Presidente a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos dice:

"ARRENDAMIENTO. LA FIJACION DEL PRECIO EN DOLARES CUMPLE CON EL REQUISITO DE SER CIERTO Y DETERMINADO.- Si un contrato de arrendamiento se pacta el precio en dólares americanos, debe considerarse que esa suma de dinero resulta cierta y determinada, ya que por un lado bien puede estimarse como verdadera y auténtica, y por otro, es dable el afirmar que se conoce e identifica, ya que en esa hipótesis la suma que como renta se conviene se designa en dólares, pero no de los del curso corriente en Canadá ni en Cuba, sino precisamente de aquellos que tienen curso legal en Estados Unidos de America, los que aparte de todo, ostentan una paridad singular frente a sus demás congéneres usados en cada uno de los países que integran "Comunidad Internacional" y concretamente, muestran una actitud de constante fluctuación ante el peso mexicano. Por consiguiente, de

conformidad con lo establecido por los artículos 2398 y 2399 del Código Civil, en relación con los artículos 8o. y 9o. de la Ley Monetaria si es posible legalmente celebrar este tipo de contratos.

A.D. 6519/85. Infratec, S.A. de C.V. 27 de octubre de 1986. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Luis Pérez de la Fuente.

A.D. 11910/84. Constructora y Perforadora Tlaloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: María de Lourdes Delgado Granados.

A.D. 11911/84. Constructora y Perforadora Tlaloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: María de Lourdes Delgado Granados.

A.D. 393/86. Urutec S.A. de C.V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

A.D. 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S.A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante".

Se advierte de la jurisprudencia anterior que la Suprema Corte de Justicia establece que si la renta se pactó en dólares es válido el contrato, ya que el precio es cierto y determinado, lo que se contrapone con la disposición de orden público transcrita, que únicamente ordena se estipule la renta en moneda nacional.

Asimismo, si se establece la renta en dólares, su conversión es complicada dadas las características de esta moneda que es muy fluctuante, al presentarse la controversia,

el juzgador deberá tomar como base si la renta mensual que ha de cobrarse al tipo de cambio que arroje a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento, y los meses subsiguientes sean pagados a la suma que se haga de la conversión de esa moneda a pesos mexicanos.

La anterior jurisprudencia ha dado una defensa a los arrendatarios que pactan renta en dólares, al sostenerse que no está permitido por la ley, pero del análisis y de la transcripción del precepto legal en comentario se advierte que la renta siempre deberá pactarse en moneda nacional y no extranjera.

Por otro lado, también nos habla este artículo del incremento que la ley permite al vencimiento del término forzoso, y el cual se basa en una tasa del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general vigente. Y añade el artículo en comentario lo siguiente: "en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue". lo que viene a tutelar y proteger a la clase arrendataria sobre las fincas destinadas a la casa habitación, en tanto que muchas veces en la práctica, cuando se demanda la terminación de un contrato de arrendamiento y se pacta que hasta la total desocupación del inmueble una vez que haya fenecido su término forzoso, se harán los incrementos de ley, por lo que, los abogados litigantes siempre se basan, al manifestar que si el contrato se va a renovar o prorrogar podrán aplicarse estos incrementos, lo que

consideramos que no es valido en perjuicio de la clase arrendadora, ya que algunos procedimientos se prolongan demasiado.

6.- "ARTICULO 2448E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el dia en que reciba el inmueble objeto del contrato".

Este articulo deja en claro que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, lo que ha suscitado en la practica, dada la morosidad de algunos arrendatarios en el pago puntual de sus rentas, que se incrementa el numero de demandas de rescision de contrato, ya que los arrendatarios incumplen lo que establece este articulo 2448E.

Al respecto, en los plazos pactados por las partes para el pago de la renta, debe destacarse que aun en la actualidad hay rentas que se convienen en pagos semanales, quincenales o bimestrales, pero en la mayoria de los inmuebles arrendados se estipula en el contrato que la renta es mensual.

Es importante el plazo en el pago de las rentas, pues si no se ha señalado se entenderá que la renta será mensual.

Por otro lado, en la práctica se deja un depósito y una renta adelantada y se paga por meses vencidos, lo que también viene a fundamentar el beneficio de acabar con la práctica viciosa de que la renta empezaba a correr desde el momento en que se hacía la contratación, y a partir de esta norma de orden público la renta empieza a correr desde el día en que se ocupe la finca, lo cual no admite pacto en contrario, pues si se establece en el contrato otra cláusula contraria a esta disposición se tendrá por no puesta, claro que únicamente para los inmuebles destinados a la casa habitación.

7.- "ARTICULO 244BF.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esa formalidad se imputará al arrendador, el contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombre del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que se 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".

Este artículo es muy importante, porque viene a establecer los requisitos esenciales que debe contener todo contrato de arrendamiento, destinado para casa habitación.

El contrato señalado debe ser siempre por escrito, pues es necesariamente formal. Antes de estas reformas, se basa esta exigencia en lo dispuesto por los artículos 2406 y 2407.

Por otro lado, el artículo dispone que el hecho de que no se haya realizado contrato por escrito, se imputará al arrendador, esto quiere decir que el contrato no produce invalidez, sino que simplemente si por un error del arrendador no se hizo el contrato por escrito, le para perjuicio de alguna manera.

Los demás requisitos que establece este precepto legal no requieren explicación. Cabe sólo abundar en relación con el lugar de pago de las rentas, hecho que en la práctica muchos de los contratos de machote no contemplan y que, en caso de conflicto entre las partes, viene a perjudicar en el procedimiento y a beneficiar a una de las partes. En este caso, al arrendatario. Es nuestra opinión que el lugar del pago de la renta podrían ser tanto el domicilio del arrendador, como el domicilio del arrendatario, lo que quedaría ya bien identificado cuál sería el lugar de pago, lo que en su

momento procesal oportuno pueda alegarse como desconocido e impreciso.

El Código Civil establece que cuando no se establezca lugar de pago, se entenderá que será el domicilio del arrendatario.

B.- "ARTICULO 2486.- 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 numeral es un simple control que trata de implantar el legislador, pues gran parte de los arrendamientos no son manifestados, por lo que es una fuga de impuestos que el Estado deja de percibir y así, de esta manera, trata de controlar a los propietarios de inmuebles para que manifiesten sus entradas y salidas de dinero por este concepto, y por ese conducto determinar cuanto le corresponde pagar a cada contribuyente.

Además, viene a servir al procedimiento para poder determinar si hay contrato de arrendamiento, cuando se

suscite algun conflicto entre los contratantes y estos nieguen haber celebrado algun tipo de contrato.

Por otro lado, tambien da acción al arrendatario para que exija la copia sellada del contrato de arrendamiento, debidamente ante la Tesoreria del Departamento del Distrito Federal y, en caso de incumplirlo, podrá por medio de los tribunales, exigir esta copia sellada.

9.- "ARTICULO 2448H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusion de cualquier otra persona, el conyuge, la concubina, los hijos, los ascendientes en linea consanguinea o por afinidad, del arrendatario fallecido, se subrogarán en los derechos y obligaciones de este, en los mismos terminos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior, a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, pensionarias o por otro titulo semejante que no sea la situación prevista en este articulo".

Este articulo es otro punto importante en los derechos del orden publico que viene a beneficiar a la clase inquilinaria, y en especial se protege a la familia en los asuntos de arrendamiento. Dice este precepto que hay causahabencia cuando el arrendatario ha fallecido, y, en consecuencia se subrogarán todos sus derechos y obligaciones en

sus hijos, esposa o concubina, o en sus ascendientes por consanguinidad o afinidad. Esto debe acreditarse, así como que, realmente han habitado el inmueble, lo que quiere decir que deben justificar plenamente que el causahabiente del contrato de arrendamiento ha ocupado el departamento permanentemente para que pueda existir la causahabencia, pues es un requisito esencial para que se pueda llevar a cabo el beneficio de la causahabencia. Por lo que respecta a la parte arrendadora, en caso de morir el arrendador, el arrendatario, podrá seguir depositando las rentas ante la Oficina Central de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, hasta en tanto se adjudiquen los bienes a los familiares del arrendador, pues para poder ejercitar esos derechos y obligaciones, van a ser adjudicados por medio de una sucesión.

Por lo que, en resumen y por lo que respecta a la clase arrendataria, la causahabencia viene a tutelar a la familia que en líneas anteriores se han especificado, lo que es parte importante para la clase arrendataria, la que se veía imposibilitada muchas veces para iniciar una sucesión, por otro lado, también es como una manera de prevenir el problema que acarrearía del entorpecimiento del procedimiento en perjuicio también del arrendador; además de lo anterior, podemos manifestar que la causahabencia, al momento de subarrendar la finca, dejaría de acreditarse que real y permanentemente se

sigue ocupando el inmueble para poder existir la causahabiente.

En el artículo en comentario el legislador tuvo un error gramatical, pues manifiesta: "en línea consanguínea o afinidad", pero de antemano podemos distinguir ascendientes en línea recta ya sean por consanguinidad o afinidad.

16.- "ARTICULO 244BI.- 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. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca".

Este precepto establece un parámetro, en el sentido de que un buen arrendatario tiene derecho de preferencia a cualquier otro que quiera ocuparla, claro, expone el precepto que, debe encontrarse al corriente en el pago de sus rentas, pues ello le da el derecho de preferencia.

Por otra parte, establece los requisitos para ejercer el derecho del tanto a él como al arrendador, en el caso de que el arrendador decida vender el inmueble y la obligación de ofrecérsela al inquilino primeramente, hacerle de su conocimiento los términos y condiciones de la oferta; y para el arrendatario concede en este supuesto un término de quince días para poder ejercer ese derecho del tanto, y por otro lado,

cuando se varie la oferta, el arrendador tiene obligación de dar un aviso de los terminos y condiciones de la oferta y un nuevo termino de quince dias para poder ejercitar ese derecho del tanto.

Ademas, el notario publico que vaya a realizar la gestion de la compraventa, tiene que cerciorarse de que se haya respetado este derecho que es de orden publico y todo lo que se llegare a formalizar fuera de estos terminos será nulo de pleno derecho.

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

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su desen de vender el inmueble, precisando el tiempo, terminos, condiciones y modalidades de la compraventa.

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

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los terminos de la oferta inicial estara obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince dias 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 mas de un 10%.

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

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

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

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refiere la fracción II y III de este artículo precluyan sus derechos".

Este precepto establece los requisitos formales que se deben seguir para poder ejercer el derecho del tanto. El arrendador tiene la obligación de hacer saber al arrendatario las modalidades de la compraventa del inmueble, a fin de que el arrendatario pueda ejercitar ese derecho y poder manifestar su voluntad de adquirir el inmueble dentro del término de quince días.

En caso de que se llegaran a modificar las condiciones de la oferta, el arrendador tendrá que notificarle de manera indubitable nuevamente por lo que se dispondrá de quince días para poder manifestar el derecho del tanto.

Es claro que el aviso indubitable puede ser verbal y acreditarse con dos testigos, pero para que no haya duda lo más recomendable es hacerlo por conducto de un fedatario público.

Ahora bien, los inmuebles sujetos a regimen de propiedad en condominio, estan sujetos al plazo que establece el articulo 15 de la Ley sobre Regimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal, y se debera especificar las modalidades y el precio ofrecido, y esto por conducto del administrador, notario o juez.

Asi, el arrendatario cuenta con diez dias para poder ejercitar el derecho del tanto, por otro lado, el notario, al formalizar su escritura, debera observar que se hayan respetado y notificado debidamente ese derecho, pues si no, incurre en responsabilidad.

Por otro lado, esto trae como consecuencia la nulidad de la compraventa y la accion al arrendatario para poder ejercitar durante seis meses a partir de que tuvo conocimiento la nulidad.

12.- "ARTICULO 244B).- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reuna los requisitos exigidos por la ley para ser fiador.

Tratandose del arrendamiento de viviendas de interes social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantia con el deposito de un mes de renta".

Este precepto establece que el arrendador no se puede negar a aceptar como fiador a una persona que reuna los

requisitos de la ley, pero en realidad el arrendador siempre es el que pone las condiciones y terminos del contrato de arrendamiento; lo que en un momento dado deja de tener aplicacion.

Por otra parte, el articulo dice que el inquilino puede dar fianza o un deposito de renta para garantizar el cumplimiento del contrato, pero tambien en este aspecto es el arrendador el que estipula y pone las condiciones del arrendamiento, por lo que en la practica no se respeta este precepto legal.

13.- "ARTICULO 2448L.- En todo contrato de arrendamiento para habitacion deberán transcribirse integras las disposiciones de este capitulo".

De este ordenamiento legal podemos decir que es claro que todo contrato de arrendamiento debe contener integramente las disposiciones de este capitulo IV, lo que de alguna manera se hace con el fin de que el arrendatario tenga conocimiento de los derechos de orden publico a que tiene beneficio.

2.- COMPATIBILIDAD DE LOS DERECHOS DE ORDEN PUBLICO DEL ARRENDATARIO CON EL PACTO ARBITRAL.

Hemos analizado los derechos de orden público en beneficio del arrendatario y de su familia; pero en la vida jurídica con el juicio arbitral se ha despertado una polémica en los tribunales del fuero común del Distrito Federal, lo que ha creado una confusión de si es procedente el juicio arbitral, de si está permitido por la ley, de que muchos litigantes lo desconocen, de que es considerado el arbitro como un tribunal especial, y de que lo más importante es la homologación de los laudos arbitrales ante el juez de primera instancia.

Esta confusión ha sido creada por los litigantes que desconocen el procedimiento arbitral que contempla el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en sus artículos 609 y siguientes, muchos de ellos manifiestan que no está permitido por la ley y que el pacto arbitral en materia de arrendamiento es nulo; otros manifiestan que lo que contempla el Capítulo IV del Título Sexto del Código Civil, que reglamenta lo referente al capítulo de los derechos del orden público en materia de arrendamiento e interés social, hace que el compromiso arbitral estipulado en los contratos de arrendamiento inmobiliario, es contrario a esas disposiciones; algunos más dicen que nadie puede ser juzgado por tribunales que no estén previamente establecidos por la ley, tal y como lo marca la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

y consideran que son anticonstitucionales los juicios arbitrales, pues los consideran tribunales especiales prohibidos por la ley.

Todo lo anterior, carece de fundamento legal, pues nuestro maximo tribunal la Suprema Corte de Justicia establece tesis jurisprudencial numero 25, localizable a paginas 304, del Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nacion por su Presidente al terminar el año de 1989, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, que dice:

"JUICIOS ARBITRALES. EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO SON PROCEDENTES LOS.- De acuerdo con lo dispuesto por el articulo 2448 del Código Civil del Distrito Federal, las disposiciones del capitulo que regula, referentes a los contratos de arrendamiento de casas habitación, son de orden publico, de interés social e irrenunciables; sin embargo, para el trámite de un juicio sobre contratos de esa índole, y a efecto de precisar si el mismo puede ser o no resuelto por medio de un Arbitro, debe analizarse lo que dispone el articulo 615 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el que se establecen los casos que no se pueden comprometer en Arbitros, y que son: el derecho de recibir alimentos, los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las diferencias puramente pecuniarias, las acciones de nulidad de matrimonio, las concernientes al estado civil de las personas, con la excepcion contenida en el articulo 379 del Código Civil y los demás casos en que lo prohíbe expresamente la ley; sin embargo, en las disposiciones relativas a los juicios de arrendamiento no se dispone prohibicion alguna para que, en los casos a que se refieren, puedan dirimirse las controversias mediante juicio arbitral, y al no estar prohibidas expresamente en la ley, la procedencia del juicio arbitral, en esos casos, esta ajustada a derecho.

A.R. 1163/87. Francisco Javier Sánchez Sosa.
17 de marzo de 1988. Ponente: José Rojas Aja.
Secretario: Francisco Taboada González".

Por tanto, es falso que el juicio arbitral vaya en contra del orden publico, pues no es violatorio de las disposiciones contenidas en el artículo 2448 del Código Civil, no afecta el orden publico ni el interes social y, si bien es cierto que son derechos irrenunciables en beneficio del arrendatario, la jurisprudencia nos remite a lo que establece el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles, el cual contiene los casos en que no se puede comprometer en arbitros determinados negocios o asuntos, mismo que ya se transcribió en el primer capítulo de este trabajo, por lo que la celebración del compromiso arbitral, y su procedencia se ajustan a derecho, y esto no puede alegarse en el sentido de que la ley lo prohíbe, puesto que no se toma en cuenta lo que al respecto establece la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que viene a reafirmar lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles, en su parte relativa a los juicios arbitrales, tal y como se corrobora de la transcripción de la jurisprudencia que he dejado anotada en líneas anteriores. Asimismo, se transcribe a continuación la tesis jurisprudencial numero 25/89 de la Tercera Sala aplicable a los anteriores razonamientos y que es del tenor siguiente:

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A
HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, LAS
CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESTE MOTIVO,

PUEDEN VENTILARSE ANTE ARBITRO.— De una interpretación armónica de las normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que en ninguna de las disposiciones reformadas o adicionadas en esta materia el Legislador precisó que los interesados únicamente debían acudir ante los Tribunales jurisdiccionales o instancias administrativas (Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, conforme a los artículos 57 bis y 59 bis de su ley), para dilucidar las controversias en cuestión y menos aun estableció la prohibición expresa para que este tipo de contiendas puedan dirimirse ante arbitros como puede corroborarse con la lectura del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Por consiguiente las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante arbitro esta clase de conflictos, el cual deberá respetar los derechos del arrendatario.

Contradicción de tesis 2/89 entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunal Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito, 6 de noviembre de 1989. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Francisco Javier Cardenas Ramirez. Ausente: Mariano Azuela Gutron".

Como podemos observar, se establece que el juicio arbitral es procedente y no afecta en nada el orden publico a que se refiere el Código Sustantivo Civil; que es claro que no hay violaciones ni mucho menos se deja en desventaja a la parte arrendataria al hacer valer sus derechos ante el arbitro, por lo que, los derechos del orden publico al celebrarse el compromiso arbitral, como lo establece el artículo 2448L deberán transcribirse íntegramente en el contrato y que son todas las disposiciones contenidas en el

Libro Cuarto, Segunda Parte, Capítulo IV del Título Sexto del Código Civil.

Es clara la compatibilidad de los derechos del orden público del arrendamiento con el pacto arbitral, pues en un momento dado cuando se suscite una controversia entre los particulares que han celebrado el compromiso arbitral, estos deberán ser respetados por el árbitro que ventile la controversia, y en el procedimiento, el árbitro tendrá la obligación de respetar y de aplicar los derechos de orden público que beneficien y que haya hecho valer el arrendatario en su debido momento.

Asimismo, no puede haber duda de que el pacto arbitral es compatible con los derechos del orden público, puesto que no afectan en nada a los intereses de la parte arrendataria ni arrendadora, pues tal y como lo establece el Código Civil, los derechos de orden público son respetados íntegramente en dicho juicio. Consecuentemente, en el juicio arbitral se deberán respetar estos derechos de orden público, y también en todas las controversias que se susciten en el fuero común, pues con la creación y las reformas de 1985, se dió un nuevo margen y esquema a la regulación y a los procedimientos de los juicios del arrendamiento inmobiliario. Es cierto que el juicio arbitral ha despertado grandes polémicas entre los litigantes, pues algunos consideran aun todavía, a raíz de las reformas que el pacto arbitral es inconstitucional, pero como

podemos ver, estos argumentos carecen de toda validez y de base jurídica.

El juicio arbitral acelera el procedimiento, es una manera de poder ventilar ante arbitros una controversia, en este caso, de arrendamiento, ayudando a los tribunales que cada día tienen un mayor cumulo de trabajo que viene a demeritar el procedimiento en perjuicio de las partes, haciendolos más largos y tediosos.

Por otro lado, el juicio arbitral tiene bastantes beneficios que, aplicados en estricto derecho, tal y como lo establece el Código de Procedimientos Civiles, hace del procedimiento una más pronta y eficaz administración de la justicia, en donde se dictara un laudo como toda sentencia que declare un ganador y un perdedor, previa la oportunidad de audiencia y de hacer valer sus acciones, excepciones y defensas para demostrar el derecho que les asiste a las partes. Todo de acuerdo con lo que establece nuestra legislación.

CAPITULO III

COMPORTAMIENTO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL EN LA EJECUCION DEL LAUDO ARBITRAL.

1.- INTERVENCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Esta dependencia que fue creada en el año de 1975, y entró en funciones en 1976, con la finalidad de regular las relaciones entre los consumidores y los proveedores de bienes o servicios, y evitar los abusos constantes de que son objeto los primeros, conciliar y arreglar de manera amigable sus diferencias contractuales.

Destacamos que el funcionamiento de la Procuraduría Federal del Consumidor, en estricto derecho, es un gran alivio a los problemas que enfrenta el Tribunal Superior de Justicia, en cuanto al gran número de procedimientos que se ventilan ante este órgano, pero que, en la práctica, ese funcionario de la Procuraduría queda desvirtuado, por la falta de conocimiento jurídico de sus empleados, por la aplicación de manera imprecisa, parcial, ilegal e inconstitucional de sus resoluciones, por la imposición a su capricho de multas, carentes por ello de motivación y de fundamentación, y por la violación frecuente de las garantías individuales de los particulares.

Baste para demostrar lo ilegal del funcionamiento de esta dependencia, la falaz publicidad contraria a lo que marca la Ley Federal de Protección al Consumidor, pues esta le asigna el carácter de un órgano imparcial que en un momento dado, debe motivar a las partes para solucionar sus diferencias, por medio de la conciliación amigable, pero en contra se dice abogado de una de las partes, y si la otra no acepta someterse a la jurisdicción de esta Procuraduría, la hostiga u obliga, de alguna manera, a que se someta a su competencia, o le impone caprichosamente multas.

El principio fundamental de esa dependencia, es que no es coercitiva, su único medio de actuación es el derecho, ninguna aplicación de sanciones, de multas elevadas, la justifican. En efecto, el legislador aclara que este órgano es una instancia administrativa que todo individuo consumidor tiene derecho a recurrir, pero que, no es forzosa, pues la ley crea a los órganos jurisdiccionales competentes para resolver las controversias que se susciten. Como árbitro se asemeja a un árbitro privado que debe resolver imparcialmente.

Las resoluciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, no tienen, es cierto el carácter obligatorio y coercible, salvo cuando el proveedor y el consumidor manifiesten su consentimiento de someterse a la competencia y a la resolución de la Procuraduría.

Bien, si nuestro tema se basa en la intervencion que debe tener la Procuraduria Federal del Consumidor en los contratos de arrendamiento para casa habitacion, con clausula compromisoria, debemos partir de lo que los celebrantes de un contrato de arrendamiento incluyeron en la clausula compromisoria y de lo que, en un momento dado, plantean; por lo que si acuden ante la Procuraduria Federal del Consumidor por el arrendatario, esto es, mediante queja, la interpretacion de ese contrato que llegase a suscitar, llevaria a la conclusion de que dicha Procuraduria es incompetente para conocer de la citada queja, toda vez que el organo competente es el arbitro designado por las partes en su compromiso arbitral.

Por otro lado, la Procuraduria ha confundido su sentido de intervencion en los conflictos que a ella se le ponen de su conocimiento, pues en la practica, dicho organo manifiesta que el compromiso arbitral celebrado por los contratantes es anticonstitucional, lo cual no tiene sentido ni apoyo juridico, pues no le esta permitido a ella calificar la constitucionalidad de un procedimiento regulado por la ley, pero lo hace para ejercer presion, para imponer elevadas multas a los proveedores que no se sujetan a su conciliacion y arbitraje. El articulo 10. de la Ley Federal de Proteccion al Consumidor, en su parte conducente, dice lo siguiente:

"ARTICULO 10.- Las disposiciones de esta ley regirán en toda la Republica y son de orden publico e interes social. Son irrenunciabiles por los consumidores y serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, practicas, usos o estipulaciones contractuales en contrario.

La aplicación y vigilancia en la esfera administrativa de las disposiciones de la presente ley, a falta de competencia específica de determinada dependencia del Ejecutivo Federal, corresponderán a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y a la Procuraduría Federal del Consumidor.

Serán organos auxiliares para la aplicación y vigilancia de lo dispuesto en esta ley toda clase de autoridades federales, estatales y municipales. Los Agentes del Ministerio Publico Federal orientarán a los consumidores respecto de los alcances de esta ley, los procedimientos y las autoridades competentes para conocer de sus quejas".

En principio, este articulo marca la competencia y limites de la misma, y dispone que las reglas juridicas que contiene son de orden publico e irrenunciabiles pero cuando hay una clausula compromisoria en un contrato de arrendamiento para casa habitación, ese compromiso no es contrario a derecho, ni mucho menos, violatorio de garantias ni anticonstitucional, como así lo denomina la propia Procuraduria Federal del Consumidor, y los litigantes carentes del conocimiento juridico que refiere el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que regula la celebración del pacto arbitral en los contratos de arrendamiento, en su articulo 615, que ya hemos analizado anteriormente, se penalizan no obstante su declarada constitucionalidad en la

tesis jurisprudencial número 6, localizable a páginas 71 del Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, al terminar el año de 1989, Primera Parte, que, en su parte conducente dice lo siguiente:

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESTE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE ARBITRO.- De una interpretación armónica de las normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que en ninguna de las disposiciones reformadas o adicionadas en esta materia el legislador preciso que los interesados únicamente debían acudir ante los Tribunales jurisdiccionales o instancias administrativas (Procuraduría Federal del Consumidor, conforme a los artículos 57 bis y 59 bis de su ley), para dilucidar las controversias en cuestión y menos aun estableció la prohibición expresa para que este tipo de contiendas puedan dirimirse ante arbitros como puede corroborarse con la lectura del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Por consiguiente las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante arbitro esta clase de conflictos, el cual deberá respetar los derechos del arrendatario.

Contradicción de tesis 2/89 entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunal Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito, 6 de noviembre de 1989. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutierrez. Secretario: Francisco Javier Cardenas Ramirez. Ausente: Mariano Azuela Guitron".

Esta sana interpretación, nos permite afirmar que no existe duda, ni mucho menos violación al orden público que, en la práctica alega la Procuraduría Federal del Consumidor, ni hay violación al orden público a que se refiere

el artículo 2448 del Código Civil, pues, el árbitro o los árbitros nombrados por las partes en la cláusula compromisoria del contrato de arrendamiento, en lo adjetivo actúan respetando los derechos sustantivos de orden público.

En términos del razonamiento anterior, se impone la conclusión de que la Procuraduría Federal del Consumidor es incompetente para conocer de estas controversias cuando se encuentre inserta la cláusula compromisoria por las partes celebrantes del contrato de arrendamiento, pues como lo hemos explicado, las partes tendrán que renunciar a esa cláusula compromisoria y someterse en su momento al arbitraje que practica la Procuraduría Federal del Consumidor, misma que no debemos confundir con el arbitraje privado que contiene el artículo 609 al 636 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal o, por otro lado, las partes celebrantes de la cláusula compromisoria tienen su apoyo en lo que establece el artículo 60. del Código Civil como regulador de la voluntad de las partes contratantes y de lo que disponen los artículos 609 al 636 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Analicemos ahora lo que disponen los artículos 57 bis y 59 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, del tenor siguiente:

"ARTICULO 57 BIS.- Tratandose de inmuebles destinados a la habitacion, la Procuraduria Federal del Consumidor protege asimismo los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitacion".

"ARTICULO 59 BIS.- Tratandose de inmuebles destinados a la habitacion ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduria Federal del Consumidor, tendra las mismas atribuciones a que se refiere el articulo anterior de representacion, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".

Del analisis de estos preceptos legales de la ley de la materia, podemos concluir que la Procuraduria protege los derechos del arrendatario de los inmuebles destinados para casa habitacion, derechos creemos que son aquellos a que se refiere el Código Sustantivo, y que son de orden público como lo marca el Código Civil, no se refiere a los derechos adjetivos que, como los consignados en el Código de Procedimientos en particular, los del juicio arbitral, sirven para garantizar y hacer cumplir los fines que contienen los derechos sustantivos, y que en su momento, la cláusula compromisoria contempla para resolver la controversia que se ventila ante el arbitro o ante los arbitros nombrados por las partes, respetando los derechos de orden publico a que se refiere el Código Civil en materia de arrendamiento, y más aun cuando debe considerarse que la autoridad federal, en ultima instancia, revisara si se violan las garantias de los derechos del orden publico; por otra parte, es necesario aclarar que cuando un arrendador es citado a comparecer ante la

Procuraduría Federal del Consumidor de acuerdo con el artículo 59, fracción VIII, inciso a), a rendir informe en términos de una queja planteada, referente a la relación de arrendamiento que existe entre las partes, y si el contrato rige la relación contractual entre las mismas, el proveedor deberá exponer, en su caso, la incompetencia de la Procuraduría en base a que existe la cláusula compromisoria y de no sujetarse a la conciliación de la Procuraduría, pues el único competente para tal efecto es el Arbitro o los Arbitros nombrados por las partes en su compromiso arbitral.

En la práctica la dependencia mencionada confunde; pues siendo como lo es, en la especie, incompetente, carece de apoyo jurídico todo acto que realice en contra del proveedor, esto, entienda, sólo cuando se trata de contratos de arrendamiento para casa habitación que contenga la cláusula compromisoria, manifestándose en el contrato esta la cláusula compromisoria y forma parte de aquel, y que, desde luego, puede denominarse contrato arbitral de arrendamiento inmobiliario; con expresión del procedimiento en la propia cláusula compromisoria; luego no es un contrato de adhesión, como lo ha pretendido manejar la Procuraduría y algunos litigantes mal informados del conocimiento de su verdadera naturaleza jurídica.

Para terminar, en materia de arrendamiento inmobiliario, cuando en el contrato se contenga la cláusula

compromisoria; la Procuraduría Federal del Consumidor, así como el juzgado ordinario de Primera Instancia son incompetentes para conocer de la controversia, en términos del artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, salvo que las partes de común acuerdo renuncien al pacto arbitral.

Apoya lo anterior, la tesis jurisprudencial número 10, localizable a páginas 207 y 208 del Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, el señor licenciado Carlos del Río Rodríguez, al terminar el año de 1987, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, del siguiente texto:

"ARRENDAMIENTO. CELEBRACION DE COMPROMISO ARBITRAL EN EL CONTRATO DE.- No hay precepto legal que proscriba la celebración en un contrato de un convenio estricto sensu de arrendamiento y de un compromiso arbitral para el caso de controversias derivadas de los derechos y las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento. Es inexacto que se trate de un contrato de adhesión en el que se hubieran fijado unilateralmente por la arrendadora las cláusulas contractuales, ya que la circunstancia de que viniera en formato impreso no desestima el que la arrendataria pudiera haber analizado sus términos y en caso de desacuerdo hacer las objeciones correspondientes, y si no lo hizo y firmó el contrato, es inadmisibile que se queje de las estipulaciones contenidas en el, si hubo un sometimiento a estas. Es inexacto que la tercera perjudicada hiciera la designación de árbitros, ya que del examen del contrato y concretamente del compromiso arbitral se advierte que fue designación común de los contratantes, además de que al comparecer al procedimiento y contestar la demanda ante el

arbitro hubo un sometimiento de su parte. El compromiso arbitral no es violatorio de lo dispuesto por el articulo 616 del Código de Procedimientos Civiles, porque designa el negocio y el nombre de los árbitros convenidos de comun acuerdo por los contratantes. El compromiso arbitral no contravino el precepto 619 del citado ordenamiento, en tanto que establecida cual fue la forma del procedimiento y recibidos pruebas y alegatos, quedaron satisfechos los requisitos esenciales del procedimiento arbitral. Además dicho precepto legal permite la renuncia a la apelación, por lo que el pacto establecido a este respecto es valido.

N.R. 667/87. Miguel Ponce Lagos, 13 de Agosto de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vazquez. Secretario: Guillermo Campos Osorio".

**2.- AUTORIDAD JUDICIAL DEL FUERO COMUN.
(JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO).**

A raíz de las reformas de 1985 al Código Civil con la inclusión de los derechos de orden público y con la creación de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, su nuevo enfoque ve a la tramitación de los juicios del arrendamiento inmobiliario, en controversias que surjan a raíz de la celebración de contratos de arrendamiento inmobiliario, ya sea para casa habitación o para local comercial.

En tales condiciones, y de conformidad con una sana interpretación de lo que establece el artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debe considerarse que una vez notificado el laudo dictado por el árbitro o árbitros designados, pasaran los autos al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidieren aclaración de sentencia; pues este artículo es muy claro al manifestar que una vez que se ha dictado un laudo y se ha notificado a las partes, el laudo se pasará ante el juez ordinario, ya sea el que se haya nombrado en el compromiso arbitral o en su caso al que le corresponda en turno.

Al respecto, es importante distinguir lo que se ha sustentado en varias tesis jurisprudenciales, que reafirman el carácter con el que deben actuar los jueces ordinarios, en términos del ordenamiento legal, ya que establece el artículo

632 del Código de Procedimientos Civiles, el conocimiento que los jueces ordinarios se concretan a prestar su jurisdicción para ejecutar los laudos arbitrales, en especial los del arrendamiento que, al presentarseles para su ejecución los laudos arbitrales pronunciados por los Arbitros, veian con cierta desconfianza dicho laudo, pero ello era por la novedad que la practica juridica acarrea, ya que muy pocos litigantes hacen uso de esos derechos en la actualidad.

Esto traia ciertos problemas de admisión a la ejecución de los laudos arbitrales emitidos por el árbitro o los arbitros, pero la experiencia juridica ha podido crear criterios uniformes, en donde se consagra la admisión del laudo arbitral para su ejecución. Sin embargo, aun algunos juzgadores tienen el criterio de admitir el laudo arbitral o sentencia arbitral y una vez admitido dictan un acuerdo en donde se requieren, por medio de notificación personal a la parte demandada, para que justifique, ante el juzgado, haber dado cumplimiento a la condena dictada en el laudo, por otro lado, otros juzgadores tienen la plena convicción, muy acertada, de que en el mismo momento en que se admite el laudo arbitral, se dicta un auto de ejecución, en terminos del artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles, partiendo de la base establecida por dicho precepto, de cuyo contenido, en estricto derecho, se desprende que el juez de primera instancia tiene la obligación de ejecutar los autos, decretos y laudos de los Arbitros, y de que carece de toda facultad para revisar,

modificar u objetar las resoluciones que hubiere pronunciado el arbitro, pero si entendemos que el juez ordinario o de primera instancia, deberá revisar que se hayan respetado las formalidades esenciales de todo procedimiento y, en todo caso, decidirá la admision de ejecucion del laudo arbitral.

La tesis jurisprudencial que al respecto transcribimos y que se identifica con el numero 15, localizable a paginas 245 y 246 del Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nacion por su Presidente, al terminar el año de 1988. Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, reafirma el criterio que sustentamos con el siguiente texto:

"LAUDOS ARBITRALES. SU EJECUCION NO REQUIERE UN INCIDENTE PREVIO.- En términos del artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando se trate de la ejecución de un laudo, una vez notificado éste deben pasarse los autos al juez ordinario para su ejecución; ello es así, toda vez que las partes en el procedimiento arbitral pudieron hacer valer los derechos y medios de defensa que a su interés conviniera, de conformidad con el compromiso suscrito para someter a arbitros la decision de las controversias que pudieran surgir con motivo del vinculo que las une; luego, en la etapa de ejecución que corresponde al Órgano Jurisdiccional, sólo debe tenerse en cuenta, para decretar la ejecución del laudo, el análisis que realice respecto a los siguientes extremos: a).- Que durante el procedimiento arbitral se haya respetado la garantía de audiencia a que se refiere el artículo 14 constitucional y lo previsto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles; b).- Que el arbitro se haya sujetado a los términos del compromiso arbitral; y c).- Que el negocio sometido a su conocimiento no sea de los prohibidos en el artículo 615 del mismo ordenamiento; o bien que tratándose de

los supuestos a que se refieren los artículos 612 (tutores), 613 (albeceas) y 614 (síndicos), todos del citado ordenamiento, se hayan dado los requisitos a que dichos preceptos se refieren. En tal virtud no existe necesidad de que se abra un incidente previo a la ejecución del laudo arbitral.

A.R. 1281/87. Luis Padilla Graciano y Amira Curi de Padilla. Regaña Cortés de Miguel. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Fejdomo Juvera. Secretario: Rodolfo Ortiz Jiménez.

Sostiene la misma tesis:

A.R. 1231/87. Laura Elena González Muñoz. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretario: Agustín García Silva".

Del análisis de la jurisprudencia, se despeja toda duda respecto a que el juez de primera instancia no puede negarse a recibir, para su ejecución, el laudo emitido por el árbitro, pues en términos de esta jurisprudencia y del artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles, la autoridad judicial tiene la obligación de ejecutar el laudo que se le presenta, por lo que deberá pronunciarse su ejecución en donde se requiera a la parte demandada el cumplimiento de lo que fue condenado en el laudo arbitral.

Por otro lado, y según la doctrina italiana, la homologación de un laudo no puede desconocer el contenido de este en apego al compromiso o cláusula compromisoria, y debe

acatarlo cuando satisface los requisitos formales de una sentencia. (22)

Consecuentemente, debemos considerar que la función del juez ordinario es estrictamente ejecutora; sin embargo, señala Becerra Bautista que el juez no podrá homologar un laudo arbitral que resolviera cuestiones que la ley prohíbe someter a juicio arbitral y cuando el laudo violare garantías constitucionales en forma manifiesta, tal y como se desprende de la anterior jurisprudencia que hemos dejado anotada, por lo que, es de concluirse que el juez podrá negarse a ejecutar el laudo si este encuentra que hay violaciones que la propia ley establece, y por otro lado, podemos reafirmar que el juez de primera instancia por ningún motivo podrá revisar cuestiones de fondo relacionadas con lo alegado y probado frente al arbitro.

Asimismo, cabe precisar que el juez de primera instancia tiene la obligación de admitir los recursos interpuestos ante el arbitro y, en su momento, turnarlos ante el Tribunal de Alcada para que este resuelva lo conducente. En la práctica, nos hemos encontrado con que en los compromisos arbitrales y en los terminos del artículo 619, segundo párrafo, las partes pueden renunciar a la apelación, y existiendo esta renuncia, muchas veces ante el juez de primera instancia la parte demandada no lo toma en cuenta y todos los autos que

(22) BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil Mexicano. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1974, pág. 392.

dicta el juez de primera instancia los apela, confundiendo a la autoridad que esta para admitir o no admitir el recurso; lo que legalmente procede ante esta situación es que el juez de Primera Instancia debe desechar el recurso de apelación, toda vez que las partes han renunciado al mismo, y, por otro lado, hay una confusión en lo que se refiere a que cuando se tramita el laudo para ser homologado y se dicte auto de ejecución, los jueces indebidamente aceptan incidentes de nulidad como el de actuaciones, lo que no es procedente, pues el juez no puede variar ni modificar la resolución dictada por el arbitro.

Resulta obvio decir, que es la segunda instancia, en donde el tribunal de alzada dicta el acuerdo correspondiente, desechando los incidentes o apelaciones que hayan sido admitidas por el juez de Primera Instancia. Otras de las funciones que tiene la autoridad judicial es la de que si en el compromiso arbitral no se nombra arbitro, el juzgador, con las facultades que le confiere el Código de Procedimientos Civiles, citará a las partes para que se pongan de acuerdo en el nombramiento del arbitro que ha de conocer de la controversia y, en todo caso, si no se pusieran de acuerdo, el juez tomara de las listas que se publican por el Tribunal Superior de Justicia, el nombre de uno de los arbitros; y este arbitro que podemos denominar como arbitro judicial, porque es nombrado por el juez y no por las partes, aunque haya cláusula compromisoria, resolverá por laudo la controversia.

Entre otras intervenciones que tiene el tribunal de primera instancia, esta la de auxiliar a los arbitros, ya que estos carecen de jurisdicción para hacer efectivos los medios de apremio, las multas que imponga el arbitro, así como, para ejecutar las condenas en costas de daños y perjuicios ocasionados a la parte actora en el procedimiento, o, en todo caso, a la parte que haya vencido, independientemente de que sea la actora o la demandada, y su actuación simplemente será en estos casos la de hacer efectivas las condenas a que se refiere el laudo arbitral.

En terminos de todo lo expuesto con anterioridad, concluimos que no debe haber duda alguna en cuanto a que el artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles, es claro al establecer que el juez de primera instancia deberá prestar su auxilio al arbitro, ya que éste carece de jurisdicción, y emitir el auto para ejecutar el laudo que aquél dictó.

3.- AUTORIDAD JUDICIAL DEL FUERO FEDERAL (JUICIO DE AMPARO).

Nos concretamos en este tema a un problema de existencia, esto es, sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad del arbitraje. Existen diferentes opiniones encontradas, algunos manifiestan que el juicio arbitral es violatorio de nuestra Carta Magna, por constituir el arbitraje un tribunal especial que esta prohibido por el articulo 13 constitucional, mismo que a la letra dice:

"Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales".

Manifiestan, además, que se viola el articulo 14 de la Ley Fundamental, en tanto que el juicio arbitral no se sigue ante un tribunal previamente establecido, como lo exige esta norma, sino que se establece para un caso concreto.

Estas argumentaciones no tienen base jurídica: en primer lugar, dado que el arbitraje, como institución jurídica se encuentra regulado por el Código de Procedimientos Civiles, y no es un sistema de justicia individual no permitido legalmente, ya que esta plenamente regulado por la Ley Adjetiva Civil, que autoriza a que dos o más individuos pueden convenir comprometiéndose en arbitros las controversia que tengan.

Más aún, debemos considerar que el juicio arbitral en ningún momento viola lo dispuesto por los artículos 13, 14 y 17 de nuestra Carta Magna; ya que el árbitro, como institución jurídica, no se puede considerar como un tribunal especial, en virtud de encontrarse previsto y regulado previamente en el Código de Procedimientos Civiles, pero decidir controversias que surjan después de acontecido el hecho que las presuponen.

Al igual, permitásenos recordar, que el jurado popular, el arbitraje se establece en la ley, no obstante que los miembros que lo integran, se eligen en cada caso especial, y no por ello se considera como un tribunal especial, ya que la institución de dichos órganos se contempla en forma general.

El árbitro debe respetar las formalidades esenciales del procedimiento, recibir las pruebas y los alegatos de las partes y resolver la controversia dictando un laudo apegado a derecho, lo que se califica de legal y de constitucional.

Por otra parte, el árbitro no es un tribunal especial, ya que la institución se establece en forma permanente en nuestro derecho adjetivo civil, toda vez que, si bien es cierto que el árbitro carece de imperio, y por ende, no tiene uno de los elementos de la jurisdicción, también es verdad que la facultad de decidir con fuerza vinculativa lo

justifica la ley frente a las partes de una controversia sometida a su conocimiento.

De lo anterior podemos concluir, en que el arbitro no es un tribunal especial, sino, la mayoría de las veces constituye un tribunal especializado, lo cual no se encuentra prohibido por nuestra Constitución.

Volviendo al tema del juicio de amparo, en relación al laudo arbitral, para determinar la procedencia o improcedencia del juicio de amparo en contra de los laudos dictados por los arbitros en los juicios arbitrales, se hace necesario transcribir el artículo 103 de la Constitución Federal:

"ARTICULO 103.- Los tribunales de la federación resolverán toda controversia que se suscite;

I.- Por leyes o actos de autoridad que violen las garantías individuales;

II.- Por leyes o actos de autoridad federal que vulneren o restrinjan la soberanía de los Estados;

III.- Por leyes o actos de autoridades de estos que invadan la esfera de la autoridad federal".

Del texto constitucional transcrito y de su sana interpretación, en relación con lo que disponen los artículos 116, 158, 159, 166, 167, 177, de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprenden ciertas condiciones de atendibilidad o ejercibilidad, admisibilidad y procedencia tanto de la acción de amparo, como de la pretensión perseguida por el agraviado; nos referimos, desde luego, a los presupuestos procesales que Eduardo Pallares define como aquellos "requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso". (23)

Los presupuestos procesales, son todos aquellos supuestos indispensables para que un proceso pueda iniciarse y tramitarse válidamente, subsistiendo durante su tramitación y hasta el momento en que se dicte la sentencia.

Ahora bien, en materia de amparo, un presupuesto procesal consiste en que la violación constitucional sea cometida por una autoridad, es decir, en la materia de amparo, y, en consecuencia, los actos reclamados siempre deberán ser actos de autoridad.

Ahora bien, el laudo arbitral es una verdadera sentencia y el amparo que se pidiera contra él, procedería en los mismos términos y forma en que procede contra sentencias definitivas en la jurisdicción ordinaria, sin embargo, ya quedó también aclarado que los árbitros voluntarios, aunque no tienen jurisdicción, deciden con fuerza vinculativa el compromiso que

(23) PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976, pág. 619.

se les ha sometido para su decisión, pero que, carecen de imperio.

De lo anterior se deduce, que el juicio de amparo, resulta improcedente en contra de las resoluciones del arbitro, y la demanda que se presente en contra de dichos actos, es inadmisibile, atento lo dispuesto por los articulos 145 y 177 de la Ley de Amparo.

Preocupados por resolver esta trascendente cuestion, y ante las diversas controversias que han surgido respecto a si el arbitro es autoridad o no es autoridad, encontramos una opinion que como juez de Distrito nos da Efraim Polo Bernal en su libro Manual de Derecho Constitucional, para lo cual nos permitimos transcribir lo siguiente:

"En la busqueda de precedentes sobre los arbitros en materia civil, hemos encontrado que en numerosas y constantes ejecutorias, la Suprema Corte ha negado a los arbitros el caracter de autoridades para los efectos del amparo, por lo que los juicios de amparo que se promuevan contra las resoluciones que dicten, resultaran improcedentes y seran sobreseidos, mientras no exista un mandamiento de ejecucion que libre el juez competente, cuando sea requerido por los arbitros para el cumplimiento del laudo; exequator que es indispensable para que la resolucion arbitral pueda causar algun perjuicio a las partes. El laudo una vez decretado su cumplimiento, se eleva a la categoria de acto jurisdiccional, y es hasta entonces cuando el agraviado debera ocurrir en demanda de amparo, ya sea porque en su concepto se hayan cometido violaciones a los terminos del compromiso o desatendido los requisitos esenciales del procedimiento, como la falta de

recepción de pruebas, de audiencia, o porque se ataquen en el laudo disposiciones de estricto orden público". (24)

De la anterior transcripción y de su sana interpretación, sostenemos que el Arbitro no es una autoridad, pues en nuestro derecho mexicano, el problema de considerar si el fallo o laudo que este emite, es susceptible o no de impugnarse en vía de amparo, en torno a ello, la Corte se ha inclinado por negarle el carácter de autoridad, dada la necesidad que tiene dicha resolución para su efectividad, de la intervención del juez.

Para mejor comprender esta situación, podemos transcribir la jurisprudencia número 53, Octava Parte 1975, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que en su parte conducente dice:

"...al decir la Constitución General de la República que el amparo procede por leyes o actos de autoridades que violen las garantías individuales, no significa, de manera alguna que por autoridades deba entenderse, para los efectos del amparo, única y exclusivamente aquellas que estén establecidas con arreglo a las leyes, y que en el caso especial de que se trata, hayan obrado dentro de la esfera legal de sus atribuciones, al ejecutar los actos que se reputan violatorios de garantías individuales. Lejos de eso, enseñan al señor Vallarta y otros tratadistas mexicanos de Derecho Constitucional, que el término "autoridades" para los efectos del amparo, comprende a todas aquellas personas que disponen de la fuerza pública, en virtud de

(24) P. Q. O. NEPOM, Efraim. Manual de Derecho Constitucional. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985, pág. 273.

circunstancias, ya legales, ya de hecho, y que, por lo mismo estén en posibilidad material de obrar, no como simples particulares, sino como individuos que ejercen actos públicos, por el hecho mismo de ser pública la fuerza de que disponen; y que agregan usos tratadistas que bajo ese concepto, debe entenderse que el amparo procede no solamente contra autoridades legítimamente constituidas, sino también contra meras autoridades de facto, por más que se les suponga usurpadoras de atribuciones que legalmente no les correspondían". (25)

Con lo precedentemente dicho y con la anterior transcripción, podemos concluir que, en cuanto a lo establecido por Vallarta, insigne juez Federal el concepto de órganos del estado, no es suficiente para determinar quien es autoridad para efectos del amparo, ya que no toma en cuenta la existencia de los organismos descentralizados, o de participación estatal, y no es de reprochársele, pues en su momento, estos últimos no existían.

Pero, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, siguiendo las ideas de Vallarta, para considerar los actos de autoridad, susceptibles de impugnación, distingue que estos deben provenir de los órganos del estado que ordenan o ejecutan, y, en la actualidad, esta situación ha sido superada, pues se considera que como autoridad se pueden dictar, para los efectos del amparo, actos por una entidad que ordena como imperio, como persona de derecho público.

(25) POLO BERNAL, Efraín. *Manuel de Derecho Constitucional*. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985, pág. 258.

Es así que el juicio de amparo se promueve contra los autos dictados por el juez ordinario, tendientes a la ejecución del laudo arbitral, al recibir del arbitro los autos para su ejecución, más no en contra del laudo mismo, toda vez que como anteriormente habíamos expuesto, dentro de nuestro sistema procesal, el laudo no requiere la homologación del juez, y este debe de limitarse a ordenar su ejecución. De conformidad con lo anterior, el laudo, cuando las partes hubieren renunciado a la apelación, quedaría elevado a la categoría de cosa juzgada, y al no admitir ningún recurso o medio de defensa en su contra, el juicio de amparo resultaría inadmisibile, al no ser considerado el arbitro voluntario como autoridad.

Cabe reflexionar, respecto de los juicios arbitrales, que en virtud de que los Arbitros, al dictar el laudo, pueden cometer violaciones tanto a las leyes del procedimiento, como a las disposiciones sustantivas, dada la factibilidad humana, y si las partes han renunciado a la apelación, el amparo en contra del laudo resulta inadmisibile; y es aquí cuando el agraviado que hubiese sufrido un daño, este puede pensarse que se dio en total estado de indefensión, al no existir ningún recurso o medio de defensa contra él, sin que se pudiera restituir en su derecho al afectado. Más esta indefensión es aparente, en tanto que al promoverse el amparo ante los juzgados de Distrito, la autoridad federal puede determinar si el arbitro ha respetado los lineamientos del

compromiso, si ha admitido las pruebas, si ha oido alegatos, y si el laudo se emitió en los terminos del compromiso arbitral, por lo que, la autoridad federal al analizar los conceptos de violacion sustentados por la parte quejosa, de llegarse a demostrar que se cometieron violaciones a los elementos esenciales de todo procedimiento, debera decretar el amparo y la proteccion de la justicia de la Union en favor de la quejosa.

En la práctica juridica nos encontramos que ante los tribunales federales los quejosos en sus conceptos de violacion siempre hacen referencia a que el arbitro es un tribunal especial, a que el juicio arbitral es inconstitucional, a que no son competentes para conocer de la controversia en materia de arrendamiento habitacional, pues hay violaciones al orden publico, que la renuncia de la apelación es una violacion tambien de caracter de orden publico, por lo que debera concederse la proteccion de la Justicia de la Unión, que el unico competente para poder ventilar juicios arbitrales es la Procuraduria Federal del Consumidor; que los emplazamientos al juicio arbitral carecen de nulidad, por no ser practicados dentro de los lineamientos a que se refiere la ley adjetiva civil, y a otra serie de argumentos que en el transcurso de varias resoluciones que ha emitido la Máxima autoridad jurisdiccional, al resolver los recursos de revision en contra de las sentencias dictadas por los jueces de Distrito en Materia Civil, nos hemos encontrado que la mayoría de los

conceptos de violación a que se refieren la quejas, van encaminados siempre en ese aspecto por lo que ha considerado que el juicio arbitral, al ser una figura jurídica que contempla nuestro Código de Procedimientos Civiles, y que, como lo hemos analizado, no es violatorio de las garantías individuales consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales, es constitucional, pues no se deja en estado de indefensión a los quejosos que no han logrado establecer un concepto de violación en donde se determine que el juicio arbitral es anticonstitucional. Estamos conscientes de que puede haber casos en que el laudo emitido por los árbitros sean contrarios a las formalidades esenciales de todo procedimiento, o violación de garantías, y que en consecuencia se debe conceder la razón a los quejosos para concedérseles la protección de la Justicia de la Unión, pero al proponer conceptos de violaciones carentes de toda lógica jurídica, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado las tesis jurisprudenciales que definen al juicio arbitral, en materia de arrendamiento inmobiliario, como legal y totalmente constitucional.

CONCLUSIONES

1.- El juicio arbitral es un procedimiento por medio del cual, las partes pueden llegar a resolver sus controversias futuras o anteriores, tomando en cuenta que la voluntad de las partes se encuentra implícita en la cláusula compromisoria.

2.- El juicio arbitral es constitucional, toda vez que el arbitro como institucion, se encuentra establecido y regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común en el Distrito Federal, y por lo mismo no se le puede considerar como un tribunal especial.

3.- La naturaleza jurídica del juicio arbitral es, por su origen, contractual, a través de la cláusula compromisoria.

4.- El arbitro no tiene jurisdicción, pues su función únicamente se limita a conocer y decidir la controversia de acuerdo a la voluntad vinculativa de las partes celebrantes del compromiso en arbitros.

5.- El juicio arbitral es un procedimiento por medio del cual las partes contendientes pueden resolver su

controversia de manera más expedita, económica y apegada a derecho.

6.- El juicio arbitral viene a modernizar el procedimiento, pues sus fallos son más rápidos que los que se emiten ante los tribunales ordinarios.

7.- La renuncia a la apelación en el juicio arbitral establece el camino para que los arbitros se apeguen más a la equidad y al estricto derecho en sus resoluciones.

8.- El arbitro para efectos del amparo no es autoridad, por lo que se le debe seguir considerando como tal.

9.- El laudo arbitral en si mismo, no admite el juicio de amparo, pero si los autos que dicta el juez ordinario para ejecutar la resolución arbitral.

10.- El juicio arbitral aplicado a las controversias del arrendamiento inmobiliario, es la solución a los problemas procedimentales, porque desahoga las tareas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, dado el cumulo de asuntos que se ventilan ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario, mismos que no se dan abasto con las controversias jurídicas que ahí se plantean.

11.- El juicio arbitral, aplicado a las controversias de arrendamiento inmobiliario, no es violatorio de los derechos de orden público de la clase inquilinaria, pues no ataca al derecho sustantivo.

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

- 1.- ACOSTA ROMERO, Miguel y otro. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Legislación - Jurisprudencia - Doctrina. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 2.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Bienes/Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Porrúa, S.A. México, 1975.
- 3.- ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. 2a. Edición VI Segunda Parte. Ediar Soc. Anon. Editores. Buenos Aires, 1965.
- 4.- ARELLANO GARCIA, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987.
- 5.- BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.
- 6.- BECERRA BAUTISTA, José. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, D.F., 1985.
- 7.- BRISEÑO SIERRA, Humberto. Derecho Procesal. Volúmenes I, II y III. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1969.
- 8.- BRISEÑO SIERRA, Humberto. El Arbitraje en el Derecho Privado. Editado por la U.N.A.M. México, 1963.
- 9.- BURGOA O., Ignacio. Diccionario de Derecho Constitucional, Garantías y Amparo. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 10.- BURGOA O., Ignacio. El Juicio de Amparo. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.

- 11.- BURGOA O., Ignacio. Las Garantías Individuales. 18a. Edición. Editorial Porrúa., S.A. México, 1984.
- 12.- CARNACINI, Tito. Arbitraje. Ediciones Jurídicas Europa-América. Argentina, 1961.
- 13.- CARNELUTTI, Francesco. Instituciones del Derecho Procesal Civil I. Ediciones Jurídicas Europa - América, Buenos Aires, 1973.
- 14.- CASTILLO LARRABAGA, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. S.A. México, 1966.
- 15.- COUTURE, Eduardo J. Derecho Procesal Civil. Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1974.
- 16.- DANTE BARRIOS, De Angelis. El Juicio Arbitral. Editorial Martín Bianchi Aituna. Argentina 1956.
- 17.- GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. U.N.A.M. México, 1981.
- 18.- LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1979, pag. 331.
- 19.- MAGALLÓN IBERRA, José Mario. Instituciones del Derecho Civil, Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987.
- 20.- MUÑOZ, Luis Dr. Derecho Civil Mexicano Tomo III. Obligaciones y Contratos. Ediciones Modelo. México, D.F., 1971.
- 21.- NIETO ALCALA - ZAMORA Y CASTILLO. Derecho Procesal Mexicano I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987.
- 22.- OGAYAR y AYLLON, Tomás. El Contrato de Compromiso y la Institución Arbitral. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1977.
- 23.- OVALLE FABELA, José. Derecho Procesal Civil. Colección Textos Jurídicos Universitarios. México, 1983.

- 24.- PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976.
- 25.- PEREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Cardenas Editor y Distribuidor. México, 1988.
- 26.- PETIT, Eugenio. Tratado Elemental de Derecho Romano. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 27.- POLO BERNAL, Efraim. Manual de Derecho Constitucional. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 28.- RABASA, Emilio. El Artículo 14 y el Juicio Constitucional. 5a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 29.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Editorial Porrúa, S.A., México, 1971.
- 30.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 31.- YENA RAMIREZ, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano. 17a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1980.
- 32.- YENA RAMIREZ, Felipe. Leyes Fundamentales de México 1808-1979. 10a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
- 33.- VILLORO TORANZO, Miguel. Introducción al Estudio del Derecho. 6a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.

REVISTAS Y OTRAS PUBLICACIONES

1.- GARCIA RAMIREZ, Sergio. Inconstitucionalidad del Juicio Arbitral. Revista de la Facultad de Derecho de Mexico. Tomo 14. No. 53 Enero-Marzo, Mexico, D.F.

2.- GONZALEZ MONTES, José Luis. La Excepción del Compromiso. Revista de Derecho Procesal Iberoamericano No. 2 y 3. 1975, Madrid, España.

3.- IBARRA OLIVARES, Felipe. Del Arbitraje, Trabajo y Previsión Social. Órgano Oficial de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Tomo XLIII, No. 84. Enero de 1945, México.

LEGISLACION

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- LEY DE AMPARO.
- 3.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 4.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 5.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.