

321  
Rej.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

ACATLAN

FACULTAD DE DERECHO

"IMPORTANCIA DE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE  
CONCILIACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JOSE ENRIQUE TABACO DIAZ



ACATLAN, EDO. DE MEXICO

FALLA DE ORIGEN



1992



## **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.

## ÍNDICE

	PAG.
OBJETIVO. . . . .	I
CAPITULO I.	
A) GENERALIDADES ACERCA DEL PROCESO.	
a.1. Concepto. . . . .	1
a.2. Naturaleza jurídica. . . . .	3
a.3. Objeto del proceso. . . . .	6
a.4. Tipos de proceso. . . . .	8
a.5. Unidad fundamental del proceso. . . . .	11
B) RESOLUCIONES JUDICIALES.	
b.1. Concepto. . . . .	11
b.2. Clasificación de las resoluciones judiciales. . . . .	12
CAPITULO II.	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
1.- Concepto de contrato. . . . .	16
2.- Definición de arrendamiento. . . . .	17
3.- Objeto del arrendamiento. . . . .	18
4.- Naturaleza jurídica del arrendamiento de fincas rústicas y fincas urbanas. . . . .	19
5.- Antecedentes históricos. . . . .	22
6.- Disposiciones legales previstas en el código civil en el D. F., en vigor. . . . .	25

## CAPITULO III.

### EL PROCESO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

1.- Antecedentes históricos. . . . .	30
2.- Generalidades. . . . .	32
3.- El contrato de arrendamiento como presupuesto procesal. . . . .	33
4.- Procedimiento en materia de arrendamiento. . . . .	35
5.- El proceso en materia de fincas destinadas a casa habitación. . . . .	36
6.- La adición al capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del código civil. . . . .	40
7.- El proceso en materia de arrendamiento de localidad destinada a local comercial. . . . .	45

## CAPITULO IV.

### LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO.

1.- Concepto. . . . .	46
2.- Naturaleza jurídica . . . . .	46
3.- Etapas procesales . . . . .	47
4.- Los juicios en materia de casa habitación. . . . .	57
5.- Los juicios en materia de local comercial. . . . .	60
6.- El juicio especial de desahucio. . . . .	65
6.1. Antecedentes históricos. . . . .	68
6.2. Concepto. . . . .	69
6.3. Procedimiento. . . . .	70

## CAPITULO V.

### LA CONCILIACION EN LOS JUICIOS EN MATERIA ARRENDAMIENTO.

1.- Antecedentes . . . . .	72
2.- Concepto de conciliación . . . . .	74
3.- Naturaleza jurídica . . . . .	75
4.- Efectos de la conciliación . . . . .	76
5.- La audiencia de conciliación en el código de procedimientos civiles . . . . .	78
5.1. La audiencia de conciliación . . . . .	80
5.2. Sujetos de la conciliación . . . . .	84
5.3. Finalidad . . . . .	85
5.1. La audiencia previa y de conciliación . . . . .	86
5.1.1. Importancia que reviste la audiencia previa y de conciliación . . . . .	87
5.1.2. La audiencia previa y de conciliación en los juicios de arrendamiento . . . . .	88
5.2. La procuraduría federal del consumidor . . . . .	90
5.2.1. La finalidad de su creación . . . . .	90
5.2.2. La influencia en la conciliación entre el proveedor y consumidor entratándose de materia de arrendamiento . . . . .	92
5.2.3. Su naturaleza . . . . .	94
6.- Jurisprudencia relativa en materia de arrendamiento . . . . .	99
CONCLUSIONES . . . . .	108
BIBLIOGRAFIA . . . . .	111

**OBJETIVO:**

La importancia que reviste la audiencia previa de conciliación en los juicios en materia de arrendamiento es trascendental, ya que no únicamente se exhorta a las partes para llegar a un arreglo través de un convenio que ponga fin a la controversia sino que se depura además el procedimiento resolviendo las excepciones dilatorias o perentorias que se hayan opuesto en la litis planteada, dejándose para resolver en la Sentencia Definitiva las demás excepciones propuestas y que son materia de fondo.

Asimismo, cuando se demanda la desocupación y entrega del bien inmueble en la vía correspondiente el uso y goce el que tiene derecho sobre dicho inmueble, el inquilino queda sujeto a la resolución del procedimiento, y el tiempo que ello implica, en consecuencia es más conveniente para las partes llegar a un arreglo expedito, puesto que ello supone un ahorro tanto de carácter económico como en tiempo y actividad también supone, una reducción a las cargas de trabajo de los juzgados, ya de sí sobre saturados.

## **C A P I T U L O 1.**

### **A). GENERALIDADES ACERCA DEL PROCESO.**

- a.1. Concepto.**
- a.2. Naturaleza jurídica.**
- a.3. Objeto del Proceso.**
- a.4. Tipos de procesos.**
- a.5. Unidad fundamental del proceso.**

### **B). RESOLUCIONES JUDICIALES.**

- b.1. Concepto.**
- b.2. Clasificación de las resoluciones judiciales.**

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

### A). GENERALIDADES ACERCA DEL PROCESO.

#### a.1. CONCEPTO.

Etimológicamente la palabra proceso, deriva de "procedere", que significa en una de sus acepciones, avanzar, camino a seguir, trayectoria a recorrer hacia un fin propuesto o determinado. (1)

En su significación jurídica consiste en el fenómeno o estado dinámico producido para obtener la aplicación de la ley a su caso y particular. (2)

Es decir, que está constituido por un conjunto de -- actividades, o actos ordenados y consecutivos que realizan los -- sujetos que en él intervienen, con la finalidad de satisfacer sus pretensiones.

Eduardo Fallares lo define como "una serie de actos-jurídicos que se suceden regularmente en el tiempo y se encuentran concatenados entre sí por el fin u objeto que se quiere realizar -- con ello". (3)

Así vemos que para Couture "Proceso" significa progreso, transcurso del tiempo, acción de ir hacia adelante, desenvolvimiento. Agregando que en sí mismo, todo proceso es una secuencia". (4)

De esta manera, el proceso judicial se define como -- una secuencia, o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver, mediante un juicio, el conflicto -- sometido a su decisión.

(1).- ENCICLOPEDIA JURÍDICA CMEBA. Tomo XXIII. Editorial Bibliográfica Argentina. 1967. pág. 292

(2).- Ibídem., pág. 292

(3).- FALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil -- Décimotercera Edición. Editorial Torrua, S.A. México. 1967 . pág. 636

(4).- COUTURE, EDUARDO. Fundamentos del Derecho Procesal Civil -- Ediciones Depalma. Buenos Aires. 1977. pág. 17

Para Piero Calamandrei, el proceso jurídico "es la serie de las actividades que se deben llevar a cabo para llegar a obtener la providencia jurisdiccional". (5)

En tanto para el maestro Gómez Lara el proceso lo define como "un conjunto complejo de actos del estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación substancial, actos todos que tienden a la aplicación de una Ley general a un caso concreto controvertido para solucionarlo dirimirlo". (6)

Dicho de otra manera, el proceso jurisdiccional es un conjunto complejo de actos del estado, de las partes y de los terceros ajenos a la relación substancial, tendientes a la aplicación de la ley a un caso concreto para dirimirlo.

Asimismo establece el aludido autor "... los actos del estado son ejercicio de jurisdicción; los actos de las partes interesadas son acción, la acción entendida como actividad tanto del actor como del demandado; y; finalmente, los actos de los terceros, que son actos de auxilio al juzgador o a las partes y que convergen junto con la jurisdicción y junto con la acción, dentro del mismo proceso para llegar al fin lógico y normal de éste, que es la sentencia..." (7)

De lo expuesto por los autores antes citados, podemos decir que es el instrumento o método necesario para que la función jurisdiccional se realice, toda vez que no es posible conseguir la aplicación del derecho por virtud de los órganos del estado investidos en tribunales sin que se haya procedido un proceso regular y válidamente realizado.

(5).- CALAMANDREI, PIERO. *Instituciones de Derecho Procesal Civil*. volumen I. Traduc. de la segunda edición italiana y estudios preliminares por Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires 1973. Ediciones Jurídicas Europa-América. pág. 318.

(6).- GÓMEZ LARA, CIPRIANO. *Teoría General del Proceso. Texto tripartito*. UNAM. México. 1980. pág. 120.

(7).- Ibídem. pág. 121.

Los actos que el juez y las partes realizan, es la iniciación, -- desarrollo y concreción del mismo los cuales no son espontáneos -- ni instantáneos, ya que es necesario que se cumplan numerosos -- actos que se suceden en un período de tiempo determinado, tienen el carácter previsto por las formalidades procesales, constitucionalmente contempladas en el artículo 14 que consigna como una garantía de los derechos que debe amparar, el cumplimiento de las formalidades esenciales del procedimiento. Asimismo las normas -- del procedimiento no pueden alterarse, modificarse o renunciarse -- por los interesados, como previene el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, siendo su naturaleza de orden público.

La actividad que desarrolla el órgano jurisdiccional, a efectos de iniciar el proceso debe ser provocada por parte interesada y la obtención del pronunciamiento de la sentencia no es inmediata a la petición, es necesario que se realicen los -- actos que agotan el proceso, por ser éstos con sus formalidades -- la garantía de legalidad del mismo.

#### a.2. NATURALEZA JURIDICA.

Las principales doctrinas que se han formulado sobre la naturaleza jurídica del proceso, son las siguientes:

LA TEORIA CONTRACTUALISTA.- Se ha pretendido explicar que es el proceso acudiendo al Derecho Privado y en particular a las figuras del Contrato y del Cuasicontrato originado en el Derecho Romano; se expresó que el proceso implica un auténtico contrato entre las partes, de tal manera que entre el actor y -- demandado se establece un acuerdo de voluntades por el que someten a la decisión del juez, el conflicto o cuestión existente en ambas y que, por lo tanto, la cosa juzgada produciría sus efectos jurídicos respecto de las partes en base a ese acuerdo de voluntades.

En principio se pensó e identificó a la litiscontestatio como un contrato celebrado por las partes. Más tarde fué -- asimilado por Ulpiano a los cuasicontratos celebrados por las -- partes, de tal manera de concebir al proceso como una institución de derecho privado en la que solamente estaban interesados las -- partes y no como ahora se afirma que predomina en el proceso el interés de la sociedad y del Estado, es decir, un interés social. Además supone que las partes van a juicio con un consentimiento libre de toda coacción, lo que es falso por lo que respecta al -- demandado.

Esta teoría, que atribuye al proceso naturaleza contractual se base en principios actualmente superados por la doctrina.

El proceso no produce entre las partes los efectos-inherentes a un contrato, en cuanto a ese concírcito de voluntades respecto del demandado, toda vez que éste acude al proceso contestando a ese fin y no espontáreamente asimismo, la falta de contestación del demandado a la demanda no impide la constitución de la relación jurídica procesal, las obligaciones que de la constitución del proceso puedan emanar no son de carácter privado, sino público; la sentencia es un acto de autoridad que no necesita del consentimiento de las partes para ser válido y producir sus consecuentes efectos.

De tal manera que el sometimiento de las partes a la potestad judicial no radica en el libre y recíproco consentimiento, sino que es una consecuencia de las funciones de la soberanía con la facultad de los individuos en la estructura jurídica del estado.

LA TEORÍA DE LA RELACIÓN JURÍDICA.- Esta teoría es la que cuenta con mayores adhesiones y aceptación por la generalidad de los procesalistas de nuestro tiempo. Tiene su antecedente en los trabajos de Hegel, fue expuesta, por primera vez por el -- jurista alemán Oscar Buhlow.

Según esta concepción, en el proceso se establece - entre las partes y el juez un conjunto de derechos y obligaciones, es decir, que se constituye una relación jurídica de carácter -- autónomo, público y complejo. En efecto, esos derechos y deberes-existentes entre las partes y el juez está regulada por la ley. - El proceso determina la existencia de una relación de carácter - procesal entre todos los que intervienen, creando obligaciones y- derechos para cada uno de ellos, pero tendiendo todos a un mismo fin común. Es pues autónomo en cuanto tiene vida y condiciones -- propias fundada en normas procesales de las afirmadas por las partes; compleja porque comprende un conjunto indefinido de derechos y obligaciones; pertenece al derecho público porque deriva de normas que regulan una actividad pública. Dicha relación jurídica se constituye con la demanda en el momento de su notificación, se -- desenvuelve mediante los actos jurisdiccionales, que los nombrados sujetos realizan y se extingue normalmente con la sentencia.

LA TEORIA DE LA SITUACION JURIDICA.- Sostenida por James Goldschamidt, en la cual rechaza el concepto de la relación jurídica procesal, que considera infecundo. Para él la llamada -- relación jurídica procesal se reduce a la expectativa jurídicamen te fundada, de la resolución de un órgano jurisdiccional. Afirma que las partes carecen de deberes procesales. No siendo el dere - cho procesal el conjunto de imperativos, sino de promesas y amena zas de una conducta jurídica determinada, las relaciones entre - las partes no implican derechos ni deberes procesales correiati - vos. No cabe hablar pues, de una relación procesal, sino de situa ciones jurídicas, de perspectivas, posibilidades y cargas.

Podemos considerar que negar la existencia de la re lación jurídica procesal y oponerle la existencia de la situación constituye un error. La existencia de la relación jurídica proce sal es evidente. En cuarto a la situación procesal, no se puede - afirmar la existencia de una situación jurídica en el proceso, - sino de situaciones varias que manifiestan precisamente la exis tencia de la relación jurídica procesal, y que se suceden, dado - el dinamismo del proceso, y cambian a medida que éste avanza haci a su meta final.

En el proceso no existe una sola situación procesal, lo que sería incompatible con el carácter móvil, dinámico del proceso, sino situaciones varias y distintas, que se suceden hasta el fin, y que estas situaciones suponen necesariamente la existencia de la relación jurídica procesal.

LA TECRIA DE LA INSTITUCION JURIDICA.- Formulada por el jurista español Jaime Guasp, entendemos por Institución dice, "que es un conjunto de actividades relacionadas entre sí por el vínculo de una idea común y objetiva a la que figuran adheridas, sea esa o no su finalidad individual, las diversas voluntades particulares de los sujetos de quienes procede aquella actividad . Hay, pues, dos elementos fundamentales en toda institución: la idea objetiva o común y las voluntades particulares que se adhieren a la misma, el primero de estos elementos se halla esencialmente por encima del segundo, aquél, incluso suele corresponder muchas veces al derecho privado o, por lo menos, son de ámbito público y privado, respectivamente, los érigenes de uno y otro".  
(E)

Sostiene que el proceso es la institución creada y sostenida por el Estado para resolver sobre las pretensiones opuestas entre las partes que integran la esencia del litigio y sobre las que se resuelven en justicia.

Se puede afirmar que en la actualidad, la explicación de la materia del proceso como una institución se halla abandonado hasta por quienes fueron partidarios de la misma.

#### a.3. OBJETO DEL PROCESO.

Para Fallares el proceso "... tiene por objeto hacer que se respeten los derechos subjetivos e lo que es igual, tutelar los íntegramente".(9)

(E).- GUASP, JAIME. Derecho Procesal Civil. Tercera edición.- tomo I. Instituto de Estudios Prácticos. Madrid. 1969. pág. 22.

(9).- FALLARES, EDUARDO., Diccionario de Derecho Procesal Civil. - Ob. Cit. pág. E40.

El mismo autor dice "Al aplicarse la ley necesaria mente se protege o se hace efectivo un derecho subjetivo, porque no es concebible que la aplicación de una ley no se traduzca definitivamente en reconocer a alguna de las partes un derecho, una potestad jurídica o alguna facultad. Y que todo proceso supone un interés de parte de quien lo promueve y contra quien se promueve, y precisamente los jurisconsultos modernos son los que han insistido más sobre esa circunstancia, que demuestra que el proceso no tiene por objeto aplicar la ley lisa y llanamente, si no proteger un interés y hacer efectivo un derecho ". (10)

Hugo Alsina nos dice "El verdadero fin del proceso puede inducirse considerado la actuación del juez y de las partes en el mismo. Indudablemente el juez desarrolla una función pública y éste procura el restablecimiento del orden público mediante la actuación de la ley: su misión consiste en declarar si una voluntad abstracta de la ley ampara una situación concreta y en su caso, hacer efectiva su realización por todos los medios posibles, incluso la fuerza pública ". (11)

De tal manera que para Chiovenda el objeto del proceso "es la voluntad concreta de la ley de la cual se pide la afirmación y la actuación, así como el mismo poder de pedir su actuación, es decir, la acción ". (12)

Alcalá-Lamora, dice; "el proceso satisface una doble finalidad, que respectivamente llamaremos represiva y preventiva, a saber: restaurar el orden jurídico alterado por el litigio y evitar que se perturbe el orden público por obra de la auto defensa". (13)

(10).- Ibidem, pág. 641

(11).- ALSINA, HLG.- Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo I. Ediar Soc. Anón. Editores, Buenos Aires. 1963. pág. 403

(12).- CHIOVENDA, GIUSEPPE. Instituciones de Derecho Procesal Civil .Tomo I. Traducción de la Segunda edición italiana y n-tas-de Derecho Español, por E. Gómez ortanesa. Editorial Revisa- ta de Derecho Privado. Madrid. 1936. pág. 53

Es decir, el proceso sirve a un tiempo al interés individual y específico, que se circunscribe a cada uno de los litigios que resuelve, y a un interés social y genérico, que se extiende a cuantos litigios puedan someterse a la jurisdicción de un Estado.

#### a.4. TIPOS DE PROCESOS.

El proceso puede clasificarse, desde diversos puntos atendiendo a lo siguiente:

##### FCR LA MATERIA:

a).- Proceso Civil.- Es el más usual y que permite al juzgador un mayor conocimiento de los hechos en contradicción.- Está constituido del período de instrucción; en el que encontramos una fase postulatoria, probatoria y preconclusiva y un segundo período de conclusión;

b).- Proceso Mercantil.- Es el aplicable para dirigir los conflictos originados por la ejecución de actos de comercio, con su peculiaridad de discutible valor jurídico actualmente, de que el procedimiento preferente a todos es el convencional;

c).- Proceso Familiar.- Ha sido creado para ventilar todas las cuestiones relativas a las controversias familiares, es decir, para obtener la declaración, preservación o constitución de un derecho o se alegue la violación del mismo o el desconocimiento de una obligación, respecto de cualquier de los supuestos jurídicos englobados por el Derecho de familia. A diferencia de los dos procesos anteriores puede iniciarse tanto a petición de parte como de oficio.

##### FCR LA FORMA:

a).- Proceso Oral.- Se particulariza por el hecho de que toda las intervenciones procedimentales de las partes deben tener lugar en comparecencia, salvo el derecho de las mismas para hacerlas por escrito, es decir, exponiendo verbalmente sus peticiones, inclusive la demanda, la contestación, la reconvenCIÓN y la respuesta que se dé a la última por el actor.

(17).- ALCALA-ZANCRA Y CASTILLO, NICETO. Proceso, autocomposición y autodefensa. Textos Universitarios. UNAM. México. 1970. - Pág. 196.

Dicho de otra manera, cuando desde la iniciación hasta la citación de la sentencia o pronunciamiento de la misma predomina la oralidad.

b).- Proceso Escrito.- Cuando la estructura del proceso tiene lugar casi exclusivamente mediante promociones escritas la forma escrita de sustanciar el proceso, se sintetiza en los siguientes puntos: primero, las peticiones deben formularse por las partes valiéndose de la escritura; segundo, los alegatos deben de ser igualmente por escrito.

c).- Proceso Mixto.- En el caso de emplear ambos métodos, como ocurre de ordinario.

POR LA DINAMICA:

a).- Proceso Dispositivo.- La composición o desarrollo del proceso queda a merced de las partes, en las que se les establecen ciertos márgenes en las actuaciones, por lo que quedan a los litigantes una cierta libertad para plantear la litis, para ofrecer las pruebas que consideren convenientes y con ello disponen de lo que será la materia de la sentencia;

b).- Proceso Inquisitivo.- Cuando el juez, de propia iniciativa, puede proceder a actuar, es decir, corresponde al juzgador exclusivamente ordenar y determinar las pruebas a desahogarse, determina también la materia del proceso y tiene absoluta libertad para inquirir a fin de llegar a la verdad;

c).- Proceso Mixto.- Resultante de la combinación de las partes se suma el estímulo directamente empleada por el juzgador.

POR EL ENFOQUE:

a).- Proceso con Unidad de Vista o sujeto al principio de concentración.- En este proceso se atiende a que en una sola actuación o vista se plantee la litis, se ofrezcan pruebas o desatoguen las mismas y se dicte sentencia;

b).- Proceso Preclusivo.- Cuando la ley señala plazos para el cumplimiento por las partes de las cargas que les --

incumben, en el concepto de que, transcurrido los términos correspondientes, los colitigantes pierden sus derechos si no los ejercitan en tiempo, pues sin necesidad de acuse de rebeldía, sigue el curso del proceso.

POR LA DIMENSION:

a).- Proceso Singular.- En el que se versa un interés particular, limitado por el accionante o accionantes la satisfacción de su pretensión contra uno o más demandados, que es en particular y por lo común la prestación exigida, sin hacer figurar un concepto de totalización patrimonial;

b).- Proceso Universal.- En el caso del concurso -- (voluntario o necesario) y la sucesión (testada o intestada), o sea que se afecta en su integridad el patrimonio del deudor o del autor de la herencia. En uno y otro caso trátase de la completa liquidación de un patrimonio, al que se dan cita, en su caso, los acreedores o los herederos.

POR LA CATEGORIA:

a).- Proceso Uni-instancial.- Cuando la sentencia que se dicta causa ejecutoria por ministerio de ley, o sea que no es apelable, se dice que el proceso es uniinstancial;

b).- Proceso Bi-instancial.- La admisión por la sentencia del recurso de apelación y anteriormente el trámite espontáneo de revisión, dan al proceso la categoría de bi-instancial ;

POR SUS FINES Y NATURALEZA:

a).- Proceso Cautelar.- o sea, el que tiene por objeto la preservación de un derecho;

b).- Declarativo.- Mediante él se trata de obtener una declaración o la certeza de un derecho o de una situación;

c).- Proceso Ejecutivo.- Mediante el cual el órgano jurisdiccional dicta una sentencia que realiza el derecho previamente declarado o conocido.

#### a.5. UNIDAD FUNDAMENTAL DEL PROCESO.

El proceso aun cuando está constituido de diversas-fases o actos, todos ellos tienen como finalidad llegar a conocer la voluntad de la ley en un caso concreto. Teóricamente esa sucesión de actos constituyen un desarrollo hacia adelante, es decir, una sucesión progresiva, no obstante lo anterior dentro del proceso existen desviaciones y aún retrocesos como son: la nulidad de actuaciones y recursos que como eventos puedan operar como simples interrupciones no siempre justificadas y como simples rectificaciones para volverlo a su causa natural regido por la ley, hecha salvedad de que el proceso suele finiquitarse por transacción o allanamiento del demandado. Además puede concluirse igualmente por desistimiento de la acción o de la demanda o caducidad de la instancia sin embargo para los fines propios intrínsecos del proceso, cualquiera de estas soluciones es una frustración, de tal manera que el proceso, por su dinámica y su finalidad debe alcanzar su meta natural que es la sentencia, pero se puede establecer que de cualquier manera son necesarios para llegar a una resolución que nos determine cuál es la voluntad de la ley en el caso litigioso, por lo anteriormente expuesto, podemos concluir que esta finalidad es lo que le da el carácter de Unitario al proceso.

La unidad fundamental del proceso radica en que éste es un fenómeno común y que presenta las mismas características esenciales, aunque los litigios que se ventilen tengan materias o sustancias diferentes o distintas.

#### B). RESOLUCIONES JUDICIALES.

##### b.1. CONCEPTO.

De Fina los define como, "Acto procesal de un juez o tribunal destinado a atender a las necesidades del desarrollo del proceso o a su decisión".(14)

(14).- DE FINA VERA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Editorial Torrua, S.A. Novena Edición. México, 1980. pág. 419.

Para Pérez Falma, "por resolución judicial debe entenderse toda orden o mandato del órgano jurisdiccional dictado dentro del juicio, en ejercicio del cargo". (15)

Por lo que de acuerdo a lo anterior se desprende que para la existencia de una resolución judicial es necesario que ésta sea emitida por un órgano jurisdiccional resolviendo una petición de parte legítima dentro del desarrollo del proceso.

En mi opinión un concepto de esto es la siguiente: la resolución judicial es el acto emitido por los jueces o tribunales en ejercicio de sus funciones, en virtud de petición de parte interesada legítima dentro del proceso.

La actividad de los órganos jurisdiccionales en el proceso se manifiesta en una serie de actos regulados por la ley. Las resoluciones judiciales son la exteriorización de estos actos procesales de los jueces y tribunales, mediante los cuales atienden a las necesidades del desarrollo del proceso y a su decisión.

#### b.2. CLASIFICACION DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.

Deben distinguirse las resoluciones dictadas en pleno ejercicio de la función jurisdiccional y que trascienden o influyen en lo que es la materia del procedimiento, de aquéllas en que la jurisdicción se ejerce en menor grado y que no tienen ni influencia en la materia de la controversia; los primeros son verdaderos actos jurisdiccionales, en tanto que los segundos participan más de la naturaleza del acto administrativo que del jurisdiccional; los primeros se llaman autos o sentencias, mientras que los segundos no son más que determinaciones de mero trámite o decretos.

El Código de Procedimiento Civil para el Distrito Federal (artículo 79), preceptúa que las resoluciones son: a). - Simples determinaciones de trámite y entonces se llamarán decretos; (15).- FERÉZ FALMA, RAFAEL. Guía de Derecho Procesal Civil. Cárdenes, Editer y Distribuidor. Quinta edición. México. 1979. - pág. 120.

b).- Determinaciones que se ejecutan provisionalmente y que se -- llaman autos provisionales; c).- Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos; d).- Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenado, admitiendo o desecharndo prueba, y se llaman autos preparatorios; e).- Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias; y f).- Sentencia definitivas.

Las resoluciones judiciales, Según el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (artículo 203), son: a).- Simple determinaciones de trámite y entoces se llamaran de -cretos; b).- Decisiones que no sean de puro trámite, y entoces se llamarán autos, debiendo contener los fundamentos legales en que se apoyan; y c).- Sentencias definitivas e interlocutorias.

La clasificación de las resoluciones judiciales formuladas por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, es mucho más sencilla que la del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Esta materia es una de las menos felizmente tratada, resultando prolífa en un sentido, e incompleta en otro, presentando además el inconveniente de que, por la ambigüedad de que términos y de su léxico procesal, resulta confusa. En vez de establecer tres clases de resoluciones,- decretos,- autos, y sentencias-, complica innecesariamente la clasificación subdividiendo los autos en otros tres,- provisionales, definitivos y preparatorios.

Para comprender con mayor facilidad los errores y - defectos en que incurre el artículo antes citado, conviene estudiarlo en sentido inverso al orden en que se enumeran las diversas clases de resoluciones, para que así, por un sistema de eliminación, se pueda determinar lo que quedó comprendido bajo la denominación de simple determinaciones de trámite, a saber:

Sentencias Definitivas.- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se abstiene de formular una definición acerca de ésta, que es la más importante de las resoluciones judiciales. El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México dice: artículo 204, "sentencia definitiva es el que cesa de el negocio principal", es decir, que pone término al juicio.

Sentencia interlocutorias.- Son las que están destinadas a resolución de cuestiones incidentales. Que en realidad eso son autos, como lo define el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, artículo 205, "sentencias interlocutorias o auto interlocutorio, es el que decide un incidente. En atención a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se emplea para resolver los incidentes promovidos o después de la sentencia definitiva;

Autos Preparatorios.- Son las que se refiere a pruebas, ya sea que las tengan por ofrecidas, que las admitan, que las nieguen o que ordenen su preparación;

Autos Definitivos.- Las resoluciones que no siendo sentencias definitivas, ponen fin al proceso, y por ello se dice que tienen fuerza de definitivas, esto es, no cabe que sean modificadas por sentencia posterior que no habrá posibilidad de pronunciar, y que por su naturaleza se contraponen a las que los redactores del Código llaman autos provisionales. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dice, como hemos visto, que son decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden paralizar definitivamente la prosecución del juicio;

Autos Provisionales.- Son determinaciones que se ejecutan provisionalmente, es decir, son aquellos que se dictan a petición de un litigante, sin audiencia del otro, encaminadas a asegurar bienes o a realizar medidas de seguridad respecto al que no ha sido, y por lo consiguiente tienen la particularidad de que la sentencia definitiva pueden ser revocados o modificados por el juez que lo dicta o por el que lo sustituya en el conocimiento del negocio; y

Decreto.- Aunque el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal declara que son simples determinaciones - de trámite, su texto ha sido interpretado ampliamente, entendién - dose que son decretados, además de las resoluciones comprendidas - en la fracción Primera del artículo 79, todas las que no están -- expresamente incluidas en los demás apartados del citado precepto, es decir, si las resoluciones judiciales no son sentencias defini - tivas o interlocutorias o autos preparatorios, definitivos o pro - visionales, toda las demás determinaciones de la autoridad judi - cial habrán de ser simples determinaciones de trámite o decretos , al quedar forzosamente comprendidas en la primera fracción que se comenta. Al respecto el Código de Procedimientos para el Estado de México es más preciso en su concepto al delimitar las resoluciones de trámite con los autos, haciendo alusión que éstos serán decisio - nes legales en que se apoyan, previsto en el artículo 203 fracción segunda.

De lo anteriormente desprendido del artículo 79,frac - ción primera, es tan absurdo y contrario además incompleto la cla - sificación de las determinaciones jurídicas contempladas en el -- mismo, toda vez que no diferencia las simples determinaciones de - trámite, de las que no son simples, esto es de aquellos autos, que sin ser provisionales ni definitivos ni tampoco decretos, tal como hace la distinción entre auto y decreto el referido artículo 203 - fracciones primera y segunda del Código de Procedimientos Civiles- para el Estado de México.

De esta manera por ejemplo, los autos que dan entra - da a la demanda, las que se tienen por contestadas las mismas, los que tienen por acusada la rebeldía, los que señalan día y hora -- para la celebración de la audiencia; no son, ni autos provisiona - les ni definitivos ni preparatorios, tampoco se puede decir que - sean simples determinaciones de trámite o sea decretos, por el con - trario son resoluciones judiciales que quedan comprendidos dentro - de lo que corroe como auto, de tal manera, que la clasificación - que eligieron los autores del Código Procesal del Distrito Federal, resulta notoriamente improcedente.

## C A P I T U L O II

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 1.- Concepto de Contrato.
- 2.- Definición de Arrendamiento.
- 3.- Objeto del Arrendamiento.
- 4.- Naturaleza Jurídica del  
Arrendamiento de Fincas Rústicas  
y Fincas Urbanas.
- 5.- Antecedentes Históricos.
- 6.- Disposiciones Legales previstas  
en el Código Civil en el D. F.  
en vigor.

## C A P I T U L O    II

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### 1.- CONCEPTO DE CONTRATO.

Etimológicamente la palabra contrato, proviene del latín contractus, que significa contraer, estrechar, unir, contrato pacto, Y que, tiene la de juntar o reunir.

El contrato es un acto jurídico bilateral que se -- constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y - que produce ciertas consecuencias jurídicas creación o transmisi - sión de derechos y obligaciones debido al reconocimiento de una - norma de derecho.

Podemos definir al contrato como un acuerdo de vo - luntades entre dos o más personas para crear o transferir deter - minadas obligaciones y derechos.

De esta manera, la causa generadora de las obliga - ciones de un contrato determinado, es la voluntad de las partes -- que intervienen como contratantes.

En tanto que Quintanilla García Miguel Angel dice - "el convenio y el contrato, ambos son una especie del acto jurídico o bien del negocio jurídico y consisten, el primero de ellos - es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modi - ficar o extinguir obligaciones, según lo dispone el artículo 1792; y el contrato, es el acuerdo de voluntades que produce o transfie - re derechos y obligaciones, según Código Civil del Distrito Fede - ral, dice artículo 1793. En consecuencia, el convenio es el géne - ro y el contrato es la especie, pero ambos productores de dere - chos y obligaciones."(16)

(16).- QUINTANILLA GARCIA, MIGUEL ANGEL. Derecho de las Obligacio - nes, Segunda Edición. Cárdenas, Editor y Distribuidor.1981.  
pág. 21

El Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo 1793, define a los contratos al estipular que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, define el contrato como " - un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales." - (17)

## 2.- DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.

Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto y determinado.

En el arrendamiento existe acuerdo de las dos partes, en la que 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 y determinado.

DE PINA RAFAEL define el arrendamiento diciendo que es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto. (18)

(17).- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI - Volumen I, Quinta Edición Corregida y Aumentada Editorial-Porrúa, S.A. México, 1985. pág. 9

(18).- DE PINA RAFAEL, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen IV, Tercera Edición, Editorial Porrúa. S.A. México. 1974 pág. 98

Esta figura del arrendamiento la encontramos contemplada en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, y al respecto establece que, " 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."

De lo anterior podemos decir que el arrendamiento se define, como la obligación que contraen dos o más personas, — una a conceder el uso y goce de una cosa temporal y la otra a -- pagar por ese uso y goce una cantidad determinada.

### 3.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

Se puede decir que el arrendamiento tiene dos objetivos diferentes a saber:

Por parte del arrendatario que es la persona física o moral que requiere el goce y disfrute de la cosa material del arrendamiento por no ser de su propiedad; precisamente el goce y disfrute de esa cosa a cambio de un pago cierto y determinado.

Asimismo que podrá ser por tiempo determinado que no podrá exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Ahora bien, el arrendador, que es la persona quien detenta un poder real sobre la cosa materia del arrendamiento, o quien facultado por éste, o por disposición de la Ley, al arrendar persigue obtener un lucro para sí para aquella según el caso concreto, que es el pago que recibe por parte del arrendatario, a cambio de otorgar a este; el uso y goce de la cosa arrendada materia del contrato pudiendo fijarse en el mismo el término convenido siempre y cuando no exceda de los años a que hemos referido en líneas anteriores.

Por las características que presenta este contrato-concluimos que tiene finalidad propia; y al establecer obligaciones recíprocas entre las personas contratantes, y es decir, entre arrendador y arrendatario siendo en consecuencia bilateral; y en virtud de celebrarse el arrendamiento las prestaciones sean ciertas tiene el carácter de conmutativo y por cierto tiempo y asimismo el carácter de temporal, teniendo además por corresponder a -- prestaciones que se van ejecutando sucesivamente el carácter de -- trato sucesivo.

4.- NATURALEZA JURIDICA DEL  
ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS  
Y FINCAS URBANAS.

Fundamentalmente la naturaleza jurídica del arrendamiento tiene por objeto determinar si corresponde a derechos, reales o derechos personales derivados del bien arrendado.

Para el efecto de derecho real se define como la -- facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quién puede dirigir.

Derecho personal se define como la facultad correspondiente a una persona para exigir de otro sujeto pasivo individualmente determinado, el cumplimiento de una obligación de dar , de hacer y de no hacer. (19)

Para Planiol el contrato de arrendamiento sólo hace nacer obligaciones personales para aquel que lo realiza y esas -- obligaciones no se transmite de una persona a otra. (20)

(19).- DE PINA, RAFAEL.- Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. Novena Edición. México, 1980. pág. 226

(20).- RIPERT GREGORY Y BCLANGER JEA. Tratado de Derecho Civil.- Según el Tratado de Planiol. Tomo VI. Los Derechos Reales, Ediciones La Ley Buenos Aires, 1956. pág. 505

Así vemos que el derecho que resulta para el inquilino de la obligación contraída por el arrendador, es puramente personal; es un crédito; el arrendador está obligado para con él, por una obligación de hacer. El inquilino no adquiere sobre la cosa arrendada ningún derecho real.

#### ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS.

En cuanto a las fincas rústicas, el propietario de una de ellas, estará obligado a cultivarla, de no hacerlo, estará forzado a cederlo en arrendamiento o apercería.

El pago de la renta se hará de acuerdo a lo convenido, de no existir convenio, el pago se deberá hacer por semestres vencidos.

El arrendatario podrá pedir la reducción de la renta si se pierde más de la mitad de los frutos, siempre que sea -- por causa fortuita extraordinaria.

El Código Civil de los casos que considera como fortuito extraordinario, los siguientes: el incendio, la guerra, la peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otros acontecimientos igualmente desacostumbrado y que no se puede prever por los contratantes.

Aclara además, que esta disposición no podrá ser renunciadas por las partes.

Cuando se establece un plazo para el arrendamiento, el arrendatario deberá en el último año de su estancia, permitir al nuevo arrendatario o el dueño del predio, el de los que no vaya a sembrar él, así como prestarle todos los instrumentos, edificios y demás medios para preparar la tierra y dejarla lista para el siguiente año.

Una vez terminado el antiguo arrendamiento, el arrendatario de este contrato podrá seguir utilizando los edificios y las tierras por el tiempo que deba ser indispensable para recolectar su frutos.

#### ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS.

Cuyo objeto principal consite en servir de vivienda a los que no disponen de casa propia en un lugar.

En cuanto al arrendamiento de fincas urbanas, este solo podrá darse cuando el bien tenga las condiciones de higiene y salubridad que exige en el Código Sanitario.

Es responsable el arrendador de daños y perjuicios que sufran los inquilinos, si no hiciere las reparaciones que sean requeridas para que sea habitable e higiénica la vivienda. - Es irrenunciable cobrar la indemnización que corresponda a los daños y perjuicios de la situación jurídica anterior.

Si el arrendatario designare a un fiador que tenga los requisitos de la Ley señala, el arrendador no podrá rehuizarlo.

En cuanto el plazo en que debe pagarse la renta, -- este deberá hacerse de acuerdo a lo convenido, y a falta de convenio, el plazo se hará por: meses vencidos, si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

### 5.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Según Floris Margadant S. los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento se encuentra en el derecho romano a fines del siglo primero de nuestra era, Roma contaba con unas 50.000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2000 casas aisladas la protección del arrendamiento se muestra por primera vez a fines de la época clásica, dicha figura se denominaba Locatio Conductio Rerum no podía tener por objeto sino bienes no-consumibles. Cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal. Otro requisito era el objeto se hallara en el comercio.

El arrendamiento entre los romanos " es un contrato por el cual una persona se comprometía con otra proporcionarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamado merces."

En esta clase de contrato los elementos personales-que intervienen se denominan Locator o arrendador y el Conducto- o arrendatario. El primero se obligaba a proporcionar al segundo- el goce de la cosa o a realizar el trabajo ; el segundo comprome-tía a pagar el precio llamado merce.

El arrendamiento era un contrato sinalagmático perfecto, ya que producía derechos y obligaciones recíprocas para los contratantes.

El contrato era de los llamados consensuales, es decir de aquellos que se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes contrantes.

El objeto jurídico del arrendamiento era las obligaciones jurídicas de los contratantes, y que consistía por parte - del Locator, en proporcionar el goce temporal de la cosa, y del- Conducto, en pagar las merces o ejecutar un trabajo material.

En cuanto a los elementos fundamentales del arrendamiento, era la cosa y el precio.

La cosa arrendada estaba constituida por el bien del contrato. El precio o "merces" consiste en la retribución obtenida por el arrendar del arrendatario, precio que debía ser cierto; es decir, que efectivamente debería pagarlo al conductor o arrendatario, y el dinero, ya que en caso contrario se cambiaría la naturaleza del contrato rigiéndose por disposiciones distintas a las del arrendamiento.

En el arrendamiento de cosas, se llamaba Locator al que procuraba en goce y conductor al que pagaba la merce, sucediendo lo mismo en el contrato de servicio, en tanto que en el arrendamiento de obra se invertían los términos, y, así tenemos que en este último contrato el Locator era el que pagaba las merces y el Conductor el que suministraba el trabajo.

El Locator tenía la acción Locatio o ex-locato, en contra del conductor que tenía por objeto exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato. A su vez el conductor tenía la acción conductor, que es recíproca de la anterior.

Entre los remanos existía, desde luego, el concepto de temporalidad en la locatio conductio, es decir, el contrato no era totalmente indefinido, sino que se encontraba limitado a cierto tiempo.

En el derecho romano se conocieron las siguientes : clases de arrendamiento.

- a).- Arrendamiento de cosa, Locatio Conductio Rei .
- b).- Arrendamiento de servicio, Locatio Conductio Coperarum.

Santa Cruz Tejeiro Manuel, dice, respecto al arrendamiento de cosas como regla general puede decirse que podía ser objeto de este contrato todas las cosas muebles o inmuebles , --

corporales o incorporales, desde luego, susceptibles de figurar en el patrimonio de los particulares. Las excepciones a este principio general eran: servidumbres prediales que sólo podían rentarse junto con el predio dominante, y las cosas que se consumen por el primer uso, salvo que fueran rentadas como cuerpos ciertos, ad pompam et estentatiomen. Las cosas ejenas podían ser objeto de -- arrendamiento siempre que hubiere autorización del propietario. - (21)

En cuanto al arrendamiento de servicios, existía la locatio operarum, cuanto una persona llamada locator se obligaba a prestar en favor de otra un servicio determinado a cambio de un pago cierto. Generalmente estos servicios erán de difícil valua- ción principalmente cuando se trataba de las operaे liberales o - sean los prestados por personas que ejercían profesiones libera- les, como los médicos, los gramáticos y matemáticos, etc. estas- personas percibian por concepto de su servicios una remuneración- llamada Honorarium, por lo que esta clase de servicios quedaban - fuera de este contrato. (22)

(21).- SANTA CRUZ TEJEIRC, MANUEL. Elemental de Derecho Romano - Editorial, revista de Derecho Privado, pág. 407

(22).- SANTA CRUZ TEJEIRC, MANUEL. Ob. Cit. pág. 408

6.- DISPOSICIONES LEGALES PREVISTAS  
EN EL CODIGO CIVIL EN EL D.F.  
EN VIGOR.

El Código Civil para el Distrito Federal regula lo relativo al contrato objeto de la presente investigación ubicando lo en el Título Sexto de dicho ordenamiento legal, en los artículos 2398 al 2447, por lo que de manera anunciativa citaremos algunos de ellos, a continuación.

Se dice que " Hay arrendamiento cuando 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 (artículo 2398).

Así el artículo 2398 en su segundo párrafo, establece respecto de las fincas destinadas a la habitación, que el arriendo no puede exceder de diez años, de quince para fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas a la industria.

Asimismo, en el arrendamiento el precio puede consistir validamente en dinero o otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada (artículo 2399).

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes no consumibles; excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (artículo 2400).

Al respecto el artículo 2401 señala: " 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."

No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios (artículo 2403).

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

Artículo 2407: Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Artículo 2408: El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendor ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Artículo 2409: Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verifique la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Dentro de las obligaciones que produce el contrato entre las partes, por lo tanto, citaremos primero al arrendador e inmediatamente después, al arrendatario.

EL ARRENDADOR: Se obliga aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y a falta de convenio expreso, para el que por su naturaleza estuviere destinada; a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arriendo, realizando al efecto, todas las reparaciones pertinentes; a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, salvo por reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que dure el contrato; a responder de los daños y perjuicios que sufra el inquilino por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arriendo (2412).

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido y a falta de convenio, tan pronto como el arrendador fuere -- requerido para ello (2413). No puede el arrendador durante el -- arriendo, cambiar la forma de la cosa ni intervenir en el uso -- legítimo de ella, a no ser por reparaciones (2414). El inquilino debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible , la necesidad de las reparaciones, así como toda usurpación o novedad daños que otro haya hecho o abiertamente prepare sobre la -- cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que su - omisión cause (2415 y 2419). Si el arrendador enterado de las re- paraciones dejare de hacerlas, quedará a elección del arrendatario, reclamar la rescisión del contrato o exigir el cumplimiento- de la obligación, correspondiente al juzgador, determinar de -- acuerdo con las circunstancias, acerca de los daños y perjuicios- occasionados por la inoportunidad de las reparaciones (2416 y 2417 ). si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato con el pago de daños y perjui- cios (2420). Es responsable el arrendador de los vicios o defec- tos de la cosa dada en arrendamiento que impiden su uso, aunque -- él no las conociere o que sobrevengan durante el arriendo sin -- culpa del arrendatario, el cual puede pedir una disminución en la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo- conocimiento antes de la concertación del arriendo, de los vicios o defectos de la cosa (2421). Si al término del arriendo existie- re saldo en favor del arrendatario, el arrendador lo devolverá de inmediato, salvo que tenga algún derecho que ejercitar en contra- de áquel, en cuya virtud, lo depositará judicialmente (2422). -- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrenda- tario, si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacer- las y se obligó a pagarlas; si se trata de mejoras útiles y por - su culpa se resolviere el arrendamiento, también debe pagar di- chas mejoras, igualmente, cuando en los arrendamientos indetermi- nados autoriza mejoras y antes de que el arrendatario pueda com -

pensarse con el uso de ellas en cuanto a los gastos que efecto, -  
dá por terminado el contrato (2423).

EL ARRENDATARIO: De conformidad con el artículo -- 2425 del ordenamiento en cita, está obligado: "I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II. A responder de los perjuicios que la arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; III. A servise de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

El arrendatario pagará la renta desde el día en que reciba la cosa, hasta el día en que la entregue, salvo en otro sentido (2426 y 2429). Deberá pagarla en el lugar convenido y a falta de convenio, en su habitación o despacho (2427). Si por -- caso fortuito o fuerza mayor se le impide el uso total de la cosa, no pagará renta durante el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato (2431). Si sólo en -- parte se le impide el uso, puede solicitar la reducción de la renta o la rescisión del contrato (2432). También rige lo anterior , para el caso de que la privación de uso, provenga de la evicción del predio y si el arrendador procedió de mala fé, responderá de los daños y perjuicios. Es responsable del incendio, excepto que provenga de cosa fortuita o fuerza mayor, vicio de construcción o que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones -- debidas para evitar que el fuego se propagara (2436); la responsabilidad comprende el pago de los daños y perjuicios que el dueño sufra y los causados a terceros (2439). No puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa y si lo hiciera, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que -- la recibió, respondiendo además, de los daños y perjuicios (2441); si la recibió con expresa descripción de las partes que la componen, al término del arriendo debe devolverla tal como la recibió, a menos que hubiere ferecido o se hubiere monoscabado por el tiempo o causa inevitable (2442); si no hubo descripción, se presume-

que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (2443). Debe hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia, causados en la mayoría de los casos por los propios inquilinos (2444). Si por las reparaciones es privado total o parcialmente del uso de la cosa, tiene derecho a no pagar la renta, pedir la reducción de ésta o la rescisión del contrato, si la pérdida dura más de dos meses (2445). Si la misma cosa ha sido arrendada por separado a dos o más personas, prevalecerá el arriendo primero en fecha si no posible comprobar la prioridad de ésta, valdrá el arriendo del que tiene la posesión de la cosa, si el arriendo debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, únicamente valdrá el inscrito (2446). Cuando el arriendo ha durado más de cinco años y el inquilino haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones se le prefiera en lugar de otro interesado, así también gozará del derecho del tanto, si el propietario desea vender la finca (2447).

De lo antes reseñado, es posible deducir que el legislador de 1928 en materia civil llevó a cabo un importante trabajo toda vez que creó disposiciones jurídicas para regular este importante contrato hasta nuestros días, de tal manera que sirve de modelo a los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

## C A P I T U L O III

### EL PROCESO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

- 1.- Antecedentes Históricos.
- 2.- Generalidades.
- 3.- El Contrato de Arrendamiento como presupuesto procesal
- 4.- Procedimiento en materia de Arrendamiento.
- 5.- El Proceso en materia de Fincas Destinadas a casa Habitación.
- 6.- La Adición al Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil.
- 7.- El Proceso en materia de Arrendamiento de Localidad destinada a Local Comercial.

### C A P I T U L O III

#### EL PROCESO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

##### 1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Por su parte Arrellano García dice " Tomamos como punto de referencia las Siete Partidas del Rey don Alfonso El Sabio, cuya Ley V, Título VIII de la Partida Quinta disponía:

Cómo el señor de la heredad ó de la casa puede echar della al arrendador que la arrendó ó la logó, si non pagar lo que prometió." (23)

La disposición transcrita, del viejo Derecho español tuvo aplicación en la Nueva España durante la época colonial y aun en los primeros tiempos del México independiente.

El Código de Procedimientos Civiles de 15 de septiembre de 1880 le da al juicio de desocupación de predios rústicos o urbanos el carácter de juicio sumario (Artículo 833, fracción IV).

El Capítulo II del Título relativo a los juicios sumarios del citado Código de 1880, compila las disposiciones referentes al juicio sobre desocupación que, entre otras razones puede fundarse en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente ( Artículo 851, fracción III).

Ahora bien, la demanda de desocupación fundada en la fracción III del artículo 851 tenía dos períodos:

"I. El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales marcadas en los artículos siguientes; y

(23).- ARRELLANO GARCIA, CARLOS. Procedimientos Civiles Especiales, Primera edición, Editorial Porrúa, S.A. México. 1987. pág - 41

"II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cuantía calculada como disponen los artículos anteriores". (24)

Las disposiciones aplicadas al juicio de desocupación en el Código de 1880 tienen cauces sumamente similares con la regulación actual del juicio especial de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como pueden comprobarse con la lectura de los artículos del 876 del citado ordenamiento de 1880 y que no transcribimos por no extenderlos en este trabajo.

A su vez, el Código de Procedimientos Civiles de 15 de mayo de 1884, para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, tiene un Título II referente a los juicios extraordinarios y en el Capítulo I de este título alude al juicio sumario y en la Sección Segunda de este título se contienen las disposiciones especiales para el juicio sobre desocupación.

En el Código de mayo de 1884, el juicio sumario por desocupación podía proceder por la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente (Artículo 960, fracción III).

Las disposiciones de este Código son casi idénticas a las del Código de 1880.

El orden lógico y la claridad de las disposiciones contenidas en ambos códigos procesales de 1880 y de 1884 nos permiten sugerir que, en el futuro, cuando se revise el actual articulado del código adjetivo civil vigente en el Distrito Federal, se tome en cuenta lo que se reguló en los años ochentas del siglo pasado sobre el desahucio.

(24).- ARELLANO GARCIA, CARLOS. Ob. Cit. pág. 42

## 2.- GENERALIDADES.

El arrendamiento forma parte del derecho privado - por regular relaciones entre particulares, por su contenido, son normas de orden público e interés social.

Las partes que intervienen en el contrato se llaman, respectivamente, arrendador, quién da en arrendamiento, y arrendatario, quién recibe la cosa materia del arrendamiento la suma de dinero o la cosa cierta y determinada, que equivale a dicha suma y que se paga como precio cierto, se llama renta o alquiler.

Ahora bien, el procedimiento de los litigios derivados de la relación contractual en sus diversas modalidades terminación rescisión, otorgamiento firma de contrato, prórroga, etc., . Según sea el destino de la localidad dada en arrendamiento, esto es de local comercial que corresponde al juicio ordinario civil , como destinado a casa habitación deducidos en juicio de controversia de arrendamiento, como tramitación especial prevista en el -- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El procedimiento ordinario civil, según la causa de todo juicio seguido en el orden de ésta materia y de la controversia, seguirá lo previsto en la Ley Adjetiva que lo regula existiendo diferencias en el procedimiento especial contenido en la citada Ley, siendo una de ellas los términos para las actuaciones, en virtud de que en el primero cuentan con más tiempo.

3.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
COMO PRESUPUESTO PROCESAL.

Chiovenda define a los presupuestos procesales de la siguiente manera: "... las condiciones para que se consiga un pronunciamiento cualquiera, favorable o desfavorable sobre la demanda ..." (25)

Couture, afirma que puede definirse a los presupuestos procesales, "... como aquellos antecedentes necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal..." (26)

Rafael de Pina dice que los presupuestos procesales "... el juez está obligado a proveer sobre la demanda, tales como la competencia del órgano jurisdiccional y la capacidad de las partes..." (27)

Chiovenda, hace la distinción entre las condiciones de acción y los presupuestos procesales; y al respecto manifiesta que los primeros son las condiciones para una resolución favorable al actor; y los segundos son las condiciones de una resolución -- cualquiera (favorable o desfavorable) sobre el fondo. Agrega este autor que en un cierto sentido, también los presupuestos procesales son condiciones de la acción, porque si faltan impiden una -- resolución favorable. Pero la diferencia se hace manifiesta si se piensa que las condiciones de la acción son sclamente condicionales de la resolución favorable, y los presupuestos procesales son también condición de la resolución desfavorable.

(25).- CHIVENDA GIUSEPPE. Ob. Cit. pág. pág. 77

(26).- COUTURE EDUARDO J. Ob. Cit. pág. 102

(27).- DE PINA RAFAEL, Ob. Cit. pág. 397

Los presupuestos procesales por regla general, las condiciones de la acción deben existir en el momento de la sentencia y son reguladas en parte por la ley sustantiva en cuanto éste es la ley que informa sobre la existencia de una obligación, su estado de incumplimiento, así como la correspondencia subjetiva de los derechos.

Los presupuestos procesales, por regla general, deben existir en el momento de la demanda, y son reguladas por la ley procesal.

Lógicamente, antes de averiguar si existen las condiciones de la acción conviene que el juez averigue si existen los presupuestos procesales, y esto debe hacerlo de oficio. (28)

En lo personal, considero que debe entenderse por presupuestos procesales aquellos requisitos o condiciones necesarias que deben cumplirse para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal y en consecuencia dictarse resolución de fondo.

Ahora bien, para demandar determinadas pretensiones derivadas de la relación de arrendamiento es menester tomar en cuenta la siguiente consideración:

De no haberse celebrado por escrito, contrato de arrendamiento se presupone que el ejercicio de las acciones se fincará en la relación contractual celebrado en forma verbal debiendo de acreditarse dentro de la etapa probatoria correspondiente la forma de su celebración, que quedará sujeto al valor probatorio que el juzgador de a dicha probanza.

(28).- CHICVENDA GILVERPE, Ob. Cit. pág. 79.

#### 4.- PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Al respecto, es la manera de realizar actos procesales, jurídicas, civiles, administrativas y legislativas referidas a las formalidades de enjuiciamiento de preceptos y reglas que -- debe someterse a través del cursc de las etapas, actos que van a desarrollar en su ejercicio de su acción que se llama procedimiento -- el orden que debe seguir la sustanciación del procedimiento -- de arrendamiento.

A diferencia del proceso, concepto definido en el -- capítulo primero de esta investigación, referimos en que consiste el procedimiento, al respecto, el Diccionario de la Lengua Españo la dice que es la "... actuación por tramitir judiciales o administrativos..." tomando en consideración que el proceso es un -- todo y el procedimiento es parte del proceso.

El Artículo número 60-A de la Ley Orgánica de los -- Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, dispone que en el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del -- Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Fleno considere necesario, para que la administración de justicia sea expedita.

Este artículo no se ha aplicado plenamente, en virtud de que no es posible que en una Ciudad como el Distrito Federal, que con su área inmesas cuenta con aproximadamente cinco --- millones de habitantes, existen únicamente cuarenta Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, toda vez que dicho número de Juzgados a toda luces resulta insuficiente para desahogar el gran volumen de juicios que en dichos tribunales se ventilan cuya cantidad --- aumenta diariamente en forma muy considerable.

De lo expuesto podemos considerar pertinente proponer la creación de un mayor número de Juzgados del Arrendamiento- Inmobiliario, que sean suficientes para resolver la cantidad de -- asuntos que se originan diario en una ciudad tan conflictiva como la nuestra.

Igualmente proponemos que se construye un conjunto - de edificios grandes y espaciosos que pueden albergar con amplitud los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, junto con los Familiares y Civiles para mayor comodidad del litigio de tales materias.

#### 5.- EL PROCESO EN MATERIA DE FINCAS DESTINADAS A CASA HABITACION.

Este juicio es de nueva creación, puesto que el Código Civil de 1884 y el actual no lo contemplada no es sino hasta el de 1985, en que se consagra como consecuencia en las reformas se hicieron al Código Civil en su artículo 2448 adicionandose en los casos A) al L).

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contiene en el Título Décimocuarto Bis, un Capítulo destinado al tratamiento de Fincas Urbanas destinadas a Habitación y en virtud de que el contenido de los artículos 957 al 968 del Título de referencia son muy trascendentales, se transcriben a continuación:

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

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

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

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

Artículo 960: El demandado formulará la constestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este Código. Si —  
pusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, —  
se dará vista con ella al actor para que ofrezca las pruebas que --  
considere oportuno.

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

En caso de que el arrendatario no consteste la deman-  
da o la reconvención, se entenderá en uno y otro caso negados los —  
hechos.

Artículo 961: Una vez contestada la demandada y, en-  
su caso, la reconvención, el juez señalará de inmediato fecha y --  
hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación-  
dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justifica-  
da, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos esta -  
blecidos en la fracción II del artículo 62 de este código. Si dejan-  
ren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las --  
sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a exa-  
minar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

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

El conciliador escuchara las pretensiones de las par-  
tes y proporcióñ alternativas de solución al litigio, procurando una  
amigable composición, si se obtiene el acuerdo entre las partes, se  
celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de --  
ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dán-  
dose con ello por terminado el juicio.

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

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

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

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

Artículo 964: Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de prueba, el juez citará a las partes a la audiencia de prueba, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.- El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieren a los hechos controvertidos;

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

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.- El Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tarde dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

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

Artículo 966: La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

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

Artículo 968: En todo lo no previsto regirán las generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

En efecto, dejando aclarado que las controversias del arrendamiento de local comercial se tramitan de conformidad al juicio ordinario civil se continúa contemplando en el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles, en tanto que la nueva vía de controversia del arrendamiento inmobiliario de casa habitación se rige por las disposiciones de nueva creación comprendidas por los artículos 957 y 968 del Código de Procedimientos Civiles y desde luego sin sustraerse este procedimiento a las reglas generales dadas para el juicio ordinario civil y que como una diferencia y similitud que establece para que el juicio de arrendamiento se le concede al demandado un término de cinco días para dar contestación a la demanda y en el juicio ordinario civil son de nueve días.

6.- LA ADICION AL CAPITULO IV DEL  
TITULO SEXTO DE LA SEGUNDA PARTE  
DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL.

Destacándose que en atención a que las reformas hechas al Código Civil son de orden público y de interés social, este procedimiento tiene como objeto que se cumplan las disposiciones legales a que he referido en líneas precedentes.

La adición al capítulo relativo fue publicado en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1995 respecto al decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, en cuyo artículo primero se reformo el capítulo cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, Artículo 3042 del Código en cita para quedar como sigue:

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

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

Artículo 2448 B: 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 sufren por esa causa.

Artículo 2448 C: La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más - siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Artículo 2448 D: 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 del 85 por ciento del incremento procentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Artículo 2448 E: La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato.

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

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

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

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

VII. El término del contrato.

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

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

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

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

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

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos 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 subarrendataria, cesionaria o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo."

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

Artículo 2448 J: El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

VI. La compraventa y se escrituración realizadas 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 dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Artículo 2448 K: El propietario no puede rehusar -- como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

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

Artículo 2448 L: En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de este capítulo. (29)

(29).- ARRELLANO GARCIA, CARLOS. Procedimientos Civiles Especiales. Cb. Cit. pág. 378

Artículo 3042: Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue:

- I. ....
- II. ....
- III. ....
- IV. ....

"No se inscribirán las escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos -- que en ellas consta expresamente que se cumplió con lo dispuesto -- en los artículos 2424 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario". (30)

"Transitorio primero. Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes".

Teóricamente, el legislador con estas reformas pretendió hacer más factible la relación que se da en el contrato de arrendamiento, no obstante, tal artículo viene a ser letra muerta tanto para el arrendador como para el arrendatario, por lo que --- explicamos a continuación: no todas las habitaciones susceptibles de ser arrendadas reúnen las condiciones mínimas de higiene; no -- obstante, el arrendador así las ofrece y el arrendatario pensando únicamente en cubrir su apremiante necesidad, toma la vivienda sin importarle su real estado a riesgo suyo y de su familia en general, en muchas ocasiones tal premura genera enfermedades y malestares a sus hijos por el deterioro de la vivienda que habitan por mera -- necesidad.

El gobierno es el principal generador de la inflación que paradójicamente tiene como misión combatir, por ello lo dispuesto en la fracción "D" del artículo en comento, no es posible de observarse, toda vez que si el predial y el agua en cuanto a su impuesto aumenta en un 50%, la renta no la pueden aumentar -- en el porcentaje señalado en el aludido numeral; surgió el arrenda (30).- ARRELLAN GARCIA, CARLOS. Procedimientos Civiles Especiales.

tario se encuentre al corriente del pago de sus rentas, si al arrendador no le conviene, rescinde el contrato cuando se presenta la primera oportunidad.

El ejercicio del derecho del tanto maneja de manera arbitraria y hacen tal derecho difícil de manejar por ambas partes.

En esencia, con las reformas al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, podemos determinar que el Legislador, en éste como en otros casos, no crea Leyes aplicables al momento histórico que han de regir.

#### 7.- EL PROCESO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE LOCALIDAD DESTINADA A LOCAL COMERCIAL.

Es importante hacer alusión a la clasificación de los procesos que plantean los tratadistas; al respecto debemos hacer un estudio del Derecho Procesal; y que de acuerdo a esta se divide en parte general que se ocupa de la Teoría General del Proceso; y la parte especial que trata de los principios del proceso dividiendo en tres; dispositivo que alude al proceso civil - que por su importancia en la investigación que nos ocupa le daremos mayor relevancia, haciendo mención que no por ello los demás principios no sean importantes.

Por no encuadrarse en el supuesto del arrendamiento de casa habitación este proceso se regula conforme a las disposiciones contempladas para el proceso ordinario civil, que en el presente capítulo se menciona en relación a las diferencias y similitudes que existen en éstos.

## C A P I T U L O IV

### LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO.

- 1.- Concepto.
- 2.- Naturaleza Jurídica.
- 3.- Etapas Procesales.
- 4.- Los Juicios en materia de casa Habitación.
- 5.- Los Juicios en materia de Local Comercial.
- 6.- El Juicio Especial de Desahucio.
  - 6.1.- Antecedentes Históricos.
  - 6.2.- Concepto.
  - 6.3.- Procedimiento.

## C A P I T U L O IV

### L A S C O N T R O V E R S I A S D E A R R E N D A M I E N T O

#### 1.- CONCEPTO.

Demetrio Sodi define, "es el juicio de la controversia legal entre dos o más personas ante un juez autorizado para -- decir con su sentencia." (31)

Según para Hugo Alsina, "es una serie de actos ejecutados por las partes y el juez tiene a un fin común: la sentencia." (32)

En efecto, los actos de procedimiento no se ejecutan aisladamente y sin control alguno; por el contrario, están sometidos a regla de la que resultan su vinculación y el orden de su -- ejecución.

#### 2.- NATURALEZA JURÍDICA.

El juicio es la controversia ante los tribunales, es la contienda que tiene por objeto la investigación y declaración de la verdad jurídica, discutida por los litigantes. La legislación española, inspirada en el derecho romano nos da, en controversia o discusión legítima entre dos o más partes, ante un juez competente para que la sustancia y determine con arreglo a derecho.

El juicio es "la legítima contención de causa que se disputa entre el actor, el demandado y ante el juez, establecida para que los pleitos se determinen por autoridad pública." (33)

(31).- SODI DEMETRIC, La Nueva Ley Procesal, Tomo I Segunda Edición, Editorial Forrúa, S.A. México, 1946, pág. 187

(32).- ALSINA HUGO, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Segunda edición Tomo I Ediar Soc. Arón Edi, 1963, pág. 447

(33).- SODI DEMETRIC, La Nueva Ley Procesal. Cfr. Cit. pág. 151

Así como también se requiere rapidez, precisión y acierto de los de más ordenes de la naturaleza le impone el prestigio institucional y cultural de cada país y las necesidades de su propia prosperidad material. Cada transacción o cada negocio de los que derive un litigio no concluye sino con este. Y no se conciben en el orden de los negocios paralizaciones interminables.

### 3.- ETAPAS PROCESALES.

El procedimiento judicial se desarrolla en varias etapas o fases, cada una de las cuales se va cerrando paulatinamente y sólo es posible retornar a las anteriores en casos excepcionales, generalmente cuando existe un error o violación que determina la reposición del procedimiento, pero fuera de estos supuestos, cada etapa sirve de base a la siguiente, lo que permite que el juez y las partes avancen en el hasta la etapa más elevada que es la sentencia; Becerra Bautista alude a estas etapas y señala otros elementos, algunos de los cuales ya los trata, y que denomina precisamente elementos y define: "elementos del proceso si pensamos en un proceso normal éste no se concibe sin que existan: órganos jurisdiccionales; partes interesadas; planteamiento del problema jurídica por resolver; pruebas; alegatos ; sentencia y medios de impugnación para evitar, en lo posible, los errores judiciales".(34)

La primera etapa del proceso se inicia con la presentación del material de controversia ante el juzgador, por conducto de la demanda, por el emplazamiento a la otra parte, y la contestación de la misma, con la cual queda fijada el objeto del proceso.

(34).- BECERRA BAUTISTA JOSE, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, primera edición editorial J s. México, 1957.  
pág. 31

Una segunda etapa es la probatoria, es decir, la oportunidad para ofrecer, recibir y desahogar los elementos de -- convicción; la que se continúa con los alegatos, que son los razonamientos finales de las partes sobre el problema jurídico planteado que es la materia del proceso; y se concluye con la fase -- decisoria, que implica la citación del juez para dictar sentencia y el pronunciamiento de la misma, que resuelve el conflicto en -- cuanto al fondo.

Todas estas fases pueden repetirse total o parcialmente en las instancias ante tribunales superiores, hasta llegar al más alto jerárquicamente, cuya resolución pone punto final al proceso; en relación a la primera etapa, existen los llamados -- principios formativos que son aquellos que dan una conformación especial al procedimiento. De acuerdo con el fin general de la -- resolución de la controversia, y con los objetivos específicos de la materia de la propia controversia, que determinan aspectos de carácter peculiar, así, todo proceso se estructura o se construye de acuerdo con cierto principio, como son los de celeridad, economía procesal, publicidad, inmediación del juez con las partes, -- etc., pero existen otros que se establecen de acuerdo con la materia misma de la controversia, así: "entre los principios básicos que rigen al proceso encontramos principios lógicos porque en -- toda investigación de verdad no puede uno apartarse de la lógica.

De ahí que recordamos aquella regla según la cual -- para resolver debidamente un problema, lo primero que se necesita es un planteamiento correcto del mismo." (35)

En efecto, si la controversia se entabla exclusivamente entre particulares sobre derecho que se consideran disponible, es decir, renunciable, como ocurre por ejemplo tratándose -- de un litigio sobre la compraventa de un inmueble, entonces, predomina el llamado principio dispositivo, de acuerdo con el cual las

(35).- BECERRA BAUTISTA JOSE, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Ch. Cit. pág. 103

partes tienen una gran influencia en la marcha del proceso y queda a su criterio el presente los medios de prueba necesario, ya que el juez en caso excepcionales puede aportar nuevos elementos de convicción.

Existen otros principios que se establecen de acuerdo con los distintos sistemas procesales, como son el de la oralidad y el de la escritura, ya que en algunos países como México y la mayor parte de los latinoamericanos, el procedimiento es predominantemente escrito, o sea, que se caracteriza por un intercambio de documentos entre el juez, y las partes, y otros como en el caso de los Estados Unidos impera el principio de la oralidad en el que las partes dialogan entre ellas y con el juzgador, y concluyendo dice, Becerra Bautista: "la presentación de la demanda al constituir la relación procesal señala el principio de la instancia..., en nuestra legislación al presentar la demanda si se señala el principio de la instancia, pero sólo el emplazamiento es el que previene el juicio en favor del juez que la hace..." - (36)

Ahora bien, pasando a la Segunda etapa y habiendo quedado fijada la litis, y marcada en el inicio del proceso, la prueba es uno de los aspectos fundamentales del mismo.

En efecto, la prueba está constituida por los elementos de convicción aportados por las partes y en ocasiones, también por el juzgador, con el objeto de conocer la certeza de las afirmaciones sustentadas por los contendientes.

Se califica de objetivos de la prueba aquellos que debe ser comprobado; y, en términos generales, deben ser demostrados los hechos controvertidos afirmados por las partes, por lo que si el actor alega que ha proporcionado una determinada cantidad de dinero a su contra parte y que esta última se ha obligado-

(36).- BECERRA BAUTISTA JCSE. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Ch. Cit. pág. 114

a devolverla en determinado plazo, el documento suscrito por el demandado en el cual se consignen estas situaciones; debe comprobar estas aseveraciones, presentando, por ejemplo, el documento suscrito por el demandado en el cual se consignen estas situaciones; señala Becerra Bautista: "recordado que las pruebas tiene a demostrar el juez la verdad de los hechos que cada una de las partes aduce como fundatorio de su demanda o de su contestación, la falta de prueba redundante en su perjuicio y por eso el ofrecimiento y la rendición de prueba constituye lo que en teoría se denomina una carga procesal, " y continúa..." la doctrina acepta que la prueba es una carga, en cuanto que es una actividad optativa para las partes, pero que si no la desarrollan sufren las consecuencias de su inactividad procesal, que redundará en la improcedencia, bien sea de su acción bien sea de la excepción opuesta. (37)

En principio, el derecho no está sujeto a prueba, ya que existe la presunción de que el juzgador conoce el ordenamiento nacional, pero sí en cambio, deben demostrarse las normas-extranjeras, así como las costumbres jurídicas cuando son objeto de controversia, como ocurre con los llamados usos comerciales.

Los Códigos Procesales establecen los medios de prueba, que no son otra cosa que los instrumentos concretos que pueden hacerse valer en el proceso para formar la convicción del juzgador y entre los principales medios de prueba señala, someramente, los siguientes:

La prueba documental que es la considerada más sencilla, pues inclusive puede formarse con anterioridad al proceso, y por ello se califica de prueba preconstituida y la que se traduce en la elaboración de documentos públicos o privados, y la que Becerra Bautista, en una cita de pie de página amplía: "en un sentido amplio, documento es toda representación material destinada e idónea a reproducir una determinada manifestación del pensamiento".

(37).- BECERRA BAUTISTA JOSE, El Proceso Civil en México. Undécima Edición. Editorial Porrúa. México. 1984. págs. 84-85

miento; como una voz fijada duramente, Vox Mortua, pero como el -- medio común de representación del pensamiento es la escritura, -- los documentos más importantes son los escritos. " y continúa: " cuando en el acto jurídico interviene funcionarios que tienen fe pública o notario (que no son funcionarios públicos pero si fedatarios) los documentos que expiden en ejercicio de sus funciones, son documentos públicos así como también lo son las actas notariales mismas y los testimonios que de ellas se expidan.

Cuando, en cambio, en la confesión del documento no intervienen ni notario ni funcionario público se trata de documento privado" (38)

La prueba testimonial se hace consistir en la declaración de una o varias personas de que han tenido conocimiento -- directo o indirecto de determinados hechos, y así lo pueden sostener ante las partes y el juez, le consta, " como la prueba testimonial se origina en la declaración de testigos, debemos saber -- que personas tienen ese carácter en un proceso.

Testigo es para nosotros la persona ajena a las partes de declara en juicio sobre hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella directamente, a través de su sentidos.

La confesión, es la declaración de alguna de las -- partes, y para que sean consideradas como confesión, deben referirse a hechos propios relacionados con el proceso y en cuanto -- esas declaraciones perjudican a quien las hace; dice Becerra Bautista citando a Lessona: La confesión es la declaración, judicial o extrajudicial (espontánea o provocada por interrogatorio de la parte contraria o directamente por el juez), mediante la cual una parte, capaz de obligarse y con ánimo de proporcionar a la otra -- una prueba en perjuicio propio, reorce fatal o parcialmente la --

(38).- BECERRA BAUTISTA, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Ob. Cit. págs. 191, 192, 193

verdad de una obligación o de un hecho que se refiere a ella y es susceptible de efecto jurídico ". (39)

La prueba pericial o para cuando los hechos afirmados sólo pueden evaluarse a través de conocimiento técnicos, que hacen necesario llamar a expertos que posean esos conocimientos, que obligan al juez, pero le sirven de orientación para apreciar los aspectos técnicos que escapan a su compresión normal " los peritos o juzice facti, son las personas que auxilian al juez con sus conocimientos científicos, artísticos o técnicos en la investigación de los hechos controvertidos ". (40)

La de reconocimiento o inspección judicial que opera petición de parte y a través de la cual, el mismo juzgador o funcionario judicial se traslada a un determinado lugar con la finalidad de examinar un objeto, un inmueble, un documento, etc., en una cita que hace Becerra Bautista de Lessona, establece que : " el reconocimiento judicial, es el acto por el cual el juez se -- traslada al lugar a que se refiere la controversia, o en que se -- encuentra la cosa que la motiva, para obtener mediante el examen personal, elemento de convicción, en ocasiones, el reconocimiento judicial bastará por si sólo para decidir el pleito, pero para -- que el reconocimiento judicial resulte útil, objetivamente considerado" debe practicarse con aquellas garantías formales de publicidad y de discusión, sin las cuales la prueba falta a su fin, resultando un conocimiento privado, desprovisto, merecidamente, de toda eficacia jurídica ". (41)

La Fotografía, películas, grabaciones y todos los instrumentos de la tecnología moderna son admitidos como medios de prueba, siempre que no afectan la moralidad pública, las buenas costumbres o la dignidad personal, Becerra Bautista la denomina como prueba instrumental científica y dice: " con estos tér -

(39).- BECERRA BAUTISTA, I"Introducción al Estudio de Derecho Procesal Civil. Ob. Cit. pág. 178

(40).- BECERRA BAUTISTA, El Proceso Civil en México, Ob. Cit. pág. 124

(41).- Becerra Bautista, Introducción al estudio del Derecho Procesal Civil. Ob. Cit. pág. 196

minos queremos de hechos trascendentales para el proceso que se obtienen por el procedimiento mecánico, físico o químico". (42)

La carga de la prueba, como ya dije son reglas que establecen los Códigos Procesales sobre la parte que debe demostrar determinados hechos que implica el imperativo del interés, de la parte respectiva, apoyado en la regla fundamental de que aquel se afirma está obligación a probar.

Finalmente, hago referencia al concepto de valorización o apreciación de los elementos de convicción y que está sujeto al principio de la prueba razonada, y que implica que el tribunal no está vinculado a regla fijas sobre la apreciación de los medios de prueba, sino que tiene facultades discrecionales para valorarlos en su conjunto, aún cuando debe expresar las razones o motivos de su estimación.

Ahora bien, los alegatos se pueden expresar en la forma oral o escrita.

Los alegatos orales se formulan en la misma audiencia de pruebas, una vez concluída la recepción de éstas. Con este fin, primero se debe conceder el uso de la palabra al actor o a su apoderado y después al demandado o a su apoderado, hasta por dos ocasiones, cada una de las cuales no debe exceder de un cuarto de hora de tiempo. El Ministerio Público también debe alegar en los casos en que intervengan. Las partes deben procurar la mayor brevedad y concisión y el juzgador debe dirigir los debates, previniendo a aquella para que se concreten a los puntos controvirtidos, evitando disgresiones, tal como lo reza los Artículos 393 y 395 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Aunque se prohíbe en la práctica dictar alegatos a la hora de la audiencia, sin embargo se prevé también que en el acta que se levante de ésta se deben hacer constar las conclusiones de las partes, como lo establecen los artículos 394 y 397. No

(42).- BECERRA BAUTISTA. El Proceso Civil en México. Ob. Cit.pág.

obstante, en la práctica se acostumbra asentar en el acta sólo -- que " las partes alegaron lo que a su derecho convino", sin que - se especifiquen cuáles fueron en concreto las conclusiones. A su vez, como regularmente el que tiene el carácter de secretario de acuerdos y no el juez quien presencia la audiencia, la expresión verbal de alegatos suele carecer de sentido, quien debe obligarce escuchar por ley es el secretario de acuerdos no será quien pronuncie las sentencia y, en consecuencia, los alegatos orales no podrán ser tomados en cuenta para la resolución del conflicto. Por estas razones, en la práctica los alegatos orales no suelen realizarse de manera efectiva y los secretarios se limitan a asentar - en el acta la fórmula ya mencionada de que " las partes elegaron- lo que a su derecho convino".

Antes de la reforma de 1973 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se concedía a las partes un plazo común de cinco días para que presentaran sus alegatos por escrito. A partir de la citada reforma el artículo 394 -- estableció que los alegatos debían ser orales, aunque también permite que las partes presenten "sus conclusiones por escrito", sin que especifique el momento procesal oportuno en que deban hacerlo. En realidad, este precepto permite a las partes presentar, ante la ineficacia o inutilidad de los alegatos orales, verdaderos alegatos escritos, bajo el nombre de "conclusiones"

La tercera etapa del proceso es la decisión y es en la que se dicta sentencia, y ésta es la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo de la controversia, lo que significa la terminación normal del proceso.

En la sentencia, el juez condena o absuelve al demandado, pero el proceso también puede finalizar con anterioridad al pronunciamiento de la sentencia, cuando existe un obstáculo de carácter material o jurídico que impide el conocimiento del fondo de la controversia; por ejemplo, cuando no se demuestra que una de las partes tiene interés jurídico en la resolución del litigio, etc., con lo cual se producen los llamados motivos de terminación

anormal del proceso." La sentencia es un acto jurisdiccional, por medio del cual el juez decide la cuestión principal ventiladas en el juicio o algunas de carácter material o procesal que haya surgido durante la tramitación del juicio".

Ahora bien, dentro de una inmensa cantidad de clasificaciones, las sentencias, en cuanto a los efectos que producen, pueden ser de tres clases:

La sentencia condenatoria que instituye una prestación a cargo de la parte perdedora, por ejemplo, realizar un trabajo para el cual se había obligado, entregar una cosa o suma de dinero. "La sentencia de condena es la que, además de determinar las voluntades de la ley en un caso concreto, impone a una de las partes una conducta determinada, debido a la actuación de la sanción-potencial que contiene la norma abstracta". (43)

En la sentencia declarativa el juzgador se limita a esclarecer el derecho que pertenece a alguna de las partes, y que anteriormente se encontraba, incierto, pudiéndose señalar, como -- ejemplo, la declaración de que una persona es propietaria de un -- inmueble cuando existen varios que se ostentan como tales y también entran en ésta categoría las sentencias absolutorias, ya que se limitan a establecer que el demandado no está obligado a cumplir con determinada norma jurídica. "Las sentencias declarativas tienen por objeto único, determinar la voluntad, de la ley en relación el objeto deducido en juicio por las partes". (44)

La sentencia constitutiva dispone una situación jurídica que no existía con anterioridad al fallo, y la más significativas es la que declara el divorcio, ya que determina la disolución del estado matrimonial y crea uno nuevo en el cual se determinan derechos y obligaciones diversos de los que antes correspondía a los esposos. "La sentencia constitutiva es aquella que crea situaciones jurídicas nuevas precisamente derivados de la sentencia". (45)

(43).- BECERRA BAUTISTA JOSE. El Proceso Civil en México. Fb. Cit.

pág. 197

(44).- Ibídem págs. 195

(45).- Ibídem págs. 196

Definitivas y firmes, categorías que se confunden en la práctica, aún cuando su distinción es clara se toma en cuenta - que las primeras son aquellas que ponen fin al proceso, pero contra ellas puede interponerse un recurso de la parte incoforme, tanto que las segundas son las que ya no pueden ser impugnadas, -- pues generalmente son pronunciadas por el órgano judicial de mayor jerarquía. " Sentencia definitiva, las que deciden la cuestión principal que se ventila en el juicio o sea las pretensiones formuladas en la demanda y las defensas del demandado". (46)

Cuando la sentencia es firme, la decisión del juzgador se considera como la verdad legal y por ello se dice que adquiere la autoridad de cosa juzgada, lo que significa que, lo que en ella se establece no puede cuestionarse ni discutirse en forma alguna, ya que debe existir un límite, para la resolución de un -- conflicto, por razones de seguridad jurídica. " Con la frase "cosa juzgada" se menciona el juicio ya concluido por sentencia irrevocable, que no está sujeto a ninguna impugnación". (47)

También puede clasificarse en interlocutoria, que no resuelven el conflicto principal, sino exclusivamente pone término a una cuestión imparcial pero interna del juicio, son simples resoluciones de trámite; como por ejemplo cuando se resuelve una excepción en que se impregna la personalidad de alguna de los contendientes o se hace valer un incidente de nulidad por defecto en el emplazamiento etc. " incidentales o interlocutorias, las que deciden cuestión incidental surgida durante el proceso". (48)

Cuando la sentencia es de condena su consecuencia -- lógica es su ejecución o cumplimiento o cargo de la parte perdedora, la que puede aceptar voluntariamente, pero cuando se niega en forma expresa o implícita, el fallo se ejecuta por el juez en forma forzosa.

(46).- FALLALES EDUARDO. Derecho Procesal Civil. Cb. Cit. pág. 432

(47).- Ibídem. pág. 435

(48).- Ibídem. pág. 432

En términos generales, la ejecución forzosa corresponde, al mismo juez o tribunal que pronuncia la sentencia condenatoria, y en ese caso se considera como la etapa final del mismo procedimiento.

#### 4.- LCS JUICIOS EN MATERIA DE CASA HABITACION.

Todo procedimiento judicial necesariamente deberá principiar con un escrito de demanda, que deberá satisfacer, para su procedencia, los requisitos a que se refiere el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicables desde luego a la demanda de desocupación y son los siguientes: el tribunal ante el que se promueve, que actualmente son los juzgados del arrendamiento inmobiliario; el nombre del actor y la casa que señala para oír notificaciones; el nombre del demandado o sea el arrendatario y su domicilio, que deberá ser el bien arrendado; el objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios, que en este caso será la desocupación del bien objeto del contrato de arrendamiento; los hechos en que el actor funde la petición, numerándolos y narrándolos suscintamente con claridad y precisión, para que el demandado este en condiciones de preparar su contestación y defensas. En este caso el actor empezará por narrar la existencia de la acción contractual, precisando la fecha de su celebración, así como el importe de la renta, el destino de la renta, el destino de la finca deberá fundar su demanda en precepto de derecho o en principio jurídicos aplicables. Así como la clase de acción que está ejercitando, que como apuntamos arriba, deberá ser la acción de desocupación y finalmente deberá contener el lugar, la fecha y la firma del demandado.

Al escrito de demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento cuando el importe de la renta pase de cien pesos anuales, o bien se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante --

como medios preparatorios a juicio, cuando el importe de dicha -- renta sea hasta cien pesos anuales, caso en el que el Código Civil no exige su otorgamiento por escrito para su validez, igual -- justificación se admitira en los casos en que existiendo la relación contractual, ésta debe otorgarse por escrito y no se haya satisfecho esta formalidad, pero se está cumpliendo voluntariamente por las partes, bastando en este caso que se comporte como arrendador y arrendatario.

Para el maestro José Becerra Bautista no son válidos la información testimonial, prueba documental o cualquiera -- otra como medios preparatorios a juicio en substitución de la -- forma requerida por la ley, para tener como documento fundatorio de la demanda, sino que debe recurrirse en principio a lo que establece el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, que estatuye que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente. Este es que en el caso de que sea necesario otorgar -- por escrito el contrato de arrendamiento para su validez y esto -- no se haya satisfecho, deberá, para el caso de incumplimiento en el pago de dos o más mensualidades de renta, primero, promover -- juicio por separado, para obtener sentencia que condene al obligado el otorgamiento y firma del contrato respectivo y para el caso de que éste se niegue lo haga el juez en su rebeldía. Solamente entonces y una vez que el inquilino lo suscribe o lo haga el juez en su rebeldía, será el documento en que el arrendador funde su -- acción de desahucio.

El anterior punto de vista parece confirmarse en la siguiente ejecutoria que cita Rafael Pérez Palma en la Guía de Derecho Procesal: " la exigencia de la ley para que se presente -- el contrato de arrendamiento o el documento que acredite, al iniciarse el juicio de desocupación, tiene a que se establece de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con objeto de -- que el procedimiento sumarísimo se dirija, exclusivamente, contra-

la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no - contra cualquier poseedor de un inmueble a quien, por medio de -- prueba defectuosa, se le podrá despciar". (49)

Sin embargo, la misma Corte, ha sentado jurisprudencia en el sentido de que la forma escrita del contrato de arrendamiento no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos; esto es, que la falta de forma escrita del mencionado documento, es simplemente una prueba de su existencia.

A este criterio de la Suprema Corte de que basta -- justificar la relación contractual en los términos que señalan - los Artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles, considero que solamente tendrá plena validez si en cada caso, adiciona con la prueba confesional como medios preparatorios del juicio, a menos que de la prueba documental o de cualquiera otra aparezca expresamente el reconocimiento por parte del arrendamiento de que ocupa con ese carácter el local objeto del arrendamiento, para -- este caso se propone reformas los Artículos 489 y 490 del ordenamiento mencionado, en los términos que más adelante haremos.

Reciba la demanda por el Juez, éste dictará, si la encuentra fundada y con el contrato de arrendamiento o la escritura pública en su caso, o bien la justificación correspondiente, - auto que contendrá los siguientes elementos; admisión de la demanda, orden de su registro en el libro de Gobierno del Juzgado -- requerimiento, prevención, apercibimiento y emplazamiento. El primer elemento se referirá a la procedencia de la demanda por estar fundada en los términos que establece el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles y, por el cual es admitida; el segundo, contendrá la orden de que el proceso que se está iniciando se -- registre en el libro de Gobierno del Juzgado; el requerimiento -- que deberá hacerse al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo o los recibos correspondientes estar

(49).- FEREZ FALMA RAFAEL. Guía del Derecho Procesal Civil Sexta Edición, Cárdenas Editores y Distribuidor. México. 1961. - pág. 554

al corriente en el pago de las rentas pactadas; la prevención, para el caso de que el arrendatario no justifique estar al corriente, en el pago de las rentas, de que proceda a desocupar el inmueble -- arrendado, dentro del plazo o término de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industria o dentro de noventa si la finca fuera -- rústica; el apercibimiento para el inquilino de ser lanzado a su costa si no desocupa voluntariamente el local arrendado y finalmente, el emplazamiento que se le hará corriéndole traslado con la demanda, para que dentro del término de nueve días comparezca ante el juzgador a oponer las defensas y excepciones si es que las tuviere, estas excepciones se hará valer en contestación a la demanda, aún que no siempre será necesario contestarla, pues en el caso de que exhiba el importe de las rentas, bastará este trámite para que se de por terminado el procedimiento.

De acuerdo con los términos que ordena la prevención contenida en el artículo 490, para la desocupación del inmueble -- arrendado, bastará que si el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, ni exhiba su importe, o no exhiba copias selladas por un juzgador del escrito donde haya hecho la consignación el ofrecimiento de pago, para que se le haga efectivo el apercibimiento que ordena el propio precepto invocado, de ser lanzado a su costa. Apercibimiento con el que no estamos de acuerdo por ser contrario al espíritu proteccionista de los bienes jurídicos que tutela nuestra Carta Magna, referente a las Garantías-Individuales.

#### 5.- LOS JUICIOS EN MATERIA DE LOCAL COMERCIAL.

Este juicio se regula por los principios procesales establecidos para el juicio ordinario civil contenido en los artículos 255 al 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no obstante de tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, su destino u ocupación difiere mucho con el de habitación.

1.- El Tribunal ante el que se promueve este requisito se cumple aludiendo al órgano jurisdiccional competente ( C. - Juez..., CC. Magistrados...), sin referirse al nombre de la persona que ocupa ese cargo.

2.- El nombre del actor y la casa que señala para oír notificaciones. Por otro lado, la casa que se señala para oír notificaciones debe estar ubicada en el lugar del juicio. En caso de que el actor no designe casa para oír notificaciones, ésta se harán por Boletín Judicial aún las que deben hacerse personalmente.

3.- El nombre del demandado y su domicilio. Es explícable que se exija que el actor precise el nombre del demandado y su domicilio, con el objeto de que se le haga saber de la existencia de la demanda y puede contestarla. En caso de que el actor omite este requisito, no se hará notificación alguna a la persona contra promueve, sino hasta que la omisión se subsane.

4.- El objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios. Es conveniente que el actor determine con precisión cada una de las prestaciones que reclama en su demanda.

5.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos con claridad y precisión, de tal manera que el demandado puede preparar su contestación y defensa. Los hechos deben relatarse en forma numerada, comprendiendo un solo hecho por cada número, el demandado puede referirse en forma individualizada a cada uno de los hechos afirmando en la demanda, al contestarla, y el propio actor, al ofrecer los medios de prueba que estima conducentes, pueda relacionarlos de manera precisa con cada uno de los hechos que pretenda probar.

6.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, se procura citar los preceptos legales a los principios jurídicos aplicables. Por lo que el derecho invoca por las partes no vincula al juzgador, pudiendo éste tomar o no en cuenta dicho derecho, y aún funde su resolución en preceptos jurídicos no afirmados por las partes.

7.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez. Por regla, en materia civil, por su carácter fundamentalmente patrimonial, debe considerarse esta exigencia para determinar la competencia por cuantía.

Artículo 256: del Código de Procedimientos Civiles, en virtud del emplazamiento al demandado se le concede un plazo fijo para contestar la demanda; este plazo es de nueve días en el juicio ordinario civil.

Artículo 257: Cuando la demanda fuera obscura o irregular, el juez debe prevenir al actor que la aclare, corrija o -- compete de acuerdo con los artículos anteriores; el Juez puede -- hacer esta prevención por una sola vez y verbalmente.

Los defectos normales o subsanables son aquellos en que incurre alguna parte por omisiones, ya sea porque haya omitido el nombre, por que no haya citado el domicilio de alguna parte, etc. El Tribunal puede, inclusive en ocasiones de oficio, señalarle al actor que corrija o que complete su demanda, Según Cipriano Gómez Lara. (50)

Artículo 285: Se establece que dichos efectos de la presentación de la demanda son:

1.- Interrumpir la prescripción, si no lo está por otro medio. El Artículo 1168 del Código Civil exige que la demanda haya sido notificada para que se pueda interrumpir la prescripción.

2.- Señalar el principio de la instancia con la presentación de la demanda se inicia la primera instancia, en los juicios cuyo interés económico excede de cinco mil pesos. Para los juicios de mínima cuantía, con la demanda se inicia la única instancia.

3.- Determinar el valor de las presentaciones exigidas, cuando no puede referirse a otro tiempo. (51)

(50).- GOMEZ LARA CIPRIANO. Derecho Procesal Civil, Primera Edición Editorial Trillas, S.A. de C.V. México. 1984. pág. 36

(51).- Cvalle Favela José. Procesal Civil. Ch. Cit. pág. 54

Artículo 259: Señala los efectos del emplazamiento:

1.- Prevenir el juicio en favor del juez que lo -- hace. Este efecto se conecta con la determinación de la competencia, cuando pueda haber varios jueces que puedan tener competencia en relación a un mismo asunto; entonces es competente el que primero haya realizado el emplazamiento.

2.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la notificación, aunque después deje de serlo en relación al demandado por que éste cambie de domicilio, o por algún motivo legal.

3.- Imponer la carga de contestar la demanda al demandado ante el juez que lo emplazó, dejando a salvo el derecho de provocar la incompetencia;

4.- Producir todas las consecuencias de la interpellación judicial, si por otros medios no se hubiera constituido ya en mora el obligado; y

5.- Originar el interés legal en las obligaciones pecunarias sin causa de réditos.

Artículo 260: El demandado formulará la contestación de la demanda en los términos prevenidos para la misma. Este significa que el escrito de contestación a la demanda debe reunir los requisitos del artículo 255, que sean necesarios de acuerdo con su naturaleza.

De conformidad con lo ordenado en el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, una vez que ha transcurrido el término del emplazamiento sin haber -- contestado la demanda se hará la declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se abrirá el periodo de ofrecimiento de prueba. En el caso que si contesta la demanda en todas sus partes o manifieste el actor su conformidad con la contestación de la -- misma se citara para sentencia definitiva, con excepción de los -- casos en que se afecta, pues las cuestiones relativas al estado -- civil de las personas en cuyo caso, necesariamente deberán rendir -- se pruebas.

La apertura del juicio a prueba puede hacerse a solicitud de cual quiera de las partes, o por disposiciones del juez en algunos casos, y aún de acuerdo con las disposiciones del Código, automáticamente el juicio se entiende abierto a prueba con la declaración de rebeldía o con la contestación de la demanda en su caso.

El término de prueba se divide en dos periodos, el primero para ofrecerlas, es de diez días, de conformidad con lo establecido por el artículo 290, del Código de Procedimientos Civiles, dentro de éste término, deberán proponerse las pruebas que se consideren idóneas para acreditar la procedencia de la acción o de las excepciones según sea el caso debiendo relacionarse expresamente con los hechos controvertidos por una y otra parte, asimismo debe solicitarse la preparación de las así lo ameriten, como es el caso de la prueba confesional, de la testimonial, de la pericial y en algunos casos de las pruebas documentales.

Una vez admitidas las pruebas, el juez dictará las medidas conducentes para su preparación y la fecha para su desahogo quedando en la práctica a las partes, activar de hecho la preparación de tales pruebas.

Siendo el proceso judicial un razonamiento lógico en el que las partes proponen las premisas, al juzgador corresponde dictar la conclusión, para ello, una vez que se han desahogado las pruebas se le cita a las partes a la audiencia de alegatos, que tiene por objeto que cada uno de los contendientes formule un razonamiento final que apoye su preterición en función de las pruebas desahogadas y de los preceptos de derechos, tanto de los contenidos en los Códigos como los establecidos en la jurisprudencia, así como lo de la jurisprudencia y los de la doctrina; es lo que tradicionalmente se ha llamado "alegar de buena prueba".

En esta audiencia, que en la práctica generalmente funciona por escrito, cada uno de las partes si es de su interés, formula y concluida la misma, se cita a las partes para oír sentencia definitiva.

#### 6.- EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

El Artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, define en el juicio especial de desahucio, "la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades".

Ovalle Favela nos dice que "la demanda de desocupación que interponga el arrendador debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañara con el contrato escrito del arrendamiento". (52)

Ahora bien, en caso de no ser necesario al contrato-escrito es decir, que la renta mensual no excede de cien pesos o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, el contrato de arrendamiento se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medios preparatorios a juicio.

Asimismo, presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el juez requerirá al arrendatario para que en el acto de la diligencia acredite, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, de cuarenta si sirve para giro mercantil o industrial, o de noventa si fuera rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa; y, en el mismo acto, se le emplazará para que dentro de nueve días oponga las excepciones previstas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil (artículo 490 y 494). Los plazos en favor de los inquilinos no son renunciables, en relación con el artículo 493 del Código de Procedimientos Civiles citado. Convien advertir que la desocupación no deberá llevarse a cabo con base en el reque (52).- OVALLE FAVELA JCSE. Derecho Procesal Civil, Colección Texto Jurídicos Universitarios, México. 1983. pág. 320

rimiento inicial, sino solo con fundamento en la sentencia definitiva que, en su caso, se dicte. Disponen respectivamente: " Impedimento al inquilino de uso total de la localidad arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor (artículo 2431); " Si el impedimento de uso es parcial, el inquilino puede pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos (artículo 2432); " Pérdida del uso total o parcial del predio arrendado, tiene derecho el inquilino a no pagar el precio del arrendamiento o a solicitar la reducción del precio (artículo 2445); del Código Civil para el Distrito Federal, y que disponen " A la demanda que se ha presentado con el documento o la justificación correspondiente, a la que nos hemos referido en el apartado que antecede, le recaerá el auto -- inicial, en el que se provee (artículo 490); " El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a la que el Código Civil concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrece con sus pruebas. Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas la pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas alegatos y sentencia. Si no se ofrecen pruebas, se citara para resolución. Son improcedentes la reconvenCIÓN y la compensación (artículo 494); " Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables (artículo 493); del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal."

Al hacerse el requerimiento, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 498 fue que se agregó con las reformas de 1973, el "inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude".  
(53)

(53).- OVALLE FAVELA, JOSE. Derecho Procesal Civil. Ob. Cit. pág.

Si en el acto de la diligencia de requerimiento el inquilino acredite, con los recibos correspondientes, que ya pagó las mensualidades reclamadas, o exhibe su importe en efectivo o la copia, sellada por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago, a los que haya hecho acompañar los certificados de depósitos respectivos, se suspenderá la diligencia. Exhibido el importe, se mandará entregar éste al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Exhibidos los recibos de pago, se dará tras lado al actor por tres días y si no los objeta, se dará por -- concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos. Exhibidas las copias de los escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales y los certificados de -- depósitos respectivos al juzgador en que se encuentren, y, una vez recibidos, se dará por terminado el procedimiento y se entregará -- los certificados de depósito al arrendador, a cambio de los recibos correspondientes.

También durante el plazo fijado para el desahucio -- puede el inquilino impedir el lanzamiento sin condenación en costas, exhibiendo los recibos de las mensualidades reclamadas c el importe de ellas, con lo cual se dará por concluido el juicio. La exhibición del recibo de fecha posterior o del importe después del plazo del desahucio también ponen término al juicio, solo que en este caso si hay condenación en costas.

Dada la naturaleza de este juicio en la mayoría de los casos no se ofrecen pruebas pero si se llegase a dar tal situación debemos tomar en consideración lo establecido por el artículo 494 que nos señala, la audiencia de pruebas y alegatos se -- debe realizar en caso de que el arrendador objete los recibos presentados por el inquilino o de que éste último oponga las excepciones contenidas en los artículos 2431, 2434 y 2445 del Código Civil, referencia a la privación del uso de la cosa, las cuales deben ir acompañadas del respectivo ofrecimiento de pruebas. Esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.

La sentencia absolutoria pone término al procedimiento y la condenatoria debe señalar el plazo para la desocupación. — La primera es apelable en ambos efectos (efecto suspensivo) y la segunda, en el efecto devolutivo (ejecutivo) (Artículo 496 y 495. Tanto la sentencia que decrete el lanzamiento como la resolución — que ordene la ejecución de dicha sentencia deben notificarse personalmente al inquilino (Artículo 114, fracción VI).

#### 6.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

El desahucio fue tomado de la Legislación española , y la que Manresa y Navarro exponen que desahucio "es el hecho de — pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que — la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el — que se entabla con tal objeto, dice el mismo autor pudiera denominarse juicio de lanzamiento.

Ahora bien, el Código Civil Español establece como — causa del desahucio: " es expirado en el término convencional o -- legal, la falta de pago en el precio convenido; la infracción de — cual quiera de las condiciones estipuladas en el contrato y el de destinar la cosa arrendada a uso o servicios o pactados.

Las causas enumeradas en el Artículo 960 de nuestro— Código de 1884, según el cual el juicio sumario de desocupación -- procedía cuando se fundaba: en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; en el cumplimiento del plazo fijado por el -- Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente, y en la infracción de cual — quiera de las condiciones que con arreglo al código civil motiva — ban la rescisión del contrato.

Para Fallares transcribe el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948 (que -- califica de violatorio del artículo 14 constitucional), y que es —

una de las formas más recientes que el legislador se ha visto en la necesidad de poner en práctica ante los problemas sociales que representan la falta de habitaciones y los abusos de los propietarios de fincas urbanas.

Afectando este problema a un amplio sector de la población urbana, se han buscado soluciones como la construcción de viviendas por parte el Estado, que alquile a precios razonables o venda con facilidades de pago; como la prórroga indefinida de los contratos de arrendamiento cuya rentas se consideren mínimas para pagar las rentas etc.

#### 6.2.- CONCEPTO.

Para el maestro Demetrio Sodi define la palabra "desahucio" viene del verbo desahuciar, se compone de las palabras "des" y "ahuciar", contracción de "afiduciar", que deriva de la palabra latina "fiducia", confianza, significado en el caso, la pérdida de confianza entre el dueño de una finca y el que en su nombre la disfruta. Por esto se llama juicio de desahucio en general, el que se promueve por el arrendador de una finca contra quien, como arrendatario, la disfruta para que deje a disposición del demandante la finca, en un plazo determinado, y fundándose la desocupación en alguna causa legal. (54)

Para Eduardo Pallares manifiesta: "igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligan al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones, la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifique aquél en el mismo sentido". (55)

(54).- SODI DEMETRIC, La Nueva Ley Procesal. Cb. Cit. pág. 419

(55).- ARRELLANG GARCIA, CARLOS. Procedimientos Civiles Especiales, Cb. Cit. pág. 46

Para nosotros, el desahucio es un juicio especial -- en el que el arrendador ejercita el derecho de acción de un inmueble arrendado, por falta de pago de las rentas previstas legalmente, pudiéndose llegar hasta el lenzamiento.

#### 6.3.- PROCEDIMIENTO.

Actualmente el juicio sigue siendo el mismo, en -- esencia no se le cambió ninguna regla, lo único que se suprimió, por las reformas de 1973, fue que se suprimió el nombre de sumario. Ahora en vez de ser sumario, es especial, pero no cambió en nada su estructura, simplemente se le cambió el nombre. Eso nos lleva a la conclusión de que la naturaleza de este procedimiento sigue siendo sumario por el acortamiento de plazos, por la cencilles del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo y por la limitación del conocimiento. (56)

Ahora bien, para que pueda fundarse una demanda, es que el inquilino o arrendatario haya dejado de pagar dos o más -- mensualidades de rentas. Las rentas, por lo tanto, deben estar -- pactadas a pagarse mensualmente, y si estuvieran pactadas a pagar se por anualidades, el adeudar una sola renta implicaría que el -- adeudo obviamente es de más de dos meses, a los que se refiere el artículo 469 que dice: " La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades.

Lo que el arrendador, dueño del inmueble demanda en este tipo de juicio, no es el el pago de las rentas de dichos -- meses, sino invocado una causal de rescisión, que es el incumplimiento de dichos pagos, solicita la desocupación por parte el -- inquilino del inmueble arrendado; esta causal podríamos afirmar -- que está sujeta a una condición de carácter resolutivo que, de -- presentarse, produce la ineffectuacón de la causal rescisoria.

(56).- GOMEZ LARA , CIPRIANO. Derecho Procesal Civil. Ob. Cit. -  
Fág. 178

Es un procedimiento violento que, cuando se dirige, como en la mayoría de los casos, contra personas de condiciones miserables, puede llegar a entrañar graves injusticias sociales . Se insiste, es un juicio que puede llegar a ser verdaderamente -- trágico porque implica que se expulse a familias miserables de - una vivienda y se les ponga en la calle.

En efecto, lo que pide en el juicio como lo hemos - afirmado antes es la desocupación de la finca, no el pago de las rentas; y si se logra dicho pago antes de esa desocupación, que - dará sin efecto esta última, aunque ya hubiera sido decretado por sentencia, por lo que concluimos que la acción de pago de las ren- tas adeudadas vinculada con el embargo y remate de bienes, es una acción independiente de la desocupación hecha valer en el juicio-  
de desahucio.

## CAFITULC V

### LA CONCILIACION EN LOS JUICIOS EN MATERIA ARRENDAMIENTO.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Concepto de Conciliación.
- 3.- Naturaleza Jurídica.
- 4.- Efectos de la Conciliación.
- 5.- La Audiencia de Conciliación en el Código de Procedimientos Civiles.
  - 5.1.- La Audiencia de Conciliación.
  - 5.2.- Sujetos de la Conciliación.
  - 5.3.- Finalidad.
    - 5.1.- La Audiencia Previa y de Conciliación.
      - 5.1.1.- Importancia que Reviste la Audiencia Previa y de Conciliación.
      - 5.1.2.- La Audiencia Previa y de Conciliación en los Juicios de Arrendamiento.
    - 5.2.- La Procuraduría Federal del Consumidor.
      - 5.2.1.- La Finalidad de su Creación.
      - 5.2.2.- La Influencia en la Conciliación entre el Proveedor y Consumidor entratándose de materia de Arrendamiento.
      - 5.2.3.- Su Naturaleza.
  - 6.- Jurisprudencia Relativa en materia de Arrendamiento.

### CONCLUSIONES.

### BIBLIOGRAFIA.

## C A P I T U L C V

### LA CONCILIACION EN LOS JUICIOS EN MATERIA ARRENDAMIENTO.

#### 1.- ANTECEDENTES:

Según los tratadistas, en el mundo existen tres grandes sistemas procesales, a saber: 1.- Civil Law o romano germánico, que se subdivide en europeo, con excepción de España, y latinoamericanos; con inclusión de España; 2.- Common Law o anglo americano, que incluye fundamentalmente a Estados Unidos o Inglaterra así como a países tributarios de este derecho, ex-colonias británicas y miembros de la Comunidad Europea; 3.- Países socialistas, principalmente la Unión Soviética y los demás países socialistas.

Las características de cada uno de ellos, son las siguientes:

A.- Civil Law europeo: las principales son que contiene un principio dispositivo, el cual significa que el impulso, el desarrollo del proceso y la obtención del material probatorio se confía tanto a las partes como el juez; principio de oralidad, en la que prevalece la forma oral sobre la escritura sin dejar de existir documentación de los actos procesales; principios de immediación o sea una relación directa de los sujetos del proceso; principio de concentración del debate en una o pocas audiencias; principio de libre valorización razonada de las pruebas por el juzgador; principio de dirección judicial del debate; principio de rapidez en el desarrollo del proceso.

B.- Civil Law latinoamericano: Es el grupo menos evolucionado, con un procedimiento eminentemente escrito, en el cual las pruebas se reciben en forma escrita, con etapas separadas y preclusivas; el juez, con el pretexto de su neutralidad, permanece pasivo, casi como expectador. Cada una de las etapas tienen un principio y un final, el cual debe ser respetado.

José Ovalle Favela nos indica que las características de este grupo son " 1) un predominio absoluto de la escritura; 2) carencia de inmediación entre los sujetos procesales; 3) apreciación de la prueba conforme al sistema legal o tasado; 4) desarrollo fragmentario o discontinuo del procedimiento, y 5) la enorme duración de los procesos".(57)

C.- Common Law: Existe en este procedimiento un principio dispositivo, en el que las partes y sus defensores entablan una lucha entre sí, desarrollando un papel muy activo y manejando el desarrollo del proceso, mismo que presumiblemente gana el más hábil.

Es un principio y un desarrollo oral y el procedimiento se concentra en dos etapas: la primera denominada preliminar o preparatoria, en la que se intenta una conciliación, se fijan los puntos de debate y se prepara la audiencia final, que en los Estados Unidos se denomina pre-trial y se desarrolla ante un juez o un jurado y en Inglaterra se lleva a cabo ante el master ; la segunda etapa es la audiencia final denominada trial, en la -- que en una sola sesión las partes formulan alegatos en forma verbal y pública, debiendo emitirse el veredicto.

D.- Países socialistas: En este procedimiento, existe una etapa de preparación en la que se acuerdan las facultades del magistrado, tiene el principio predominante de la oralidad, - inmediatividad y concentración procesales, como en el common law y civil law europeo.

Los jueces son electos popularmente, participando - jueces técnicos al lado de jueces legos. El principio dispositivo es modificado, puesto que el Ministerio Público puede iniciar -- acciones en defensa de intereses públicos o privados y puede iniciar la acción de oficio en peticiones ejecutivas; en juez debe de asesorar a las partes sobre sus derechos y los que se debaten en el juicio y en el procedimiento; puede resolver ultra, al igual

(57).- OVALLE FAVELA, JCSE. Derecho Procesal Civil. Ct. Cit. pág.

que los tribunales de alzada en los recursos e incluso puede darse el caso de que un tribunal desee revisar de oficio sentencia dictada por el inferior.

El punto central del proceso es la audiencia o vista de la causa, en la que deben de comparecer las partes y se desahogan las pruebas ofrecidas, se llegan a un debate cral y sdicta la sentencia por lo general de inmediato, teniendo el juez -- tres días para fundarla; en ella se establece la forma de ejecución de la misma y los recursos que se pueden usar en su contra.

Después de haber analizado los sistemas procesales mundiales, podemos concluir, al igual que Cappelletti quien es -- citado en el libro de Cvalle Favela, que las tendencias que convergen en los tres son: la publicización del proceso, la oralidad, la socialización y la libre valoración de las pruebas; de estas mencionadas, la que más se ha desarrollado es la oralidad.

Según afirma Cvalle Favela, los ordenamientos procesales que iniciaron y profundizaron el movimiento en pro de la -- oralidad, los fueron los códigos procesales de Hannover (1850), -- de Alemania (1877 y de Austria (1895), este último el más importante, creado por el procesalista Franz Klein.

## 2.- CONCEPTO DE CONCILIACION.

Eduardo Falleres define la conciliación como "la avenencia que sin necesidad de juicio de ninguna clase, tiene -- lugar entre partes que disienten acerca de sus derechos en un -- caso concreto, y de las cuales una trata de establecer un pleito -- contra la otra". (58)

El Diccionario Jurídico Mexicano lo define la conciliación, "es el acuerdo a que llegar las partes en un proceso, -- cuando existen controversias sobre la aplicación o interpretación de sus derechos, que permite resulte innecesario dicho proceso". (59)

(58).- PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil . Ch. Cit. pág. 168

(59).- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Tercera Edición, México. - Editorial Forrúa, S.A. 1981. pág. 568

Asimismo para Piero Calamandrei, dice "que la conciliación como un caso de jurisdicción voluntaria, por estar estrechamente coordinada con el ejercicio de la verdadera jurisdicción, se tiene en la función de conciliación a cierto órgano judicial y, de un modo especial, a aquel de ellos que precisamente de esta función, toma el nombre de juez conciliador". (60)

### 3.- NATURALEZA JURIDICA.

Carnelutti afirma "que la conciliación es función -- del Estado, porque en ella se ejercitan actividades de decisión." (61)

Respecto a la naturaleza jurídica, puede deducir de todo ello que la conciliación se encuentra en un estado intermedio entre la jurisdicción y la mediación, con hondas raíces intercrustadas en ambas.

En lo social, la conciliación manifiesta de una -- forma más destacada su naturaleza de equidad, adelantándose inclusive a las reformas legislativas que la realidad de la vida vaya exigiendo. No es un instrumento inútil o simplemente formulario -- para pasar al juicio, sino que debe funcionar con gran intensidad, procurando los magistrados del trabajo el mayor número de conciliaciones. Precisamente en esto se diferencia la conciliación -- social de la civil, pues si pudiera afirmarse que ésta ha fracasado, no puede afirmarse otro tanto de la conciliación laboral, que reviste caracteres propios, puesto que el Magistrado tiene facultades de intervención y tutela, es decir, que toma parte integrante en la misma, advirtiendo a las partes de sus posibles derechos y obligaciones, e incluso con facultades para denegar la conciliación ordenando la continuación del juicio en caso de existir lesión grave para algunos de los litigantes, exigiendo que no sea contraria a la ley en perjuicio de los obreros, siempre que im-

(60).- CALAMANDREI, PIERO. Institucional de Derecho Procesal Civil.

Ob. Cit. pág. 197

(61).- MENÉNDEZ FIDAL, JUAN. Derecho Procesal Social, Editorial - Revista de Derecho Privado Madrid, 1947. pág. 218

pliquen renuncias no consentidas por la legislación social, en la que la autonomía de la voluntad sufre limitaciones en este sentido.

#### 4.- EFECTOS DE LA CONCILIACION.

La consecuencia más importante que indica a este -- respecto es la del efecto de interrupción de la prescripción que el acto de conciliación produce, normalmente esta interrupción de la prescripción se configura como uno de los efectos conservativos de la presentación de la demanda, más que de la decisión, y , en realidad, no hay motivo para posponer el efecto conservativo de la interrupción de la prescripción al momento de la celebración del acto y no al momento de la interposición de la demanda , ya que la dilación existente entre uno otro instante puede no ser imputable a la parte y por ella resultaría injusto que le perjudique el intervalo. Debe entenderse que no modifica la regla de que el efecto interruptivo se conexiona a la presentación de una demanda y que su alcance esencial es el de limitar esa interrupción a los meses siguientes al acto de conciliación sin avenencia, más sin que ello quiere decir que sea preciso que el acto realmente se celebre, incluso con asistencia de las partes, para que la interrupción de la prescripción se tenga por verificada.

Los efectos procesales, se configura por el derecho positivo como un presupuesto de admisibilidad de cualquier otro proceso de congnición ulterior no exceptuado, el efecto procesal, que hay que atribuir a estos actos, es el del cumplimiento del -- requisito en cuestión y, por lo tanto, la posibilidad de la presentación de la demanda a que la conciliación se refiere. Una vez que el acto de conciliación se celebra, con o sin avenencia, pude conseguirse la certificación que, acompañada a la demanda principal ulterior, permitirá que el juez le dé trámite, si se cumple, además, el resto de requisitos que en ella concurrir la ley no lo advierte expresamente al determinar los efectos de la conciliación, pero sí de modo indirecto, cuando establece los límites --

dentro de los que opera el ámbito de vigencia de la conciliación celebrada, si no se presenta la demanda ordinaria dentro de los dos años siguientes, el acto de conciliación no produce efecto alguno y debe intentarse de nuevo.

"La cosa juzgada formal debe considerarse como producida tan pronto como el acto de conciliación se verifica, pues no se admite en la ley, ni sería compatible con el régimen jurídico general del acto, la posibilidad de un recurso en relación con las actividades que en el acto realizan tanto el juez como las partes. La celebración del acto de conciliación, con o sin avenencia, extingue el procedimiento, y no da margen a la posibilidad de un nuevo proceso para que se revise lo que en la conciliación se haya hecho o se hubiera debido hacer. Por lo tanto, - hay que entender que la firmeza del resultado del acto de conciliación, sin perjuicio del remedio que a continuación se señala, se obtiene inmediatamente, y que recurso, en cuanto tales, no existen contra lo que en el acto de conciliación se puede realizar." (62)

No se trata en realidad de un recurso, sino de la apertura de un nuevo juicio declarativo ordinario, pues, según la misma norma indicada, la demanda en que se ejercita dicha acción se sustancia por los trámites del juicio declarativo que corresponda a su cuantía.

Por lo que toca según los gastos que ocasiona el acto de conciliación serán de cuenta del que lo hubiere promovido sin embargo, si algunas de las partes no comparece ni manifieste justa causa para no concurrir, se da el acto por celebrado sin efecto, condenándola en las costas, la cual quiere decir que en este supuesto de incomparecencia, puede el que ha promovido el acto librarse del pago de las costas, que deben sobre la contraria.

El efecto procesal también es importante dado que - se refiere a la ejecución del acto de conciliación, especialmente cuando habido convenio entre las partes.

#### 5.- LA AUDIENCIA DE CONCILIACION EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Según el Artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (que fue Adicionado por reforma de 1986) una vez contestada la demanda, la reconvenCIÓN el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de -- una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días - siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de - tres días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las -- cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistiere las dos partes, el juez examinaría las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador preparará y propondrá a - las partes alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

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

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

- 79 -

Promovida la declinatoria, éste se susbtanciará con forme a las reglas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como lo establecen los artículos 163, 164, 165, - 167, 168, 169, 262 y 272-B.

En el supuesto de que se objete la legitimación procesal, si fuere subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente. En caso contrario, de declarará terminando el procedimiento (Artículo 272-C del Código citado).

Si se alegaren defectos en la demanda o en la contestación, el juez dictará las medidas conducentes para subsanarlas (Artículo 272-D del Código citado).

Al tratarse las cuestiones de conexidad, de litis pendencia o de cosa juzgada, el juez resolverá con vista de las pruebas rendidas (Artículo 272-E del Código citado).

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación será apelable en el efecto devolutivo (Artículo 272-F).

Los jueces y magistrados, que se subsane toda omisión que notaren en la substanciación, para el solo efecto de regularizar el procedimiento (Artículo 272-G del Código citado). (63)

Las excepciones supervenientes se harán valer hasta antes de la sentencia y dentro del tercer día en que tenga conocimiento la parte. Se substanciaran incidentalmente, reservándose su resolución para la definitiva (Artículo 273 del Código citado).

Cuahdo el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente, ante el juez de los autos si se trata de juicio de divorcio (Artículo 274 del Código citado).

(63).- DE PINA, RAFAEL Y CASTILLO LARRAGA, JOSE. Derecho Procesal Civil. Decimonovena Edición revisada, Aumentada y actualizada. Editorial Forrúa, S.A. México, 1990. pág. 387

Queda abolida la práctica de oponer excepciones o defensas contradictorias, aun cuando sea con el carácter de subsidiaria, debiendo los jueces desechar éstas de pleno (Artículo 275 del Código citado).

Si las cuestiones controvertidas fueren puramente de derecho y no de hecho, se citará a la audiencia de alegatos, que podrán ser escritos (Artículo 276 del Código citado).

El juez mandará recibir el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hagan solicitado, o de que él la estime necesario. Del auto que manda abrir a prueba un juicio -- no hay más recurso que el de responsabilidad; aquel en que se niegue, será apelable en el efecto devolutivo (Artículo del Código citado).

#### 5.1.- LA AUDIENCIA DE CONCILIACION.

De gran importancia resulta la introducción de la presente institución denominada "audiencia de conciliación" o "audiencia preliminar" a nuestra legislación procesal civil, cuyos antecedentes se remontan a la antigüedad, como lo expone en su obra Rodríguez y Rodríguez...<sup>64</sup> en Grecia la conciliación estaba regulada por la ley, teniendo los Tesmotetes la obligación de examinar los hechos constitutivos del litigio y procurar avenir a las partes. La legislación romana por conducto de las Doce Tablas regulaba de forma indirecta la conciliación al respetar el avenimiento a que se hubiere llegado. Por lo que toca al Cristianismo, motivó la conciliación pues alentaba a las partes a transigir con su adversario. Estos antecedentes se incorporaron en las leyes españolas de la Edad Media; en el Fuero Juzgo se contempla la creación del Pacis Adsertor, personaje enviado por el Rey con el propósito de avenir a las partes; en las partidas se hacen mención a los amigables componedores como forma de conciliación<sup>65</sup>. (64)

(64).- F.C.DRIGUEL Y R.DRIGUEL, JCSE. Las Nuevas Bases Constitucionales y Legales del Sistema Judicial Mexicano, la Reforma Judicial 1986-1987, México, Editorial Forrúa, S.A. 1987, pág. 727

Con el transcurso del tiempo, va tomando fuerza la conciliación en las Legislaciones en diversos países, y así, en los siglos XVIII y XIX se declara obligatoria la conciliación en Francia y España como requisito previo a todo juicio declarativo.

En nuestra Legislación, a partir del año de 1974 se introduce la figura de la conciliación en su artículo 55, como una facultad del Juez de avenir a las partes, más no como un requisito previo para el desarrollo del juicio, en el Código de Procedimientos Civiles se incorpora la audiencia previa y de conciliación.

Como figura obligatoria en el desarrollo del procedimiento con motivo de la reforma del 10 de enero de 1984, haciendo mención su exposición de motivos a los antecedentes de la ordenanza Procesal Civil Austríaca de 1895, a los Despachos saneadores de los Derecho de Portugal y de Brasil, así como a la reforma de 1881 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1885.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el artículo 272-A en su primer párrafo dispone:... "una vez contestada la demanda, la reconvenCIÓN, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia -- previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días..."

Con motivo de la presente reforma, se suprime de -- este primer párrafo del artículo en cuestión, lo relativo a la rebeldía del demandado al no contestar la demanda, y por consiguiente el no señalamiento de fecha y hora para que tenga verificativo la audiencia previa y de conciliación. Esta cuestión nos parece irrelevante al carecer de sentido esta supresión, ya que al parecer, el Legislador no tomó en cuenta el contenido del artículo -- 271, que nos habla de la declaración de oficio de la rebeldía, y posteriormente, la celebración de la audiencia conciliatoria contenida en el artículo en análisis. Por lo consiguiente, la llamada audiencia previa y de conciliación deberá llevarse a cabo aun-

cuando la parte demandada no haya dado anteriormente contestación a la demanda, en razón de que la rebeldía no obstaculiza el supuesto de que las partes puedan llegar a un acuerdo y como consecuencia dar por terminado el litigio.

Los restantes párrafos que complementan el artículo en análisis, no sufrieron modificación alguna en la reforma de 1987, pero consideramos necesario realizar su análisis para una mejor explicación en relación con la audiencia de conciliación.

Así, en el segundo párrafo, se establece la sanción económica que se decreta a la parte que comparezca el día y hora señalado para la audiencia conciliatoria, o a ambas partes que no concurran sin causa justifica, consistente en la multa que establece el Artículo 62 fracción II, pudiendo ser hasta de ciento veinte veces del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. Ha suscitado controversia el hecho de hacer efectiva la imposición de la multa a las partes con motivo de su ausencia en la audiencia conciliatoria.

El mismo precepto contempla la circunstancia de que comparezca solamente una de las partes, o bien no se presente ninguna, por lo que el juez procederá a examinar las cuestiones relativa a la "depuración del juicio"; cuyo significado para Gómez Lara es un "... cierto parentesco con las medidas saneadoras que en un momento dado un juez con amplias facultades puede dictar, respecto de presupuestos procesales, representación, en general regularidad del procedimiento". (65)

En el supuesto de que asisten ambas partes a la audiencia conciliatoria, el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal, entendiéndose dicha --

(65).- GÓMEZ LARA, CIPRIANO. Las Nuevas Bases Constitucionales y Legales del Sistema Judicial Mexicano, la reforma Judicial 1986-1987, México, Editorial Forrúa. S.A., 1987, páq. 757

legitimación a juicio de Pallares "... como aquellos requisitos - necesarios para validez del proceso". Posteriormente se procederá a procurar la conciliación de las partes, cuya función corresponderá al funcionario denominado "conciliador adscrito al juzgado", quien tendrá la obligación de estudiar las pretensiones de las -- partes con el objeto de proponer verdaderas alternativas de solución al litigio, para la cual los conciliadores deberán contar -- con una preparación suficiente para dar cumplimiento al objeto de su mandato. (66)

En caso de conseguir un avenimiento o acuerdo entre los contendientes, el juez aprobará el convenio que el efecto se formula, teniendo dicho pacto fuerza de cosa juzgada, es decir, - la resolución firme que ya no puede ser impugnada.

En su ultimo párrafo del precepto en análisis, dispone que en caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá, disponiendo el juzgador de ampliar facultades de dirección procesal, examinando en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada con el fin de depurar el -- procedimiento. Se suprime con motivo de la reciente reforma, la - facultad del juez relativa a examinar la regularidad de la demanda y contestación, concretándose dicho análisis a las excepciones antes señaladas con el objeto de depurar el juicio, que se traducen el estudio de estas cuestiones para la obtención de un proceso válido.

La aplicación de la presente disposición ha provocado cierta confusión entre los litigantes con relación en que momento debe resolverse la excepción de cosa juzgada; una corriente se inclina a opinar que debe serlo en la sentencia definitiva. - Ante tal situación, pensamos que debe resolverse la excepción de cosa juzgada en la audiencia conciliatoria, ya que no tiene objeto seguir un procedimiento por todas sus etapas, si se desprende de un examen inmediato que existe una sentencia dictada con anterioridad en otro juicio de idéntica características.

Por lo que se refiere al Artículo 272 C,D,E,F,G, -- cuyo contenido no varió, en cuanto a la objeción de la legítima acción procesal, si fuere subsanable, el juez resolverá lo conducente; de lo contrario, declararé terminado el procedimiento; en caso de encontrarse defectos en la demanda o contestación, el juez dictará las medidas conducentes para subsanarlas; el juez resolverá las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada a la vista de las pruebas ofrecidas. Toda resolución que dicte el juez en la audiencia de conciliación sera apelable en el efecto devolutivo y finalmente, los Magistrados y Jueces tendrán la facultad de ordenar y subsanar toda omisión que noten con el objeto de regularizar el procedimiento aún fuera de dicha audiencia.

Entre la ventaja derivada de la implantación de la audiencia previa y de conciliación encontramos: a) favorecer a la impartición de una justicia pronta y expedita; b) depurar la litis por medio de esta audiencia de saneamiento; c) tratar de conseguir un acuerdo entre las partes y como consecuencia, dar final litigio, y d) disminuir las cargas de trabajo de los juzgados como consecuencia del avenimiento de las partes.

#### 5.2.- SUJETOS DE LA CONCILIACION.

Suscitada una controversia en la cual los sujetos que hacen valer una pretensión como los que oponen defensas y -- excepciones a la misma y que en su caso hacen valer la reconvención, ante el órgano jurisdiccional, son las partes.

Escríche nos dice: que "Parte es, cualquiera de -- los litigantes, sea el demandante o el demandado..." Las partes son los sujetos que actúan o contradicen, en un proceso de cualquier naturaleza, provocando la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno... "Parte es la persona que exige del órgano jurisdiccional la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno".

Parte en sentido material es aquella en cuyo interés en contra de la cual se provoca la intervención del poder jurisdiccional, afectando su ámbito jurídico en forma particular y determinada, por una sentencia. Parte en sentido formal, es aquella que actúa en juicio, sin verse afectada su esfera jurídica, contando con atribuciones, dadas por la ley. Para imponer la actividad procesal, con objeto de obtener una sentencia que afecta la esfera -- jurídica de otra persona (Las partes materiales).

Quien tiene calidad de parte en el proceso, son los sujetos susceptibles de llegar a un arreglo de carácter conciliatorio que ponga fin al juicio en sus diversas modalidades tratadas en ésta tesis.

Ahora bien, sin restricción alguna de las partes en sentido material, llamase actora o demandada son los que se encuentran facultados por la ley a celebrar convenio o transacciones que pongan fin a la controversia, en virtud, de que ne forma determinante y particularmente se afecta su ámbito jurídico. Asimismo parte en sentido formal tendrá facultadas para celebrar lo anterior, cuando se encuentren facultados por la ley, y por la representación legalmente acreditada de alguna de las partes debidamente facultada.

### 5.3.- FINALIDAD.

La finalidad que se persigue a través de esta diligencia es depurar la litis, centrando el pleito de manera específica en su fondo; como se le conoce en la terminología latinoamericana, es una audiencia de " saneamiento" en la que se desahogan incidentes y excepciones que ahora tiene la calidad de previo y especial pronunciamiento. Esta abreviación destaca si se compara los Artículos 35,38,39,40,41 y 42 con los propuestos en los Artículos 272-A, 272-B, 272-C, 272-D, 272-F, de la iniciativa presentada, en la legitimación procesal de las partes, la irregularidad de la demanda, y contestación, la conexidad, la litispendencia y cosa juzgada con el fin de depurar el procedimiento.

### 5.1.- LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.

En la actualidad, la Audiencia Conciliatoria, en los Juicios de la Controversias del Arrendamiento de Fincas Urbanas -- Destinadas a la Habitación, comprende una etapa procesal de suma importancia, ya que además de la fase conciliatoria, tiene otras finalidades que a continuación señalaremos.

El Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, establece que una vez contestada la demanda y en su caso la reconvenCIÓN; el juez señalará fecha y hora para la celebración de una Audiencia Previa y de Conciliación, dentro de los cinco días siguientes y que compareciendo o no las partes, independientemente de las multas que se precisan, el juez procederá a examinar las cuestiones relativas de la depuración del juicio.

Las multas que se aplicarán a una o las partes en caso de inasistencia a la audiencia citada, será por los montos establecidos en la fracción II, del Artículo 62, es decir el equivalente a un día de salario. En la práctica, el monto que se fija como apercibimiento a la inasistencia de la audiencia conciliatoria es superior, llegando en algunos casos hasta de ciento veintidós días del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Ahora bien, estando presente las partes el juez examinará lo relativo a la Legislación procesal, remitiendo al respecto a lo que establece el artículo 47 que concede facultades al juez para examinar de oficio la legitimación procesal de las partes dando oportunidad al litigante para impugnarlas cuando haya razones para ello. La falta de legitimación de alguna de las partes en el juicio, constituye un elemento o condición de la acción, por lo que debe ser examinada de oficio por el juzgador, el momento procesal idóneo en donde debe realizar esa actividad es en el auto admisorio de la demanda. Analizar la legitimación de las partes es obligación del juzgador antes de la audiencia previa y de conciliación, como lo comenta el artículo citado, por lo que debe prevalecer lo previsto por el artículo 47, a lo ordenado en el artículo 961.

Pero continuando con el comentario al artículo 961, enseguida el juez exhortará a las partes a una conciliación, cuya diligencia estará a cargo del conciliador y que de lograrse el -- acuerdo entre ellas aprobará el juez el convenio y le concederá -- fuerza de cosa juzgada, por lo tanto dará así por terminado el -- juicio.

Para el desacuerdo entre los litigantes, el artículo 962 obliga al juez a continuar con el desarrollo de la audiencia, otorgándole las más amplias facultades de dirección para examinar las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada con el fin de depurar el procedimiento, debiendo dictar la resolución correspondiente en dicha audiencia de conciliación.

5.1.1.- IMPORTANCIA QUE REVISTE LA  
AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.

En materia de arrendamiento inmobiliario de local - comercial, el período probatorio se abre con el mismo auto que -- cita a las partes a la audiencia previa y de conciliación, una -- vez que se ha reproducido la contestación de la demanda y recon - vención; sin embargo, existen juzgados que observan esta práctica y otros no, de manera inexplicable, razón por la cual proponemos- que en todos los juzgados del arrendamiento inmobiliario se siga lo antes mencionado, con el fin de uniformar el criterio para que, quienes se vean en la necesidad de resolver controversias origina - das por el arrendamiento de un local comercial, tengan conocimien - to de que lo señalado por la ley se aplicará generalmente.

Igualmente proponemos que se siga el mismo criterio en las controversias que traten sobre arrendamiento de casa habi - tación, con objeto de agilizar el procedimiento.

Lo anterior es propuesto porque actualmente el Artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito -- Federal en vigencia, dispone que, concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

De lo expuesto podemos afirmar que el precepto mencionado atenta contra el espíritu constitucional que prevé el -- hecho de que la justicia sea pronta y expedita.

Consideramos pues que los juicios de arrendamiento, gracias a las diferencias establecidas en su oportunidad, tardan tiempo considerable en resolverse, en perjuicio directo del arrendador y parece que el Código de Procedimientos Civiles para el -- Distrito Federal fue creado a favor de los intereses de los patrones del arrendatario, cuyo fines no son el desarrollo normal del litigio, sino a base de chicanas promoviendo como pedir "copias de las copias", lo único que hacen es aprovecharse de las fallas que presentan las disposiciones legales comentadas en este trabajo, para ganar tiempo a favor de sus clientes contra el principio de la buena fe que debiera prevalecer en toda relación jurídica, -- como la existente entre el arrendador y arrendatario.

#### 5.1.2. LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de la audiencia dentro de los cinco días siguientes.

Por Decreto publicado en el Diario Oficial de la -- Federación el 12 de enero de 1968, este artículo fue adicionado -- como sigue. " La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor". -- Creemos que la voluntad del legislador, con esta adición, fue la de evitar duplicidad en los procedimientos conciliatorios y consecuentemente, que las partes pacten ciertas condiciones en el procedimiento conciliatorio tramitado ante la Procuraduría Federal -- del Consumidor que pudieran ser contrarias o diferentes a las pactadas posteriormente ante el juzgador en la fase conciliatoria ; por lo tanto, esta reforma obliga al juzgador a examinar minuciosamente los autos con el objeto de dictar una determinación congruente con los documentos apartados por las partes, según se trate del arrendador o del arrendatario. Como podemos apreciar, tanto en esta disposición como en la ejecución de los convenios, la legislación civil, le otorga amplias facultades a la Procuraduría Federal del Consumidor, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa. Si dejaren de concursir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos, el juez procederá a examinar las -- cuestiones relativas a la depuración del juicio.

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

El conciliador escuchará las pretensiones de las -- partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición, si se obtiene el acuerdo entre las -- partes, se celebra el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de la ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de -- cosa juzgada dándose con ello, por terminado el juicio . (67)

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

Concluida la audiencia previa de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezará a contarse desde el día siguiente de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

#### 5.2.- LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La Ley Federal de Protección al Consumidor del dieciocho de Diciembre de mil novecientos setenta y cinco publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintidos del mismo mes y año, vigente a partir del cinco de Febrero de mil novecientos setenta y seis, se crea la Procuraduría Federal del Consumidor -- conforme lo dispone el artículo 57 de la ley citada, mismo que a la letra dice: " Se crea la Procuraduría Federal del Consumidor -- como organismo descentralizado de servicio social, con funciones de autoridad, con personalidad jurídica y patrimonio propio, para promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora". (62)

##### 5.2.2.- LA FINALIDAD DE SU CREACION.

Asimismo, se crea el Instituto Nacional del Consumidor como organismo descentralizado, con personalidad jurídica y - patrimonio propio, cuya finalidad serán de orientar al consumidor  
(62).- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR REFORMAS, Segunda Edición, Corregida y Aumentada, Editorial Pac. México. - 1986. pág. 26

para utilizar su capacidad de compra, informar y capacitar para el ejercicio de sus derechos, estimular en él la actitud consciente de su papel como agente activo del proceso económico, evitar que sus compras se realicen conforme a prácticas comerciales y publicitarias que conduzcan a imitaciones extralógicas, lesivas a sus intereses y a los de la colectividad; auspiciar hábitos de consumo que protejan el patrimonio familiar y promuevan un sano desarrollo y una mejor asignación de los productivos del país.

Se crea la Froncuraduría Federal para la Defensa del Consumidor y las disposiciones relativas a la vigilancia y a la aplicación de sanciones por incumplimiento de la ley, resfirman el carácter de Derecho Social que se atribuye a sus preceptos. Las sanciones administrativas y las acciones que corresponden a la Froncuraduría son medios para que la colectividad asegure el cumplimiento de normas imperativas, independientemente de la responsabilidad en que los proveedores incurran frente a los particulares afectados.

Ahora bien, las normas e instituciones fundamentales previstas por este ordenamiento revelan que los actos regulados por él no establecen solamente vínculos privados, sino que constituyen fenómenos de carácter social que justifican la presencia del poder público como guardián y vigilancia de un interés colectivo de superior jerarquía.

La expedición de esta ley vendrá a constituir un paso más dentro del propósito común que ha inspirado durante estos años la acción de los Poderes Legislativos y Ejecutivos de la Unión; aseguran, por la vigencia de un orden jurídico adecuando a las necesidades de nuestra época, un mayor ámbito de justicia social y un más plenos disfrute de las libertades.

Así como las relaciones económicas internacionales han dado lugar a enormes desequilibrios entre los países en vía de desarrollo y aquellos que, validos de su posición, fijan en su beneficio tanto los precio de las materias primas, como aque llos a los que los países menos evolucionados han de adquirir la

tecnología, el financiamiento y los bienes de capital. Este fenómeno ha dado origen a la demanda generalizada por el establecimiento de un nuevo orden económico internacional.

La Carta de Derechos y Deberes Económicos de los Estados significa precisamente el inicio de una nueva época en el Derecho Internacional, en la cual habrán de consagrarse normas tutelares que protejan a la mayor parte de los países del mundo en las transacciones internacionales y que hagan pleno el ejercicio de la soberanía.

5.2.2.- LA INFLUENCIA EN LA CONCILIACION  
ENTRE EL FROVLEDOR Y CONSUMIDOR  
ENTRATANDOSE DE MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO.

Las resoluciones que puede dictar en materia de Arrendamiento, la Procuraduría Federal del Consumidor va depender del resultado obtenido en la audiencia de conciliación, el manejo es idéntico al que se realiza entre proveedor y consumidor, aún cuando este trámite es realizado ante la Dirección General de arrendamiento de la siguiente manera:

Al recibir la queja o reclamación por parte del inquilino, la Procuraduría Federal del Consumidor requerirá al arrendador para que en la fecha señalada para la celebración de la audiencia de conciliación, rinda un informe por escrito y manifiesta si está dispuesto a satisfacer la queja.

Durante la celebración de la audiencia, el conciliador propone las alternativas para la solución de la queja y si no se logra ésta, los invita para que de común acuerdo la designen árbitro, sea como amigable componedora o juicio arbitral de estricto derecho.

Si las partes no llegan a ningún acuerdo, para resolver y satisfacer la queja entoces la Procuraduría Federal del Consumidor, analizará los hechos, motivos de la reclamación para determinar se implican posibles violaciones a la Ley Federal del Consumidor. En el caso de que concluya la inexistencia de posibles -- violaciones a la ley, se dictará resolución dejando a salvo los derechos del arrendador y arrendatario para que los ejerçiten ante la jurisdicción ordinaria.

De inferirse la existencia de una posible violación-- a la Ley Federal del Consumidor se dará al consumidor y proveedor un término de diez días hábiles comunes a ambos para que rinden y formulen alegatos, y en un plazo de quince días hábiles, análisis de las pruebas y otros elementos dictará la resolución Administrativa que proceda, dejando a salvo los derechos del arrendador y -- arrendatario para que lo ejerçite ante la jurisdicción ordinaria.

De lo anterior se desprende que las resoluciones de la Procuraduría Federal del Consumidor son resoluciones Administrativas y laudos.

a).- Si entre arrendador y arrendatario, no es posible la conciliación, aun cuando se determine o no hubo violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor se dictará la resolución con la que se deja a salvo los derechos tanto de arrendador como del arrendatario, para que los hagan valer en la jurisdicción ordinaria.

b).- Si las partes celebran convenio, este trae aprehada ejecución, que podrá promoverse ante los tribunales competentes en la vía de apremio o en juicio ejecutivo.

c).- Si las partes voluntariamente designaron a la Procuraduría Federal del Consumidor como amigable componedora, dictar la resolución que en conciencia y a su buena fe de acuerdo los elementos y pruebas que estime necesariamente sin sujetarse a reglas, en caso de que las partes se hayan sometido arbitraje, de la Procuraduría Federal del Consumidor, ésta dictará el laudo que en derecho proceda.

Es la Dirección General de Resoluciones Administrativas de la Procuraduría Federal del Consumidor, la dependencia encargada de dictar las resoluciones, en cuanto los laudos son -- dictados por el Director General de Arbitraje.

Asimismo es ilógico, que la Procuraduría Federal -- del Consumidor, obligue al consumidor y proveedor, asumir la carga de la prueba, pretendiendo sujetarlos aún procedimiento, cuando la actuación de ésta autoridad se agota en la fase conciliatoria, ya que, como lo volvemos a recalcar si las partes no celebran un convenio o no se someten al arbitraje de la Procuraduría Federal del Consumidor, la única resolución que puede dictar es dejando a salvo los derechos del Consumidor y Proveedor para que los hagan valer en la vía ordinaria que elijan, o en su caso sancionar al proveedor si es que hubo violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

#### 5.2.3.- SU NATURALEZA.

Hablar de la naturaleza, por tratarse de normas de orden público, de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor (FRCFECC), implica necesariamente hablar de la Ley Federal de Protección al Consumidor, de sus orígenes, antecedente y circunstancia que la propiciaron.

Es posible averiguar lo anterior, tada vez que dicha Procuraduría nace con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y es ahí, donde exactamente esa autoridad encuentra sus orígenes, por lo que más que hablar de la naturaleza jurídica de la FRCFECC, debemos hablar de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Desde luego que conocemos que todo ordenamiento legal debe regular las conductas de las personas en tanto seres inmersos en una sociedad que se mueve al influjo de las circunstancias tanto económicas, sociales y políticas existentes, sin

embargo, ya que estas condiciones o circunstancias son dinámicas, es decir, cambiantes, por ello, con el devenir del tiempo esas -- situaciones se transforman y se hace necesario por lo tanto, regular las nuevas conductas, por lo que consideramos necesarios, no sólo referirnos a la naturaleza jurídica de la Ley de Protección al Consumidor, sino también a su naturaleza social, es decir, a aquellos movimientos sociales y antecedentes de tipo histórico , que en suma propiciaron la creación de dicha Ley. La cual nos -- obligan hacer algunos breves comentarios respecto al nacimiento - de la clase consumidora.

Podríamos encontrar antecedentes muy remotos de una clase social que se veía obligado a realizar actos de consumo por no tener los medios de producción para cubrir por sí mismo los -- satisfactores de vida más elementales, ya que carecía de lo indispensable: la tierra. Sin embargo los antecedentes más inmediatos e importante que podemos citar, los encontramos en la Revolución Industrial Inglesa acaecida entre los años 1780 y 1790, con lo -- que como consecuencia se generaron una gran cantidad de industrias, comercios, bienes, servicios, etc., y paralelamente a esto se -- generó una gran masa de trabajadores ya propiamente constituidos- en una clase social: la clase obrera.

De igual manera esta clase social además de ser la clase trabajadora, también constituye la clase que por excelencia sea la que consume los bienes generales en las grandes industrias en las que ellos mismos son la principal mano de obra. Nace así - la clase consumidora.

En nuestro país, éste proceso de aceleración de la industria de la concentración de grandes capitales y del surgimiento de una clase trabajadora y en general de una clase que -- debe adquirir lo que producen las grandes industrias, lo encontramos hacia el último tercio del siglo pasado y fines del mismo.

Dicha situación se vio seguida de un deterioro considerable de las condiciones de vida de la clase trabajadora, misma que cada vez se vio más afectada en sus condiciones de vida ,

así como también se afecta la existencia del campesinado; lo que generó que a principios de este siglo estallara la Revolución -- Mexicana.

Resultado de esta lucha, fue la Constitución promulgada el 5 de febrero de 1917, y uno de los tantos logros de la misma fue la introducción en su texto de un conjunto novedoso de garantías y derechos de justicia y bienestar, sustrajo así mismo, las relaciones obrero-patronales del ámbito del derecho privado, para crear el Derecho Laboral, así como el Derecho Agrario y las modalidades que el Estado puede imponer a la propiedad privada, enmienda sustraídas también del derecho particular.

De estos principios consignados en nuestra Carta Magna, se ha desprendido lo que algunos Tratadistas han dado en llamar como "Derecho Social".

Nos dicen por lo general que en el Derecho Social, se modera o regular la libertad de algunos. Pero esto se hace -- para asegurar la libertad de todos.

Nuestra Constitución de 1917, trató de apartarse -- así de la tradición civilista del Derecho Francés incorporando -- una cantidad apreciable de leyes nuevas con sentido social, diferentes en sentido, finalidad y hasta en sus formas. Es así como contemplamos el nacimiento del Derecho Social.

Por lo anteriormente señalado podemos deducir como características del Derecho Social, el regular situaciones que -- anteriormente eran exclusivas del derecho privado, donde intervienen tres; dos particulares, donde uno de ellos se encuentra en desventaja frente al otro por razones de índole económico, y un tercer sujeto; el Estado, quien se encargará de hacer más -- justa y equitativa dicha relación.

Posteriormente a la Revolución Mexicana y al avanzar este siglo, encontramos que debido a las dos guerras mundiales al avance del comercio, la tecnología y la industria, la --

clase consumidora crece aceleradamente y es constantemente bombardeada de técnicas de comercialización y ventas por demás injustas que propicio graves desajustes en las relaciones de consumo inequitativas para el consumidor.

Esta clase social, la consumidora, se vio obligada - por lo tanto a reclamar para sí misma derecho semejantes, en lo -- relativo al derecho agrario y/o al laboral, ya que al igual que -- éstos se rigen a partir de los derechos sociales del pueblo mexicano. Así tenemos al derecho social del consumidor como una rama; -- derechos que nace a partir de las condiciones sociales.

Abordemos de lleno los antecedentes directos y la -- creación, así como la naturaleza propiamente jurídica, de la Ley -- de Protección al Consumidor y de la PROFECO.

Ya desde el año de 1972 surgió una primera idea de - elaborar una Ley que regulara las relaciones de consumo. Esta idea la impulso el Lic. Ernesto Rojas Benavides, cuando fungía como Consejero Jurídico de la Secretaría del Trabajo, cuyo titular era el Lic. Porfirio Muñoz Ledo, sin embargo la idea no prosperó. (69)

Fosteriormente el Lic. Rojas Benavides accedio a la Secretaría General del Comité Nacional Mixto de Protección al Salario (CONAMPROS) quién creó una oficina de quejas para los trabajadores, sin embargo se dio cuenta que las relaciones de consumo no eran exclusivas de los trabajadores sino que era general, por lo - que se atendieron en esa oficina de quejas de consumidores ya propiamente dicho.

Más aún, se observó que el problema no sólo era de - auxilio jurídico, sino también legislativo, pues aunque los actos de los proveedores se apegaban estrictamente a la Ley, resultaba - injusta la relación.

(69).- INSTITUTO NACIONAL DEL CONSUMIDOR. El Problema no radica en la Aplicación del Derecho, sino en el Derecho mismo, e Revista del Consumidor, No. 108, México, 1996. pág. 12

De esta manera se fueron recopilando las experiencias que le aportaba esa oficina y en un momento dado se llegó a filmar en película la labor de la misma, que por lo general siempre se encontraba abarrotada de demandantes en estas circunstancias, se informa al entonces Presidente de la República, el Lic. Luis Echeverría quien al conocer las filmaciones se propuso impulsar la creación de la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, misma que fue discutida, aprobada, promulgada, -- refrendada y por Último, publicada en el Diario Oficial de la -- Federación del veintidos de diciembre de 1975 para entrar en vigor el cinco de febrero 1976, responde en su desarrollo al movimiento mundial de protección al consumidor, cuyas primeras manifestaciones aparecen a fines del siglo pasado, como una respuesta a la creciente actividad industrial, traducida en un aparato de comercialización de sus productos.

Así surge la Ley Federal de Protección al Consumidor, una Ley con profundo contenido social, arrancada de las disposiciones del derecho privado así como del público también.

Tiene su raíz en los mismos preceptos y en el mismo espíritu contenido en nuestra Constitución de 1917, de la que ha emanado la legislación protectora de los trabajadores y de los campesinos.

Por ello en un sentido amplio, afirmamos que la Ley Federal de Protección al Consumidor, encuentra su naturaleza en las disposiciones de Derecho Social emanada de nuestra Constitución Federal.

JURISPRUDENCIA RELATIVA  
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO RELEVANTES.

Una vez realizado el estudio de la controversias --  
sucitadas en materia de arrendamiento, relevantes señalar algunas-  
tesis y ejecuterias, y jurisprudenciales.

"ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE

"El pago efectuado en un juicio de desahucio, dejaba este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal".

		Págs.
"Teme LXXIII	-Pérez Vda. de Pérez Lucía	2711
	May Ulfelder Ethel	8279
	Mera Juan	8280
"Teme LXXIV	-Muñoz Alfense	693
	Colegio de la Paz	

"JURISPRUDENCIA 86 (Quinta Epoca), Página 273, Sección Primera, Volumen 3a. SALA.-Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965; En la compilación de fallos de 1917 a 1954 (apéndice al temo CXVIII), se publicó con el mismo título, N°. 132, Pág. - 301". (70)

"ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN  
Y DE PAGO DE RENTAS, NO SON CONTRARIAS

No puede decirse que la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues

(70).- JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES. 1955-1965-ACTUALIZACION I, CIVIL. SUSTENTADAS POR LA TERCERA SALA, DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Ediciones Mayo.1985. Tesis. 522, pág. 273.

conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando.

		Págs.
"Tomo LXV	-Enrique Lazo	57
"Tomo LXXXVII	-Carlos Blanco	2780
"Tomo CXXIX	-Maderas Negrete, S. A.	35
"Tomo CXXX	-Gonzalo Rodríguez Leus	215
"Amparo directo 4186/1954 -Lilia López de Zybin. -		
	Unanimidad de 5 votos. Vol. II, Pág. 17.	
"JURISPRUDENCIA 75 (Sexta Epoca), Página 251, Sección Primera, Volumen 3a. SALA.- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965." (71)		

**ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN  
Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS**

"Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen al mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado".

"Amparo directo 6162/1956 - Hernando Ancona. Unanimidad de 5 votos. Vol. I, Pág. 90.

"Amparo directo 6914/1957 - Rodulfo Chanona. Unanimidad de 4 votos. Vol. XVII, Pág. 103.

"Amparo directo 4836/1959 - Francisco Hernández -- Reyes. Unanimidad de 5 votos. Vol. XLV Pág. 9.

"Amparo directo 4458/1961 - José Rubio Acero. Unanimidad de 5 votos. Vol. LXII, Pág. 55.

(71).- JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES. 1955- 1965. Ob. Cit.

Tesis 457, Pág. 240

"Amparo directo 6186/1961 - Adrián Sandoval Alonso - Unanimidad de 4 votos. Vol. LXV, Pág. 31.

"JURISPRUDENCIA 76 (Sexta Epoca), Página 252, Sección Primera, Volumen 3a. SALA.- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965". (72)

#### ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADO

"La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido facultad para arrendar, le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real".

"Amparo directo 2519/1955 - Eduardo Ventura, Unanimidad de 5 votos. Tomo CXXVII, Pág. 1019.

"Amparo directo 6027/1958 - Joaquín Vila Palacios - Unanimidad de 5 votos. Vol. XXIV, Pág. 78.

"Amparo directo 5729/1958 - Ana María Molina de Beck. Unanimidad de 4 votos. Vol. XXI, Pág. 30.

"Amparo directo 100/1961 - Antonio Ortegón. Unanimidad de 5 votos. Vol. LXII, Pág. 66.

"Amparo directo 4056/1961 - Agustín Andrade. Unanimidad de 4 votos. Vol. LXII, Pág. 24.

"JURISPRUDENCIA 77 (Sexta Epoca), Página 254, Sección Primera, Volumen 3a. SALA.- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965". (73)

#### ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE, POR CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.

"Para que se considere que hay variación en el uso de la cosa, convenido en el contrato de arrendamiento y por tanto,

(72).- Ibídem. Tesis 459. Pág. 241

(73).- Ibídem. Tesis 462. Pág. 243

violación que dé causa a su rescisión, es necesario que ese cambio sea sustancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin a que la cosa haya sido destinada por las partes, se altere de manera radical; habrá violación del contrato, cuando por ejemplo habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación se destine a comercio o a la inversa. En un caso, no puede considerarse que haya habido -- cambio en el uso, si la cosa sigue destinándose para habitación -- del arrendatario y su familia; y que eventualmente se haya vendido al público una mercancía, no constituye causa suficiente para la - rescisión del contrato de arrendamiento".

"Quinta Epoca: Tomo CXXVIII, Pág. 221. A. D. 661/55. Enrique de la Llave. 5 votos". (74)

#### ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS

"Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar -- que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que-  
por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el con-  
trario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega-  
del local arrendado".

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. I, Pág. 90. A. D. 6162/56. Hernando Ancona. 5 votos.

"Vol. XVII, Pág. 103. A. D. 6914/57. Rodolfo Chano-  
na. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLV, Pág. 9. A. D. 4836/59. Francisco Hernán -  
dez Reyes. 5 votos.

(74).- JURISPRUDENCIA CIVIL 1917-1990. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA  
DE LA NACION. Editora del Abogado. 1991. Tesis Relacionada,  
Pág. 124

"Vol. LXII, Pág. 55. A. D. 4458/61. José Rubio Ace-  
ro. 5 votos.

"Vol. LXV. Pág. 31. A. D. 6186/61. Adrián Sandoval-  
Alonso. Unanimidad de 4 votos. (75)

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION PROCESAL, ESTUDIO-  
PROCEDENTE ANTES DE CELEBRARSE LA AUDIENCIA PRE-  
VIA Y DE CONCILIACION.- "Es inexacto que confor-  
me a lo dispuesto por el artículo 961, párrafo tercero, del Código  
de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, interpreta-  
do a contrario sensu, el juez carezca de facultades para examinar  
la legitimación procesal de las partes en la audiencia previa y -  
de conciliación cuando éste no concurren a la misma, porque la --  
circunstancia de que ese precepto disponga que si asistieren las  
dos partes a la audiencia de mérito el juez examinará su legitima-  
ción procesal y luego procurará una composición amigable del plei-  
to, no impide al juzgador analizar dicha cuestión cuando aquellas  
no estén presentes en la referida diligencia, ya que la legitimación  
procesal constituye un presupuesto que el juzgador debe de -  
analizar de oficio en cualquier estado del proceso, en términos -  
de lo dispuesto por el artículo 47 de dicha codificación.

"Amparo directo 3480/89. Guadalupe Rangel Ríos. 28-  
de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Fonente: Efraín Ochoa.  
Secretario: Eduardo Francisco Nuñez Gaytán. (76)

AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION. PUEDEN LAS  
PARTES COMPARRECER POR MEDIO DE REPRESENTANTE --  
LAGAL.- "El derecho de las partes en un juicio -  
establecido en los artículos 46 y 272-A del Código de Procedimien-  
tos Civiles para el Distrito Federal, de asistir asesoradas a la -  
(75).- JURISPRUDENCIA CIVIL 1917-1990. Ob. Cit. Tesis 56, pág. 150  
(76).- INFORME RENDIDO A LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NA- -  
CION POR SU PRESIDENTE EL SEÑOR LIC. CARLOS DEL RIO RODRI-  
GUEZ. Al terminar el año de 1989. Tercera Parte Tribunales  
Colegiados de Circuito. México. Ediciones Mayo. 1989, Tesis  
11 pág. 332

audiencia previa y de conciliación, no implica prohibición alguna para que lo hagan por medio de representante que reúna los requisitos legales. Impedir que lo hagan así implicaría desconocer la figura de la representación.

"Amparo en revisión 1436/88. Josefina García Castillo. 27 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Fernanda Juvera. Secretario: Rodolfo Crtiz Jiménez. (77)

AUDIENCIA PREVIA DE DEPURACION PROCESAL Y CONCILIACION, DEBE CELEBRARSE AUNQUE SOLO SE DIRIMAN CUESTIONES DE DERECHO EN EL JUICIO (ARTICULO 272 A DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL).- "La disposición del artículo 276 del citado Código, no desestima la necesidad de que deba llevarse a efecto la audiencia previa de conciliación y depuración prevista por el artículo 272A de dicho ordenamiento, ello en atención a que esta disposición no se establece como potestativa, ni para las partes ni para el juzgador, y en todo caso, no basta manifestar que no se tiene interés en conciliarse con otra parte, toda vez que ello no desestima el que se lleve a efecto la mencionada audiencia previa, en tanto que de no ser así, se privaría a la otra parte de la posibilidad de proponer alguna alternativa de conciliación y se dejaría de llevar a cabo alguna propuesta a las partes de alternativa para solucionar el litigio que, en su caso, presentara el conciliador, conforme lo establece el tercer párrafo del artículo 272 A multicitado. La necesidad de la celebración de dicha audiencia previa y de conciliación, fue establecida en la iniciativa presidencial que sirvió de base al Decreto de Reformas y Adiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día diez de enero de mil novecientos ochenta y seis, y con vigencia a partir del día siguiente de su publicación; de acuerdo con la ratio legis de dicha adición, la finalidad de esa-

audiencia fue el establecer instrumentos de saneamiento procesal - y de proporcionar a las partes y al juzgador la posibilidad de -- plantear y llegar a un acuerdo respecto de propuestas de solución al conflicto existente entre los contendientes, etapa que no fue tomada como innecesaria por el legislador, dada la forma en que se llevó a cabo la iniciativa enviada al Congreso de la Unión por parte del titular del Poder Ejecutivo y la que fue acogida en sus términos por dicho legislador.

"Amparo en revisión 233/89. Javier Arturo Salgado - Muñoz 2 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio. (78)

PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. NO TIENE -  
EL CARÁCTER DE AUTORIDAD JURISDICCIONAL. "La Ley Federal de Protección al Consumidor establece que la Procuraduría de esa Materia es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica, patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley, teniendo entre sus facultades representar a los consumidores ante las autoridades jurisdiccionales. En la fracción VIII del artículo 59, en sus diversos incisos se establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre como amigable componedor. En estas condiciones la Procuraduría Federal del Consumidor al intervenir en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor, como lo es tratándose de arrendamientos y arrendadores, lo hace como árbitro designado voluntariamente por las partes, sin que y en ningún caso, el Procurador tenga facultades jurisdiccionales, de donde se concluye que no actúa -- como autoridad jurisdiccional; luego carece de competencia judicial, atenta a la división de poderes que consagra la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos y las de las entidades - que la integran, porque esta facultad compete al Poder Judicial - Federal o Local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los propios gobernados o entre éstos y las distintas autoridades. Por lo tanto aún cuando la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo-59 fracción VIII inciso h), dispone que cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se esté substanciando el procedimiento a que se refiere esa fracción resultaría improcedente cualquiera otra vía de impugnación para - dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos; también lo es que esa circunstancia en manera alguna- le otorgue a aquella funciones jurisdiccionales, y por ende, el -- ejercicio de la acción judicial no puede limitarse, porque ello - sería inconstitucional, al limitarse su derecho para acudir al Po- der Judicial ejercitando sus acciones; en cambio ante la Procura- duría del Consumidor, como indica el referido inciso h) de la -- fracción VIII del artículo 59 de la ley invocada, la competencia- que se establece como exclusiva se refiere a conflictos especifi- cos de consumidores y proveedores, lo cual es concepto diverso a las partes que dirimen sus conflictos en vía jurisdiccional, de - donde se concluye que la prórroga de un contrato de arrendamiento debe pedirse ante el juez competente y no ante la Procuraduría -- Federal del Consumidor, porque el indicado juez sí es autoridad - jurisdiccional, no así la referida Procuraduría Federal del Con - sumidor.

"Amparo directo 2002/89. Jorge Aglot Viñas. 16 de - junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José - Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Victor Urquieita. (79)

ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL LAS CONTROVERSIAS QUE SE - SUSCITEN CON ESE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE - ARBITRO.-

(79).- Ibídem. Tesis. 21 págs. 248, 249 y 250

De una interpretación armónica de las normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que 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 del Consumidor, conforme a los artículos 57 bis y 59 bis de su ley), para dilucidar las controversias en cuestión y menos aún estableció la prohibición expresa para que este tipo de contiendas puedan dirimirse ante árbitro 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 árbitro esta clase de conflictos, el cual deberá -- respetar los derechos del arrendatario.

"Contradicción de tesis 2/89.- Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito.- 6 de noviembre de 1989.- Unanimidad de 4 -- votos.- Ausente Mariano Azuela Güitrón.- Ponente: - Sergio Hugo Chapital Gutiérrez.- Secretario Francisco Javier Cárdenas Ramírez.

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala en sesión de veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve. - Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: presidente -- decano Mariano Azuela Güitrón, Jorge Carpizo Mac Gregor, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas. (80)

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

1.- El proceso es una serie de actos jurídicos regulados por la ley, con el objeto de resolver un juicio, para que la función jurisdiccional de un Estado se realice, teniendo por lo tanto un interés social en virtud de que el proceso es de orden público del mismo modo un interés individual al pedir su actuación las partes que intervienen en la relación procesal.

2.- Contrato de arrendamiento resulta ser un tema de mucha política, pues no solo enmarca una relación contractual, sino un problema entre casero e inquilino en el momento de existir conflictos de intereses repercutiendo en un malestar social que crece día a día por la falta de vivienda.

3.- En el Distrito Federal, las disposiciones que regulan el arrendamiento de inmuebles que se destinan a negocio han permanecido inalteradas, dejando aún la relación a las particularidades del derecho privado. En contraposición a ello, la relación arrendaticia en el alquiler de inmuebles que se destinan a casa habitación, ha sido extraída de las disposiciones del derecho privado, pasando a formar parte del orden público e interés social a raíz de las reformas del 7 de febrero de 1985 al Código Civil para el Distrito Federal, al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuerza Común.

4.- En cuanto a la adición de las reformas al Código de Procedimientos Civiles respecto al Capítulo Especial de Controversia en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación del Título Décimo Cuarto Bis, la administración de la justicia se hace más pronta expedita resolvieréces los juicios en menor tiempo, al que se sustanciaba con anterioridad a dichas reformas, repercutiendo en beneficio el arrendador, y como consecuencia en perjuicio de los arrendatarios.

5.- Las reformas relativas, al Código Civil: artículo 2448 se considera obedece a caracteres políticos por presión eminentemente de carácter social, así, que en poco beneficio a la solución de los conflictos suscitados entre arrendador y arrendatario.

6.- Esa etapa procesal relativa de la audiencia previa y de conciliación se originan en las reformas del 7 de febrero de 1985, en la que se estipula de que antes de que se fijara la litis existiría dicha etapa procesal, y que adiciona a las reformas relativas de fecha 10 de enero de 1986, se situó la audiencia previa de conciliación, con posterioridad a la contestación de la demanda y, la reconvención si la hubo.

7.- Con insertación en el procedimiento de la etapa correspondiente a la audiencia previa y de conciliación se agiliza los juicios ya que al momento de resolver las excepciones dilatorias y perentorias opuestas por las partes, a través de proveídos por resoluciones dictadas por el órgano jurisdiccional, evitándose las sentencias interlocutorias que trae consecuencias dilaciones procesales.

8.- La audiencia previa y de conciliación descansan en dos finalidades fundamentales, a saber: la conciliación propiamente dicha en la que el órgano jurisdiccional a través de figurar el conciliador propone diversas alternativas de solución que ponen fin el procedimiento; y de la depuración del procedimiento; en la que se resolverá las excepciones por las partes, excepto la defensa excepciones de fondo que serán resueltas éstas en la sentencia definitiva.

9.- La inclusión de la audiencia previa y de conciliación en el código adjetivo civil fue de gran trascendencia, dado que es una de las formas de resolver controversias, motivando con ello que el órgano jurisdiccional tenga menos cargas de trabajo y consecuentemente se permite dar cumplimiento a la garantía de una participación de justicia frontal y expedita contenida en nuestra Carta Magna en su artículo 17.

10.- Dada la problemática social que presenta actualmente en el Distrito Federal, respecto de la falta de vivienda propia al verse incluidas en las Leyes sustantivas, adjetivas, en materia civil, al incluirse reformas en función del arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación, y al ser del orden público anteponiendo el interés general al particular sobre protegiendo al arrendatario, en cuanto al precio, aunado a esto los incrementos desmedidos en las rentas, en forma proporcional, se da, el impuesto predial motiva con ello el desaliento de los arrendadores, para seguir dicha actividad al restringir en forma excesiva el incremento que debe sufrir el inmueble materia del arrendamiento una vez celebrado.

11.- Con el propósito de evitar en lo futuro el incremento excesivo, en la acción intendida en los juzgados del arrendamiento, considero como mejor opción se estírule a los arrendadores, encuanto al pago del impuesto predial a efecto de que se sujetan a las disposiciones legales, contenidas en el artículo 2448 del código civil; así como el estímulo que se da o sea a personas físicas y morales, para el fomento de la construcción de inmuebles destinadas a la arrendamiento, con opción a compra en plazos previamente señalados pudiendo intervenir directamente el Estado como inversionista.

12.- En materia de arrendamiento, la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, ha tenido una destacada intervención en la solución de estos problemas, pero se limita sólo a conocer de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación y sólo en el Distrito Federal, actuando como asesor legal en las demás Entidades Federativas en apoyo al consumidor en este caso arrendatarios.

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

ARELLANO GARCIA CARLOS.

"Procedimientos Especiales".

Editorial Porrúa, S.A. México, 1987.

ALSINA, HUGO.

"Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil  
y Comercial".

Tomo I. Ediar Soc. Anón. Editores, Buenos Aires. 1963.

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, NICEITO.

"Proceso Autocomposición y Autodefensa".

Segunda Edición. Textos Universitarios, México. 1970.

BECERRA BAUTISTA JOSE.

"Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil".

Primera Edición, Editorial S.A. México, 1957.

BECERRA BAUTISTA JOSE.

"El Proceso Civil en México".

Undécima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1984.

CALAMANDREI, PIERC.

"Instituciones de Derecho Procesal Civil".

Volúmen Traduc. de la Segunda Edición Italiana y Estudios

Preliminares por Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires 1973.

Ediciones Hurídicas Europa- América.

CCUTURE, EDUARDO.

"Fundamentos del Derecho Procesal Civil".

Ediciones Depalma Buenos Aires, 1977.

"CÓDIGO CIVIL" para el Distrito Federal 55a. Editorial.

Porrúa S.A. México. 1986.

"CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES" para el Distrito Federal

3a. Edición, 1988. Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V.

CHIOVENDA, GIUSEPPT.

"Instituciones de Derecho Procesal Civil".

Traducción de la Segunda Edición Italiana y notas de Derecho Español por E. Gómez ordanesa. Editorial Revista de Derecho Privado. 1936.

"DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO".

Tercera Edición, México, Editorial Porrúa S.A. 1981.

DE PINA VARA, RAFAEL.

"Diccionario de Derecho".

Editorial Porrúa, S.A. Novena Edición, México. 1990.

DE PINA, RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA, JOSE.

"Derecho Procesal Civil".

Décimo novena Edición revisada, Aumentada y Actualizada.

Editorial Porrúa, S.A., México. 1990.

DE PINA RAFAEL.

"Elementos de Derecho Civil Mexicano".

Volumen IV. Tercera Edición, Editorial Porrúa. S.A.

México. 1974.

"ENCICLOPEDIA JURIDICA CMEBA".

Tomo XXIII. Editorial Bibliográfica Argentina. 1969.

GOMEZ LARA CIPRIANO.

"Teoría General del Proceso".

Textos Universitarios UNAM. México. 1980.

GOMEZ LARA CIPRIANO.

"Derecho Procesal Civil".

Primera Edición, Editorial Trillas. S.A. de C.V. México. 1984.

GOMEZ LARA CIPRIANO.

"Las Nuevas Bases Constitucionales y Legales del Sistema Judicial Mexicano".

La Reforma Judicial 1986-1987. México, Editorial Porrúa S.A., 1987.

GUASP, JAIME.

"Derecho Procesal Civil".

Tercera Edición. Tomo I Instituto de Estudios Prácticos. Madrid. 1969.

"INSTITUTO NACIONAL DEL CONSUMIDOR".

El Problema no radica en la aplicación del Derecho, si no en el Derecho mismo, en Revista del Consumidor. No. 108, México. 1986.

"INFORME RENDIDC" A LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

"JURISPRUDENCIA Y TESIS SCBRESALIENTES". 1955-1965. ACTUALIZACION I, CIVIL, SUSTENTADAS POR LA 3a. SALA, DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

"JURISPRUDENCIA CIVIL". 1917-1990.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

"LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR".

Reformas, Segunda Edición, Corregida y Aumentada, Editorial Pac. México. 1986.

MENDEDEZ FIDAL, JUAN.

"Derecho Procesal Social".

Editorial Revista de Derecho Privado Madrid. 1947.

OVALLE FAVELA, JCSE.

"Derecho Procesal Civil".

Colección Textos Jurídicos Universitarios, México. 1983.

FALLARES, EDUARDO.

"Diccionario de Derecho Procesal Civil".

Decimotercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México. 1987.

FALLARES, EDUARDO.

"Derecho Procesal Civil".

Editorial Porrúa. S.A. México. 1981.

PEREZ PALMA, RAFAEL.

"Guía de Derecho Procesal Civil".

Cárdenas, Editor y Distribuidor. Quinta Edición.  
México. 1979.

PEREZ PALMA, RAFAEL.

"Guía de Derecho Procesal Civil".

Sexta Edición, Cárdenas Editores y Distribuidor.  
México. 1981.

QUINTANILLA GARCIA, MIGUEL ANGEL.

"Derecho de la Obligaciones".

Segunda Edición. Cárdenas, Editor y Distribuidor.  
México. 1981.

RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, JOSE.

"Las Nuevas Bases Constitucionales y Legales del  
Sistema Judicial Mexicano".

La Reforma Judicial 1986-1987, México. Editorial  
Porrua. S.A. 1987.

RIFERT GEORGES Y BULANGER JEA.

"Tratado de Derecho Civil".

Según el Tratado de Planiol Tomo VI. Los Derechos  
Reales, Ediciones La Ley Buenos Aires, 1956.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

"Derecho Civil Mexicano".

Tomo VI. Volumen I. Quinta Edición Corregida y  
Aumentada Editorial Porrua, S.A., México. 1985.

SANTA CRUZ TEJEIRC, MANUEL.

"Elemental de Derecho Romano".

Editorial, Revista de Derecho Privado, México. S.A.

SODI DEMETRIO.

"La Nueva Ley Procesal".

Tomo I. Segunda Edición, Editorial Porrua, S.A.  
México. 1946.