

64  
201



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

"LA INEFICACIA DE LA PRUEBA PERICIAL EN  
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO"

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

MARIA CATALINA CHAVEZ MALDONADO



Acatlán, Edo. de Méx. 1992

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## PROLOGO

La prueba pericial en nuestro tiempo, es una de las pruebas más usuales, al ritmo que evoluciona el mundo en cuanto a técnicas, conocimientos científicos y arte, a ese mismo ritmo evoluciona la prueba pericial - y cada vez su uso es más frecuente.

Actualmente la pericia es de vital importancia en el orden jurídico. El juez tiene la necesidad de ocupar los servicios de personas expertas en determinada materia, que van a suministrarle los argumentos y -- razones, para que forme su convicción respecto a hechos que por su naturaleza requieren de conocimientos especiales, para apreciarlos debidamente.

Lamentablemente en materia de Arrendamiento -- Inmobiliario se ha perdido ese valor probatorio de la -- prueba pericial porque no siempre se utiliza en realidad para probar los hechos materia de sus pretensiones, debido a que es una prueba que normalmente es tardada en -- cuanto a tiempo se refiere para su desahogo y que además se realiza un desembolso monetario en un juicio de esta naturaleza donde es presentada esta prueba, no siempre -- se ofrece con el fin de comprobar los hechos y la ver--dad si no que a veces tambien se hace para retardar el -- procedimiento dando lugar a la ineficacia de la misma.

**I N D I C E      G E N E R A L**

LA INEFICACIA DE LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

CAPITULO PRIMERO

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS	Págs.
I.1.- Derecho Romano . . . . .	I
I.2.- Derecho Español . . . . .	..II
I.3.- Derecho Mexicano . . . . .	19

CAPITULO SEGUNDO

II.- PRUEBA PERICIAL	
II.1.- Concepto . . . . .	29
II.2.- Diversas formas de prueba pericial .	35
II.3.- Ofrecimiento, Adquisición y Desahogo .	38
II.4.- El perito Percero en discordia . . .	46
II.5.- En que casos puede el C. Juez nombrar peritos . . . . .	47

CAPITULO TERCERO

III.- EL AMBITO DE LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	
III.1.- Concepto de perito . . . . .	48
III.2.- Cuando procede la junta de peritos.	64
III.3.- Los peritos deben ser pagados por el oferente . . . . .	65
III.4.- Ratificación del peritaje ante el C. Secretario de acuerdos de un juzgado de arrendamiento inmobilia rio. . . . .	67

<b>IV.- INEFICACIA DE LA PRUEBA PERICIAL</b>	
IV.1.- Perdida de tiempo ocasionando danos y perjuicios al arrendador por la ineficacia de dicha prueba . . . . .	69
IV.2.- Gastos erogados por el arrendador - en la prueba pericial . . . . .	78
IV.3.- En el contrato de arrendamiento	
a).- Consentimiento del arrendador para efectuar obras en la localidad arrendada . . . . .	80
b).- Negativa del arrendatario para solicitar permiso para efectuar obras en la localidad arrendada. . . . .	90
JURISPRUDENCIA . . . . .	92
CONCLUSIONES . . . . .	103
BIBLIOGRAFIA	

C A P I T U L O    I  
ANTECEDENTES HISTORICOS

- I.1.- Derecho Romano
- I.2.- Derecho Español
- I.3.- Derecho Mexicano

## I.- DERECHO ROMANO

Para poder realizar un estudio dentro del -- bosquejo histórico de la prueba pericial en el Derecho Romano es necesario primeramente establecer y conocer el concepto del mismo y su utilidad; y al respecto el maestro Eugene Petit nos dice " El Derecho Romano es el conjunto de los principios de Derecho -- que han regido la Sociedad Romana en las diversas épocas de su existencia, desde su origen hasta la muerte del Emperador Justiniano." (1)

Coincidiendo con esta definición el estudioso del Derecho Romano Luis Rodolfo Argüello, que enuncia la siguiente definición " El conjunto de normas - y principios jurídicos que rigieron las relaciones - del pueblo romano en las distintas épocas de su historia, es decir, dentro de los límites marcados por la fundación de Roma y la muerte del Emperador Justiniano." (2)

De estas definiciones se desprende que la -- historia del Derecho Romano comprende desde la fundación de Roma a la muerte del Emperador Justiniano, pudiendo iniciar nuestro estudio sobre esta base teórica, pensemos, pues, en su utilidad; las causas, motivos culturales e históricos de importancia, nos inducen en la actualidad a sostener la necesidad del estu

(1) EUGENE PETIT, Tratado Elemental de Derecho Romano Editorial Porrúa, S.A., Méx. 1985, pag. 17

dio de la Legislación Romana, pues, además de su valor formativo y pedagógico innegable, posee un interés - práctico evidente por constituir el elemento informador de casi todas las legislaciones de Derecho Privado del actual momento histórico, siendo así que los principios que sirvieron de base al mundo jurídico moderno son siempre los que los propios romanos establecieron.

Así tenemos que en Roma existieron tres diferentes períodos en los procesos romanos. En el primer período que comprende desde sus orígenes hasta el siglo II antes de Cristo, las partes debían obrar directamente; solo en casos excepcionales se admitían representantes.

En el Segundo período que incluyó hasta el siglo III después de Cristo, también llamado formulario en el que el actor estaba activamente en el juicio - y el reo el que era conducido a aquel. Aquí aparecendos especies de representantes: los cognitores y los procuradores.

La diferencia entre estas dos figuras consistía en que el cognitor se constituía por palabras -- prescritas y estando presente el adversario; el procurador en cambio, se podía constituir sin mandato y -- aún estando presente el adversario, pero los efectos-

(2) LUIS RODOLFO ARGÜELLO, Manual de Derecho Romano, - Editorial Astrea, Buenos Aires 1984, pag. 3

de la condena o absolución afectaban al representado de diferente manera, tratándose del cognitor recaían directamente sobre él representado los efectos del -- proceso, mientras que el procurator permanece como representante indirecto, por cuanto los efectos jurídicos de su procuración procesal se traducen en cabeza propia.

El Tercer Período abarco desde el siglo IV -- despues de Cristo hasta Justiniano y se distingue -- esencialmente de los anteriores por la intervención -- del Estado; en él fue mayor, de tal manera que ya no puede hablarse de un proceso privado si no mas bien -- público.

Estas son algunas características que distinguen estos tres períodos, amén de que a largo de este estudio, continuaremos emunciando otras diferencias -- en ellos, por tanto analizaremos el proceso romano -- ordinario.

#### EL PROCESO ROMANO ORDINARIO

La base fundamental de este, fue su bipartición, pues las partes actuaban primero ante el magistrado y después ante el juez.

La actuación ante el magistrado se llamaba - in iure, porque ejercía jurisdicción, y cuando se llevaba a cabo ante el juez se denominaba in iudicio.(3)

Sólo se ejercía jurisdicción en la primera parte, porque sólo la tenía el magistrado, pues el juez, en la segunda parte, ejercía sus funciones y dictaba sus sentencias como simple particular.

#### Actividad de las partes in iure.

La Editio actiones era el acto por el cual - el mismo actor comunicaba al reo que quería llamarlo a juicio, con fundamento en determinada acción. Entonces el reo era llamado ante el Pretor; si se resistía o no quería comparecer, podía ser forzado por el actor. Cuando las partes estaban frente al Pretor, se repetía la Editio actiones, se examinaba la competencia del magistrado y la capacidad de las partes (es decir, si eran libres o esclavas, etc.) y era entonces cuando el Pretor resolvía si concedía o negaba la acción. Si el demandado quería actuar en juicio el proceso seguía su curso; en caso contrario, es decir si el demandado se negaba, todo terminaba y no podía pasarse a la segunda etapa: in iudicio, pues el proceso era substancialmente algo privado, es decir correspondía exclusivamente a las partes mismas.

(3) GUILLERMO FLORIS MARGADANT S. El Derecho Privado Romano, Primera Edición, Editorial Esfinge, S.A. Méx. 1960, pag. 440.

Cuando ambas partes estaban in jure, surge el momento principal de esta etapa procesal: la litis contestatio.

La litis contestatio tiene su origen etimológico en el hecho de que en aquella época, eran llamados testigos por ambas partes.

En el tiempo de las acciones de la Ley, o sea antes del siglo II antes de Cristo, la Litis contestatio consistía en la pronunciación de palabras solemnes ante el Pretor y los testigos de ambas partes mediante las cuales se afirmaba la pretensión del actor y la contradicción del demandado.

En la época formularia consistía tanto en la composición de la fórmula, según el ejemplar del Edicto, colaborando el Pretor y las dos partes, como en la entrega de la fórmula por parte del Pretor al actor. Se debía consignar que el demandante entregaba al reo la fórmula y que éste la recibía o aceptaba.

Se dice que la litis contestatio contenía un contrato entre las partes porque aun cuando colaboraba con ellas el magistrado, era actividad principal de las partes, por lo que el proceso tenía el carácter primordialmente privado. Ese contrato consistía en que las partes en virtud de la litis contestatio convenían en someter la controversia a juicio y

a la decisión del juez, pues el actor entregaba la fórmula al reo y éste la aceptaba y, por tanto, convenía en aceptar el juicio.

Actividad de las partes in iudicio.

El juez debía oír y examinar las pruebas de la pretensión del actor y de las excepciones del demandado, si las había opuesto; en otras palabras, debía estudiar las pruebas y después condenar o absolver.

La Sentencia se fundaba en las pruebas que el juez estimaba libremente, ya se tratara de testigos o de documentos. Debe hacerse notar que la condena o la absolución debían ser según al tenor de la fórmula. El Pretor decía al juez: si lo que alega el actor en la Litis contestatio es verdadero y se prueba, condena al reo; de lo contrario absuélvelo; el juez, por tanto debía obedecer el mandato del magistrado. Otra cosa pasaba cuando el juez no tenía pruebas suficientes derivadas de la causa, es decir, si no podía convencerse ni para condenar ni para absolver, por tratarse de pruebas incompletas. En este caso podía negarse a sentenciar, prestando juramento.

La condena, no consistía en el objeto de la litis, sino en la cantidad de dinero en que se estimaba la cosa. La condena era cierta si la intentatio-

era de cantidad cierta; o incierta, cuando la intentatio se refería a algún objeto determinado y no a dinero. Por tanto cuando se trata de objeto diverso del dinero, la condena debía ser pecuniaria, pues el juez debía hacer la estimación en forma libre o dentro de los límites indicados por el Pretor en su fórmula.

#### PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO

El proceso que estuvo en vigor a partir del siglo III después de Cristo se llamo cognitio extraordinaria o extra ordinem.

No es fácil explicar ese nombre, pues se trata de un proceso que estuvo en vigor durante siglos y en forma exclusiva. Sin embargo, este proceso tuvo su origen en la época de la República, en aquellos tiempos, las cuestiones que surgían entre el estado o un órgano del Estado como tal y un ciudadano - en particular se dirimían no mediante el proceso bipartito ordinario, si no mediante un acto administrativo de algún magistrado. Al modo de regular estas cuestiones se denominó cognitio extra ordinem, es decir, fuera del proceso privado ordinario.

A partir del siglo I después de Cristo, tal conocimiento extra ordinem, o procedimiento que no seguía el curso normal del proceso bipartito, empezó a usarse en causas privadas, pero en estas intervenía

Un pretor especial, creado para ello, e intervenía -- desde el principio hasta el fin de la controversia: -- asistía tanto in jure como in iudicio. Por tanto, el conocimiento extra ordinem coexistió con el proceso ordinario y normal, por ese motivo se llamo extraordinario, por que es un proceso que apareció cuando existía el ordinario y normal.

#### LAS PRUEBAS

En el derecho romano encontramos la regla -- de que el actor debía comprobar los hechos en que fundaba su acción; y el demandado, los hechos que justificaran su excepción.

El maestro Guillermo Floris Margadant nos dice que las pruebas que conocía el Derecho Romano -- eran:

- 1.- Documentos Públicos y Privados
- 2.- Testigos
- 3.- El juramento, que no era una prueba decisiva porque el juez podía libremente darle el valor que quisiera.
- 4.- Confesión
- 5.- Peritaje. Este existía no solamente en cuestiones de hecho, sino también de derecho. El juez debía inclinarse ante la mayoría de las opiniones de los jurisconsultos. (4)
- 6.- La fama pública.
- 7.- Presunciones humanas o legales.

(4) obra citada, pag 470.

No coincidiendo con la anterior opinión de las pruebas el maestro Humberto Briseño Sierra nos da su propio parecer realizando una citación que a la le tra dice: " Lévy Bruhl se ve precisado a acudir a las fuentes literarias, especialmente a Cicerón, para rescatar el sistema probatorio y, de los escritos de éste, infiere que el juez podía formar su opinión de diversos medios, ya que no existía, un regimen de -- prueba legal o tasada. Los jueces apelarían a lo que se llama la intima convicción, que permite juzgar por impulsos y sin regla fija, la convicción tuvo que formarse, necesariamente, por virtud de las pruebas escritas y los testimonios, la convicción del juez podía también ser alcanzada por el comportamiento del -- demandado, se trata de la confesión ante el juez." (5)

De lo anterior se desprende que de manera -- escrita no estaba legalmente reglamentada la prueba -- pericial en el Derecho Romano, sino que sólo existía -- como las opiniones de los juriscónsultos, pero no -- eran consideradas como prueba plena.

A mayor abundamiento los autores Agustin -- Bravo Gonzalez y Beatriz Bravo Valdez expresan su parecer diciendo: " Los dos principales modos de prueba

- (5) HUBERTO BRISEÑO SIERRA, Derecho Procesal Vol. I Primera Edición, Editorial Cardenas, Editor y distribuidor, Méx. 1969, pag. 93

son la escritura y la testimonial, siendo ésta la más usual en un principio. La prueba escrita recibe el -- nombre genérico de Instrumenta privata cuando proviene de documentos redactados por los particulares: arcaria nomina. A fines de la época clásica los particulares adoptaron la costumbre de redactar sus convenios utilizando los servicios de oficiales públicos -- llamados tabelliones, desde entonces se distinguieron la instrumenta privata y los instrumentos públicos; -- además de la prueba escrita y de la testimonial, los romanos admitieron como medios de prueba la confesión el juramento y las presunciones." (6)

Tomando en consideración estas opiniones diversas podemos concluir que el Derecho Romano reconocía como medios de prueba: Documental privada y pública, testimonial, confesional, los juramentos y las presunciones. Respecto de la Prueba Pericial sólo se puede considerar que tuvo sus antecedentes en las opiniones de los antiguos jurisconsultos, amén de que en el procedimiento romano se nombraba a un juez que era experto en la materia objeto de la litis, de suerte que el juez no tenía la necesidad de llamar a un perito -- porque él era al mismo tiempo las dos cosas.

(6) AGUSTIN BRAVO GONZALEZ Y BEATRIZ BRAVO VALDEZ, -- Primer curso de Derecho Romano, Editorial Pax-Méx. Méx. 13 D.F. pag. 277

## I.2.- DERECHO ESPAÑOL

En el Derecho Español existieron diversas - influencias en su cultura que se extendieron al Derecho, así en las ciudades se aplicaba un derecho romano no muy sofisticado, mas bien vulgar, despues durante el cuarto siglo, cuando la religión cristiana primero deajo de ser perseguida en el imperio y luego se convirtió en la religión oficial.

La invasión germánica trajo sus propias - - costumbres jurídicas. Este primitivo derecho visigótico fue codificado en el Código de Euriciano.

Otros rasgos germánicos en la vida jurídica de la España de entonces eran los cojuradores (7), la ordalía, la prenda extrajudicial, tomada por una persona que considerara violados sus derechos para obligar al violador a que compareciera ante la justicia.

El régimen romano llegó a significar el imperio de la Ley, contra el cual lucharon los pueblos-germánicos, el más numeroso de los cuales, fue el visigodo que constituyón el noroeste de la península - su monarquía, posteriormente extendida al resto del -

(7) GUILLERMO FLORIS MARGADANI S, Introducción a la - Historia del Derecho Mexicano, Tercera Edición, - Editorial Esfinge, S.A. Méx. 1978 pag.25

territorio, restableciendo la paz alterada.

En el Libro II, Título primero, Ley 2<sup>o</sup> del Fuero Juzgo, comienza por enumerar a los juzgadores: duques, condes, vicarios, etc. en donde el procedimiento se seguía a instancia de parte del actor, con citación al demandado por medio de un enviado del juez. contestada la demanda, ambas partes se presentaban a ofrecer pruebas (testigos y documentos), el demandado quedaba libre por medio de juramento si las pruebas eran suficientes.

Sin embargo durante la invasión árabe, los pueblos subyugados continuaron rigiéndose por sus leyes y costumbres, juzgándose por sus condes, magistrados y jueces según aparece en la escritura, también continuó aplicándose el Fuero Juzgo aunque la época no era propicia por el desorden de las continuas luchas y la ignorancia de este cuerpo legal en muchos pueblos.

La administración de justicia vino a realizarse conforme al buen sentido de hombres prácticos - cuyas sentencias recibieron el nombre de albedaríos -- si las pronunciaban los árbitros o fazañas cuando las emitían jueces o el rey.

Cabe mencionar al Fuero viejo de Castilla-- que contiene un sistema complejo de enjuiciamiento -- y en su Título primero menciona que los árbitros, los alcaldes y los voceros nombrados, tanto por el actor como por el reo ante el alcalde o testigos o carta -- sellada. Ahí mismo se trata de la demanda, el emplazamiento y el juicio. En el Título segundo se habla de la prueba y los plazos para hacerla, y en el tercero de las sentencias.

La disparidad Legislativa creada por los -- Fueros condujo a una tendencia compiladora que comienza con Fernando el Santo, quien se atrevió a quitar -- condes o gobernadores vitalicios y a poner en su lugar a adelantados alcaldes y jueces anuales elegidos -- por el pueblo, así como merinos quienes podían conocer de apelaciones en lo civil los primeros y en lo -- criminal los segundos, por ello se hacían acompañar -- de hombres sabedores del Derecho y de escribanos.

Después fue Fernando III el rey que tuvo -- la idea de formar un cuerpo de Leyes generales y para ello nombró un consejo de 12 sabios, que empezaron a formar un libro llamado septenario, pero no habiéndose concluido esa obra en vida, encargó a su hijo el --

rey Alfonso X, su continuación; las siete partidas -- iniciadas en 1276, fueron obra del propio rey, en este cuerpo se reunieron las Leyes de los Emperadores -- romanos y los Derechos de los sumos Pontífices, como -- también las costumbres y usos de España.

El Fuero real también tiene su debida im-- portancia en la historia del Derecho Español, este -- tenía dos partes interesantes, la relativa a los jui-- cios y sus procedimientos y la que se refiere a jue-- ces, abogados, procuradores judiciales, etc.; recoge -- la tradición jurídica española y fue áado como fuero-- local a muchas poblaciones, aunque nunca se promulgó -- como código general.

Despues vienen las Leyes de estilo que fue -- ron decisiones del Tribunal de la Corte, que formaron -- jurisprudencia al interpretar el fuero real.

La Ley XVI del ordenamiento Sevillano de -- 1300 del rey Pedro I, que contenía un autentico jui-- cio sumario, pues se tramitaba con demanda oral, basa -- da en un documento firmado por notario y dos testigos -- el documento traía aparejada ejecución, si el título -- estaba vencido; en ese juicio antes de que se remata -- ran los bienes, el deudor podía oponer determinadas --

excepciones y se limitaba la prueba a la documental.

La dispersión de muchas Leyes que sucesivamente se fueron promulgando, crearon una verdadera -- confusión que trato de evitar Carlos I, quien en 1537 encomendó una compilación a Don Pedro Lopez de Alcocer, fue hasta el año de 1567 cuando se publicó la recopilación en dos tomos, que comprendieron 9 libros - desafortunadamente esa obra adoleció de muchos defectos, falta de orden, mezcla confusa de materias, equivocaciones en el texto o letra de las Leyes, que se atribuyeron a reyes y épocas que no correspondían.

Hasta que en la Ley de Enjuiciamiento civil de 1855 se puso fin al desbarajuste procesal anterior y trato de fundir en un solo cuerpo legal los preceptos dispersos. Además de adoptar las medidas más rigurosas para que en la sustanciación de los juicios no hubiera dilaciones que no fueran absolutamente necesarias para la defensa de los litigantes y el acierto de los fallos. también procuro la mayor economía posible y que la prueba fuera pública para los litigantes quienes tendrían derecho a presentar contrainterrogatorios; que las sentencias fueran fundadas, que no hubiera más de dos instancias; facilitar el recurso de nulidad cuando fuera necesario para que alcanzaran

cumplida justicia todos los litigantes, y se uniformara la jurisprudencia en todos los Tribunales, consultando siempre el orden jerárquico de éstos. Hacer extensiva la observancia de la nueva Ley a todos los Tribunales y juzgados, cualquiera que fuera su fuero y que no la tuvieran especial para sus procedimientos.

Pero no parece que la Ley de 1855 alcanzara sus propositos, porque el 21 de junio de 1880 se aprobaron las bases para su reforma, y el Real decreto de 3 de febrero de 1881 aprobó y publicó la nueva Ley en donde se persiguió adoptar una tramitación de los juicios, refundir las disposiciones anteriores con las ampliaciones, modificaciones y reformas que se consideraran convenientes; implantar como principio básico el que la apelación procediera en el efecto devolutivo; adoptar las medidas para depurar el estado de fortuna de los litigantes que pretendían disfrutar del beneficio de asistencia judicial gratuita; limitar los incidentes; regular la presentación de documentos antes del período de prueba; sustituir las alegaciones por un resumen de cada parte; introducir en los concursos de acreedores las reformas para reconocer y graduar los créditos.

Así hemos realizado una breve semblanza--

de la Legislación jurídica española de mediados y fines del siglo pasado.

Respecto de la prueba Pericial la ley española prevenía que la parte promoviera la prueba, lo ratificara por escrito designando con claridad y precisión el punto o puntos sobre que quisiera que recayera el reconocimiento pericial. A consecuencia de ello se formaba un incidente que el juez tenía que resolver, determinando si el reconocimiento era pertinente y debía hacerse por uno o tres peritos, números que se exigían para evitar empate.

Cada parte nombraría un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en la designación de uno solo.

Si fueren mas de dos litigantes, nombrarían un perito los que sostuvieren las mismas pretensiones y otro los que las contradijeran; en los casos en que los litigantes tuvieran un representante común, éste nombraría al perito.

Si los que debían nombrar nombrar un perito no pudieren ponerse de acuerdo, el juez designaría uno de entre los propuestos. Al hacerse el nombramiento, las partes de acuerdo nombrarían un tercero para el caso de discordia.

Si las partes no se pusieren de acuerdo, el-

nombramiento sería hecho por el juez. El nombramiento de los peritos y del tercero, se harían dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto respectivo. Capítulo 6º y 8º título 5º, libro 4º del código civil. (8)

La técnica fue adoptada por la ley mexicana aunque en España sufriera modificaciones ya que no nombraba un perito cada parte ni había terceros para dirimir discordias.

Sin embargo el maestro Jesús Lalinde Abadía emite su propia opinión que a la letra dice: " El dictamen de peritos es la opinión emitida sobre una materia por aquel a quien se considera un experto en la misma. Admitida por la codificación, no constituye una verdadera prueba sino un asesoramiento para el juez, razón por la que, practicada históricamente, no suele figurar como medio de prueba en los textos legales". (9)

Así tenemos que la prueba pericial no se encontraba reglamentada en las leyes y códigos que integran la historia del Derecho Español antiguo si no que hasta épocas más recientes se admitió en el Código Civil.

(8) HUMBERTO BRISENO SIERRA, El juicio Ordinario Civil Editorial Trillas, Méx. 1977 pág. 732

(9) JESUS LALINDE ABADIA, Derecho histórico español, Editorial Ariel Barcelona 1974, pág. 549.

### I.3 DERECHO MEXICANO

El maestro Esquivel Obregón sostiene que - aun cuando España en tres siglos de dominación trató de imponer a los pueblos de México su cultura jurídica, heredada de Roma, con tradiciones y matices germánicos, se encontró con una tradición indígena de -- centenares de siglos, muy diferente a la española, y que aun cuando la Legislación de Indias, apoyada en - la información directa de los hechos e inspirada en - fines religiosos logró una posible aproximación, nunca logró la adaptación plena del indio a la Legisla-- ción española. (IO)

#### LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA CIVIL AZTECA

El procedimiento azteca era oral, levantándose a veces un protocolo mediante jeroglíficos. Las - principales sentencias fueron registradas en pictogra-- fías y luego conservadas en archivos oficiales.

El proceso no podía durar más de 80 días y es posible que los tepantlatocanis (II), que en él intervenían correspondían a grosso modo al actual abogado.

Las pruebas eran la testimonial, la confe-- sional, presunciones, careos, a veces la documental - y posiblemente el juramento liberatorio.

(IO) ESQUIVEL OBRAGON, apuntes, tomo I pág. 275

(II) Obra citada, pág 25

La palabra justicia para los aztecas significaba ir derecho a alguna parte o enderezar lo torcido; la idea expresada era solo la de buscar la línea recta, es decir, usar su propio criterio, así el juez estaba influido por las costumbres y el ambiente social.

A la cabeza de la administración de justicia estaba el rey, después de éste seguía su gemelo -- mujer especie de doble del monarca. Sus funciones -- eran entre otras, administrar justicia y sus sentencias no admitían apelación ni ante el mismo rey.

Así tenemos brevemente lo que fue el procedimiento azteca.

#### LEGISLACION COLONIAL

Sabido es que las posesiones de España en América e islas adyacentes, se rigieron por Leyes especiales y que esas Leyes se reunieron en un solo cuerpo formando la recopilación de Indias que se compone de nueve libros divididos en títulos que se forman de leyes numeradas.

La preocupación de proteger a los indios -- por parte de la corona de España, se desprende de los siguientes pasajes:

- que los indios sean favorecidos y ampa--

rados por las justicias eclesíasticas y seculares.

- que se conserve el juzgado de los indios en México, y donde estuviere formado, se reconocio el juzgado de los indios en México para el buen gobierno y despacho de sus asuntos.

Así en 1524 se creó el consejo de indias al que se dieron las mismas facultades y privilegios que al de Castilla, que fue el cuerpo Legislativo pero a la vez el Tribunal Superior donde terminaban los pleitos que por su cuantía eran susceptibles de este recurso. Además los magistrados tenían que administrar la justicia con independencia de intereses, amistades o parentesco en el lugar en que ejercían sus funciones, les estaba severamente prohibido dar o recibir dinero prestado, poseer tierras, recibir dádivas etc.

Este Consejo de indias se componia de un presidente y de 8 oidores que formaban salas para los negocios civiles y criminales, quienes usaban trajes negros llamados toga por su semejanza con el traje romano; los abogados que litigaban en la audiencia se regían por esta recopilación de Indias y para ser admitidos debían ser examinados, previa pasantía de cuatro años y depues de haber recibido el bachillerato. Todos los escritos debían ser firmados por abogados y los honorarios de éstos, estaban fijados en aranceles aprobados por la propia audiencia.

La prueba Pericial se encuentra regulada - por primera vez en el código de 1872, desde el artículo 689 al 718, treinta artículos que para su mejor - estudio a continuación transcribimos:

Artículo 689.- indico que el juicio de peritos tendría lugar en los asuntos relativos a alguna ciencia o arte y en los casos en que expresamente lo previnieren las leyes.

Artículo 690.- Cada parte nombraría un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo.

Artículo 691.- Si fueren más de dos los litigantes, nombrarían un perito los que sostuvieren las mismas pretensiones y otro los que las contradijeran.

Artículo 692.- En los casos en que los litigantes debieren tener un representante común, éste nombraría al perito que aquellos correspondiere.

Artículo 693.- Si los que debieren nombrar un perito no pudieren ponerse de acuerdo, el juez insacuraría a los que propusieren los interesados, y el que designare la suerte practicaría la diligencia.

Artículo 694.- Al hacerse el nombramiento de los peritos, las partes de acuerdo nombrarían un tercero para el caso de discordia.

Artículo 695.- Si las partes no se pusieren de acuerdo el nombramiento sería hecho por el juez.

Artículo 696.- El nombramiento de los peritos

tos y del Tercero, se harían dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto en que aquél se previniere.

Artículo 697.- Lo dispuesto en los artículos anteriores no regía respecto de los inventarios y particiones, en los cuales se observarían las reglas especiales de los capítulos VI y VII Título V del Libro IV del Código Civil.

Artículo 698.- Si alguno de los litigantes o ambos dejaren de hacer el nombramiento en el plazo del artículo 696, lo haría el juez, y del auto no habría recurso alguno salvo el derecho de recusación respecto del perito.

Artículo 699.- Los peritos deberían tener título en la ciencia o arte a que perteneciere el punto sobre el que habría de oírseles en el juicio, si la profesión o el arte estuvieren legalmente regulados.

Artículo 700.- Si la profesión o el arte no estuvieren reglamentados, o estándolo no hubiere peritos en el lugar, podrían ser nombrados cualesquiera personas entendidas, aun cuando no tuvieren título

Artículo 701.- Los peritos dirían si aceptaban o no el encargo en el acto en que se les notificó el nombramiento. En el segundo caso serían reemplazados por las personas y en los términos en que fueren nombrados.

Artículo 702.- El juez señalaría lugar, día y hora para la práctica de la diligencia.

Artículo 703.- El perito que dejare de concurrir sin causa justa calificada por el juez, incu-

rriría en una multa de 10 a 50 pesos, e indemniza---  
ría de los daños y perjuicios que por su falta se hu-  
bieren causado, nombrándose otro perito.

Artículo 704.- Los peritos nombrados prac-  
ticarían unidos la diligencia.

Artículo 705.- Las partes podrían concurrir  
al acto y hacer a los peritos cuantas observaciones -  
quisieren, pero deberían retirarse para que discutie-  
ren y deliberasen solos.

Artículo 706.- Si el objeto del juicio peri-  
cial permitía que los peritos dieran inmediatamente -  
su dictamen, lo darían antes de separarse y en presen-  
cia del juez.

Artículo 707.- Si fuere necesario el recono-  
cimiento de lugares, la práctica de operaciones u --  
otro examen que requiriere detención y estudio, el ju-  
ez otorgaría el tiempo necesario para que los peritos  
formaren y emitieran su dictamen, el cual se agrega--  
ría al expediente rubricado por el secretario.

Artículo 708.- Los peritos que estuvieren -  
conformes extenderían su dictamen en una sola decla-  
ración firmada por todos, los que no lo estuvieren lo  
extenderían por separado.

Artículo 709.- Cuando discordaren los peri-  
tos, el juez citaría al tercero, quien practicaría la  
diligencia solo o asociado de los otros peritos, si -  
las partes lo pidieren o el juez lo dispusiere.

Artículo 710.- El Tercero no estaría obliga-  
do a adoptar alguna de las opiniones de los otros pe-  
ritos.

Artículo 711.- El perito que nombrare el juez, podría ser recusado con expresión de causa, dentro de las 48 horas siguientes a la que se notificare el nombramiento a los litigantes.

Artículo 712.- Eran causas legítimas de recusación: I. consanguinidad dentro del cuarto grado.

II. haber prestado servicios comotal al litigante contrario.

III. tener interés directo o indirecto en el pleito o en otro semejante.

IV. tener participación en sociedad, establecimiento o empresa contra la cual litigare el recusante.

V. enemistad manifiesta

VI. amistad íntima.

Artículo 713.- La recusación se calificaría como estaba prevenido para la de los escribanos, y admitida se procedería al nombramiento de nuevo perito en los mismos términos en que se nombrara al recusado.

Artículo 714.- El juez podría asistir a la diligencia que practicaren los peritos, pedirles todas las aclaraciones que estimare conducentes y exigirles la práctica de nuevas diligencias: de todo lo dicho quedaría constancia expresa y autorizada legalmente en el expediente.

Artículo 715.- Cuando el juez, en uso de la facultad que le concedían los artículos 191 y 620 -- nombrare algún perito, lo haría saber a las partes para que pudieren usar del derecho de recusación. En este caso las diligencias se practicarían como estaba prevenido para los otros peritos.

Artículo 716.- Cuando la Ley fijare bases a los peritos para formar su juicio, se sujetarían a ellas, pudiendo sin embargo exponer y fundar las consideraciones que en su concepto deberían modificarlo en el caso de que se tratase .

Artículo 717.- El honorario de los peritos sería pagado por la parte que promoviere su juicio y por ambas cuando el juez hiciere el nombramiento.

Artículo 718.- En los casos en que la Ley mandare fijar el valor de los predios rústicos y urbanos considerando sus productos como el rédito de un capital, se tendrán presentes las siguientes reglas :

I.- Para fijar el promedio anual se sumarían los productos de los últimos cinco años y se tomaría la quinta parte de la suma .

II.- Esta parte se capitalizaría al tanto por ciento.

III.- Si no hubiere frutos en el último quinquenio los peritos darían su juicio según las reglas que enseñare su profesión .

IV.- Si los precios de plaza o de los costos de construcción dieren un resultado notablemente diferente del de la capitalización los peritos expresarían uno y otro, y el juez previa audiencia de los interesados decidiría el que prevalecería.

V.- En todo avalúo deducirían los peritos los gastos de conservación, cultivo y reparaciones ordinarias. Fijándolos por las constancias que les suministraren, ya falta de ellas, por las reglas de su arte y por las costumbres del lugar.

Este código tuvo escasa vida porque fue abrogado por el código del 15 de septiembre de 1880.

El código de 1880, que fue redactado por José María Lozano, corrigió algunos artículos del código de 1872 entre ellos el artículo 693 que vino a quedar como el artículo 635, dejando la elección al juez en lugar de encomendarla a la suerte. Así pareció más conforme con el decoro que se debía a la autoridad y con la seriedad de los asuntos judiciales. En el nuevo artículo 655 que sustituyó al artículo 713 se determinó que la calificación de la recusación se hiciera como se prevenía para la de los jueces menores.

El artículo 717 vino a ser el artículo 659 que ordenó que el honorario de cada perito sería pagado por la parte que le hubiere nombrado, o en cuya contumacia lo hubiere designado el juez, y el del tercero por mitad por ambas partes, todo a reserva de lo que en la Sentencia Definitiva se resolviera sobre costas. Por último, el capítulo se adicionó con el artículo 661, en el que se dispuso que cuando la pericia tuviere por objeto el avalúo de alguna cosa, las partes podrían asistir a la práctica de la diligencia a cuyo el juez señalaría día y hora si lo pidiere alguna de ellas las observaciones y aclaraciones que los interesados hicieren, contribuirían a ilustrar a los peritos, dando a su dictamen las posibles garantías de acierto.

Después la Ley de 1884, destinó al tema - los artículos 468 y siguientes que fueron concordando literalmente con el original de 1872 a partir del artículo 689 igual al mencionado sin embargo, se - excluyó el artículo 697, el artículo 717 se reformó como se había propuesto en 1880 y por ello el artículo 495 indicó que el honorario pagado por cada parte o por ambas si se tratase del nombrado por el juez se haría sin perjuicio de lo que se dispusiere en la sentencia sobre costas. Y, por último, se mantuvo la novedad del Código de 1880 y el artículo 497 siguió aludiendo al avalúo de cosas.

Posteriormente el Código de 1932, surge como una necesidad de reformar la legislación procesal para el Distrito Federal, contenido en el Código de 1884.

Las objeciones a este código surgieron antes de que fuese promulgado, sin embargo se reconoció que representaba un gran avance en la legislación procesal de la nación.

Este código se elaboró en un periodo de 3 años, espacio de tiempo que no permite afirmar que fue una improvisación, a pesar de lo anterior el Presidente Pascual Ortiz Rubio el 31 de Diciembre de 1931 expide el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, y actualmente vigente.

C A P I T U L O      I I  
P R U E B A   P E R I C I A L

- II.1.- Concepto
- II.2.- Diversas formas de prueba pericial
- II.3.- Ofrecimiento, Admisión y desahogo
- II.4.- El perito Tercero en discordia
- II.5.- En que casos puede el C. Juez nombrar peritos

## II.- PRUEBA PERICIAL

### Concepto.

Antes de conocer el concepto de la prueba pericial es necesario saber que la misma se encuentra clasificada en nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal como medio de prueba.

Así tenemos de acuerdo con el ordenamiento legal antes invocado en su artículo 289 que medio de prueba son aquellos elementos que puedan producir -- convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

Rafael de Pina, opina que la denominación de medios de prueba corresponde a las fuentes de donde -- el juez deriva las razones (motivos de prueba) que -- producen mediata o inmediatamente su convicción. (12)

Lessona citado por este autor, partiendo del criterio que distingue las pruebas divide los medios de prueba en dos clases: preconstituidos y medios -- simples o causales. Entre los preconstituidos colocalos no escritos y los escritos; y entre los simples -- la confesión, el juramento, la prueba testifical, la pericial y la inspección judicial.

(12) RAFAEL DE PINA, Tratado de las Pruebas Civiles segunda edición, Edit., Porrúa, S.A. Méx. 1975 pag. 129.

Para Hugo Alsina los medios de prueba son - los instrumentos, cosas o circunstancias en los que el juez encuentra los motivos de su convicción . (13)

De las diversas opiniones de los autores -- antes mencionados de una u otra forma coinciden con - la conceptualización que emite nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal de los medios de prueba.

Una vez que ha quedado claro este concepto, - veamos cuales son estos medios de prueba que se con- signan en el ordenamiento legal antes invocado.

Así tenemos que los medios de prueba recono- cidos por nuestra Legislación son :

La confesión, prueba instrumental, prueba -- pericial, testimonial, fotografías, copias fotostáti- cas y demás elementos , presunciones ( legal y huma- na ) . , que apesar de no ser objeto de nuestro estu- dio es pertinente enunciarlos.

Así la prueba pericial es un medio de prueba  
(13) HUGO ALSINA, Tratado Teorico Practico de Derecho Procesal Civil. Editorial Ediar Buenos Aires - - 1965. pág. 100.

#### CONCEPTO DE PRUEBA PERICIAL.

La palabra prueba, en su sentido estrictamente gramatical, expresa la acción y efecto de probar y también la razón, argumento, instrumento u otro medio con que pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa.

La palabra prueba tiene su etimología, del adverbio probe que significa honradamente, por considerarse que obra con honradez el que prueba lo que pretende; y también de la palabra probandum que significa recomendar, probar, experimentar, patentizar, hacer fe, etc.

La pericia, es la habilidad en una ciencia o arte adquirida por la experiencia .

Por prueba pericial se entiende la producción de los actos o elementos de convicción que somete el litigante en la forma que la ley previene ante el Juez del litigio y que son propios para justificar la verdad de los hechos alegados en el pleito.

Cuando la apreciación de un hecho requiere de parte del observador una preparación especial, obtg

nida por el estudio científico de la materia a que -- se refiere, o, simplemente por la experiencia personal que proporciona el ejercicio de una profesión, -- arte u oficio, surge en el proceso la necesidad de la pericia.

La pericia, más que un medio de prueba en sí mismo es una forma de asistencia intelectual prestada al Juez en la valoración de la prueba en cuanto haya de considerarse materia propia de experiencia -- técnica .

Para Briseño Sierra, la pericia " es el medio de prueba al que se recurre cuando para asegurar la existencia de un hecho o su simple posibilidad, se requieren conocimientos técnicos o cuando siendo -- cierta la materialidad del hecho es necesario, para -- conocer su índole, cualidad o sus consecuencias del -- conjunto de conocimientos técnicos y científicos.(14)

López Portillo, define a la prueba pericial como el dictamen o juicio de personas inteligentes, -- sobre el origen, naturaleza y resultados de un hecho -- para cuya apreciación se requieran conocimientos es-- (14) Obra citada, pág. 407 .

peciales en alguna ciencia, arte u oficio. (15)

Becerra Bautista, define a los peritos como a las personas que auxilian al Juez con sus conocimientos científicos, artísticos o técnicos en la investigación de los hechos controvertidos. (16)

Para Ugo Rocco el concepto de prueba puede tener tres distintos significados a saber :

a.- Como proposición de la existencia o de la verdad de hechos.

b.- Como control de la verdad o de la existencia de los hechos propuestos y afirmados de las partes.

c.- Como medios suministrados por las partes para realizar el control de la verdad y existencia de los hechos ( medios de prueba ) . (17)

(15) JESUS LOPEZ PORTILLO, El Enjuiciamiento Conforme al Código de Procedimientos Civiles. Tomo I --- Pág. 236.

(16) BECERRA BAUTISTA, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, Primera Edición Editorial Jus Méx. 1957 Pág. 131

(17) UGO ROCCO, Tratado de Derecho Procesal Civil - - Tomo II, Editorial Temis de Palma, Bogota Buenos Aires, 1970, pág. 193 .

Así tenemos que la prueba es tambien un -- medio suministrado por las partes a los organos jurisdiccionales, de la verdad y existencia de los hechos juridicos controvertidos, a fin de formar la convicción de dichos órganos sobre la verdad y la existencia de ellos.

El Código de Procedimientos Civiles Vigente Para el Distrito Federal, no define propiamente la -- prueba pericial, pero si, nos da los requisitos para ser perito, en su artículo 346 " Los peritos deben -- tener título en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oirse su parecer, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados.

Si la profesión o el arte no estuvieren legalmente reglamentados, o estándolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera -- personas entendidas, aun cuando no tengan título " .

La indicación formulada por la Ley mexicana respecto a la procedencia de la prueba pericial, sena la al Juez un punto de orientación para la admisión -- de la misma; así el dictamen de peritos es, pues, -- utilizable cuando los hechos a que se refiere la cuestión litigiosa requieren conocimientos facultativos --

por versar sobre algún arte, oficio, ciencia o profesión, por ejemplo, si se trata de medición de terrenos, estado de un edificio, etc., en estos casos, -- aun cuando el Juez posea privadamente los conocimientos necesarios para formar juicio acertado de esos -- hechos, no podrá considerarse como perito para el -- efecto de dejar de nombrar los que la Ley establece, -- y de oír su dictamen .

## II.2.- DIVERSAS FORMAS DE PRUEBA PERICIAL.

Las pruebas periciales más comunes en materia de arrendamiento inmobiliario son : caligráfica, grafológica, grafoscópica, arquitectura, ingeniería - Civil, a continuación explicaremos brevemente cada -- una de estas .

### PRUEBA PERICIAL EN CALIGRAFIA.

La caligrafía es el arte de escribir con -- buena letra.

Inventada la escritura, empezó a desarrollarse el arte de la caligrafía. El perito determinará sobre los preceptos que se refieren al estudio de-

los trazos elementales de las letras, su forma, sistema de enlace o trazado, distancia entre las letras y entre dos líneas consecutivas, inclinación, proporciones y también los medios materiales de que se vale el que escribe para producir su trabajo. De esta manera, el perito caligrafico emitira su dictamen si una de las partes en controversia objeta por ejemplo la firma en un contrato de arrendamiento inmobiliario frecuentemente es ofrecida por el arrendatario.

#### PRUEBA PERICIAL EN GRAFOLOGIA .

Grafología.- Estudio de las constantes normales y sobre todo patológicas de la personalidad de un individuo según el examen de su escritura.

El perito grafologico, estudiará y examinará la descripción de la escritura considerada en relación con las modificaciones que en ella producen ciertos rasgos fisiológicos, de acuerdo con el concepto de la grafología, aunque en la realidad no se utiliza estrictamente lo anterior, si no que más bien es utilizada solamente para analizar la escritura de una persona.

#### PRUEBA PERICIAL EN GRAFOSCOPIA .

Estudia especialmente el punto de apoyo que

tiene una persona para escribir una palabra; es decir la fuerza que utiliza para oprimir o apoyar el bolígrafo sobre un documento al escribir. El perito grafoscópico analizara los puntos controvertidos objeto de la pericia sin importar las dimensiones de las letras, los ganchos de las mismas, etc. .

#### PRUEBA PERICIAL EN ARQUITECTURA .

Nuestros diccionarios de la Lengua española la definen como el arte de proyectar y construir edificios.

En esta pericial se determinara la situación de una construcción, si se han realizado o no cambios físicos, el valor aproximado de la misma; el tiempo aproximado de vida, etc. .

#### PRUEBA PERICIAL EN INGENIERIA CIVIL .

Ingeniería.- Es el arte de aplicar los conocimientos científicos al perfeccionamiento o utilización de la Técnica industrial en todas sus determinaciones y también a la invención de nuevas formas evolutivas.

El ingeniero, entendido como el facultativo que entiende en la construcción y manejos de ingenios o máquinas, o en el trazado y ejecución de obras que-

no pertenecen exclusivamente a la arquitectura civil.

Esta prueba es frecuente en las controversias de arrendamiento inmobiliario, así el perito experto en esta materia deberá determinar cuestiones relativas al estado de algún inmueble, como puede ser, si existieron reparaciones hechas por alguna de las partes en las paredes, en techos por filtraciones de agua, si existen o no reparaciones en las tuberías o en el drenaje de la vivienda, etc. .

## II.- 3.- OFRECIMIENTO, ADMISION Y DESAHOGO.

El ofrecimiento de la prueba pericial debe hacerse observando las siguientes formalidades:

a).- Las pruebas deben ser ofrecidas relacionandolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre y domicilio de los peritos. (artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles)

b).- La prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia arte o industria o la mande la ley. ( artículo 293)

c).- Se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitida, y si se quiere, las cuestiones que deban resolver los peritos.

d).- Cada parte dentro del tercer día nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno sólo. ( artículo 347 ). De este precepto se deduce que el número de peritos varía; si las partes se ponen de acuerdo en designar a una sola persona, ésta será la que rinda su dictámen, pues el juez mismo no podrá nombrar otro perito; cuando ese acuerdo no existe, cada parte nombrará el suyo, en caso de discordia entre los dictámenes de los peritos nombrados por las partes, habrá un tercero, pero éste sí será designado por el juez.

La forma de ofrecer las pruebas varía de juicio a juicio pero es indispensable el acto de voluntad de la parte litigante de ofrecer la prueba para que el juez, en forma expresa, decida que probanzas y cuáles desecha.

El litigante para ofrecer las pruebas debe guiarse, en términos generales, por los siguientes criterios:

I.- Sólo pueden ofrecerse aquellos medios de

prueba admitidos por la Ley como tales;

2.- Al ofrecerse las pruebas relacionarlas con cada uno de los hechos controvertidos;

3.- Debe cumplir los requisitos de forma -- que la Ley exige para que sea eficaz el ofrecimiento.

4.- Las pruebas deben ofrecerse dentro del término que la Ley establece.

Por su parte, el Tribunal, para aceptar o desechar la prueba, debe atender lo siguiente:

I.- Que la prueba sea ofrecida en tiempo y forma legales.

2.- Que la prueba sea admitida por la Ley y que no sea contraria a la moral.

3.- Que la prueba se relacione con los hechos controvertidos, en consecuencia deben desecharse pruebas ociosas o manifiestamente tendientes a alargar de mala fé el proceso.

4.- No modificar el ofrecimiento de pruebas de las partes para beneficiar a una en perjuicio de la otra, pues el Tribunal nunca debe olvidar su imparcialidad.

Ejemplo de ofrecimiento de prueba pericial en grafoscopia y caligrafía.

ROMAN GUTIERREZ ADOLFO

VS  
RENE CONCHA SOTO  
CONPROVERSA

C. JUEZ CUARTO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

ADOLFO ROMAN GUTIERREZ, promoviendo en los autos del juicio señalado al rubro, ante Usted respetuosamente comparezco y expongo:

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 347 del Código de procedimientos civiles, vengo a ofrecer la Prueba pericial de grafoscopia y caligrafía, la cual versará sobre los siguientes puntos:

1.- Si la firma que aparece en el contrato de arrendamiento base de la acción como la del arrendador, es la misma que aparece como la del demandado en el escrito de contestación a la demanda inicial.

2.- Si las firmas señaladas anteriormente fueron puestas por el mismo puño y letra.

Designo como perito de mi parte al C. Rafael Castillo Ruiz con domicilio en calle de las mariposas número 34 de la colonia Ricardo Flores Magon, persona que rendirá su dictamen sobre los puntos señalados y que presentaré al Juzgado para los efectos de aceptación y protesta del cargo.

Esta prueba la relaciona con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación.

A USTED C. JUEZ, ATENTAMENTE PIDO SE SIRVA:  
Proveer conforme a Derecho.

PROTESTO LO NECESARIO.

Al día siguiente en que termine el período del ofrecimiento de pruebas, el juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobre cada hecho. No se admitirán diligencias de pruebas contra derecho, contra la moral o sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles. ( artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles.)

ejemplo de un auto admisorio en un juicio ordinario civil.

"Con el escrito de cuenta, se tienen por ofrecidas y admitidas las pruebas de la demandada. Para que tenga verificativo la audiencia de ley en el presente juicio, se señalan las once horas del ocho de agosto próximo. Prevengase al oferente para que dentro del término de 48 horas presente a su perito, Arquitecto Alfredo Santillán Moreno, para los efectos de aceptación y protesta del cargo conferido, apercibido que de no hacerlo, la suscrita designará otro en su lugar; prevengasele a la contraria para que dentro del término de tres días, designe perito de su parte, apercibido que de no hacerlo la suscrita lo hará en su rebeldía."

Observemos que el oferente de la prueba queda obligado a la presentación de su perito para la aceptación y protesta del cargo conferido, aun cuando la parte que lo propuso señale domicilio, lo anterior se fundamenta en el segundo párrafo del artículo 347.

Posteriormente el auto admisorio en estudio nos marca un término no mayor de 48 horas para esa -- aceptación, con el apercibimiento de nombrarle uno en su rebeldía en caso de no cumplir con ese lapso. Esto con apoyo en la fracción II del artículo 348 que estipula: " El juez nombrará los peritos que correspondan a cada parte en los siguientes casos, cuando el designado por las partes no se presente a aceptar el cargo dentro de las 48 horas que sigan a la notificación a las partes del auto que tenga por admitida la prueba"

Después de la admisión de la prueba continúa el desahogo de la misma, que se llevara a cabo en audiencia pública el día y hora señalados al efecto, serán llamados por el Secretario de acuerdos los litigantes, peritos y demás personas que por disposición de la Ley deban de intervenir en el juicio y se determinará quienes deben de permanecer en el salón, y -- quienes en lugar separado para ser introducidos en su oportunidad. ( artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles)

Los peritos dictaminarán por escrito u --  
oralmente en presencia de las partes y del tercero en --  
discordia si lo hubiere. Tanto las partes, como el --  
tercero y el juez pueden formular observaciones y ha--  
cer preguntas pertinentes durante la audiencia, en la  
cual se rendirá la prueba, y el tercero difa su pare--  
cer. (artículo 391 del Código de Procedimientos Civi--  
les). Los peritos citados oportunamente serán sancio--  
nados con multas hasta el equivalente de quince días--  
del salario mínimo general vigente en el Distrito Fe--  
deral en caso de que no concurran, salvo causa grave--  
que calificará el juez.

De esta audiencia el secretario, bajo la --  
vigilancia del juez, levantará acta desde que princi--  
pie hasta que concluya la audiencia, haciendo cons--  
tar el día, lugar y hora, la autoridad judicial ante--  
cuien se celebra, los nombres de las partes y aboga--  
dos, peritos, testigos e interpretes. (art. 397).

Los peritos y testigos pueden retirarse de  
la audiencia después de desempeñar su cometido, fir--  
mando al margen del acta en la parte correspondiente--  
a ellos.

Ejemplo de un dictámen pericial en ingeniería civil en un juicio Ordinario Civil.

" Despues de analizar la documentación que obra en el expediente y de realizar la visita de inspección a la accesoría unica del inmueble marcado con el número 67 de la Av. Ramos Millan en la colonia -- Americas Unidas, doy contestación al cuestionario -- ofrecido por la parte demandada en los siguientes términos:

a).- Determinar que los resanes son nuevos, así como la pintura de la misma.

ANTECEDENTES

Primero.- La fecha del contrato base de la acción es el día 15 de Enero de 1990.

Segundo.- No existe documentación alguna en el expediente que permita al suscrito conocer en forma fehaciente el estado que presentaba la localidad antes de los supuestos resanes y aplicación de pintura a que se refiere la parte demandada, como pudiera ser una fe de hechos notarial o judicial.

Tercero.- No existe en el expediente una constancia escrita que confirme la autorización otorgada por la base de la parte actora, para la realización de los trabajos que dice haber efectuado la parte demandada en la localidad en estudio.

Cuarto.- El suscrito no conoció la localidad a la fecha del contrato, ni con anterioridad a la realización de los trabajos que son motivo de analisis.

Quinto.- No existe en el expediente documentación alguna como notas, facturas, contratos, licencias etc. que informe de la época, magnitud y calidad de los trabajos a que se refiera la parte demandada como ejecutados en la accesoría en estudio.

Como resultado de la Inspección directa realizada por el suscrito en la accesoría que es motivo de estudio, observe que la pintura tiene una antigüedad igual o superior a la fecha del contrato base de la acción, que esta mal aplicada y que no fueron realizados los resanes en los muros, a excepción de los lugares en que se ocultaron cables electricos en los muros y plafón, estos resanes son de muy mala calidad"

II.- 4.- El perito Tercero en discordia.

La prueba de dictámen pericial consiste en que en virtud de que el juzgador no puede ser un especialista en todas las ramas del saber humano, sea, entonces asesorado e ilustrado por peritos, por conocedores de las diversas materias del conocimiento humano. El dictamen pericial, por regla general contiene una opinión técnica referida a determinado asunto de ello se deriva que habrán tantos especialistas como ramas científicas y actividades prácticas existan. Cada rama profesional en sus diversos aspectos, entraña necesariamente la existencia de especialistas y - así, encontramos al médico, al ingeniero, al veterinario, al químico, al contador público, etc., que vendrán a auxiliar al Tribunal dando sus opiniones autorizadas para que éste las utilice en la normación de su criterio. Así el Tribunal aprecia respecto de cada cuestión controvertida, dictámenes de peritos que son nombrados por cada una de las partes y si esos dictámenes coinciden, el juez ya no tendrá necesidad de nombrar otro perito, pero, como por lo general, los dictámenes de los peritos ofrecidos por las distintas partes en un proceso, no coinciden si no son divergentes, resulta que el tribunal se ve en la necesidad de designar lo que se llama perito tercero en discordia, - quien viene a ser un tercer perito que entraña un elemento de equilibrio entre los dos, originalmente designados por las partes.

II.5.- En que casos puede el C. Juez nombrar peritos.

El juez nombrará los peritos que correspondan a cada parte en los siguientes casos:

I.- Si alguno de los litigantes dejare de -- hacer el nombramiento en el término señalado.

II.- Cuando el designado por las partes no se presente a aceptar el cargo dentro de las cuarenta y ocho horas que sigan a la notificación a las partes del auto que tenga por admitida la prueba.

III.- Cuando habiendo aceptado no rindiere su dictamen en la audiencia.

IV.- Cuando el que fué nombrado y aceptó el cargo lo renunciare después. ( art. 348 )

C A P I T U L O        III  
EL AMBITO DE LA PRUEBA PERICIAL  
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO.

- III.1.- Concepto de perito
- III.2.- Cuando procede la junta de peritos
- III.3.- Los peritos deben ser pagados por el oferente
- III.4.- Ratificación del peritaje ante el C. secretario de acuerdos de un Juzgado de arrendamiento inmobiliario.

### III.I.- CONCEPTO DE PERITO.

Llamamos perito a la persona entendida en alguna ciencia o arte, que puede ilustrar al juez-- o al Tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad en mayor grado que los que entran en el caudal de una cultura general media.

Son titulares si han recibido título de perito profesional o carrera reglamentada por el Estado, o simplemente, prácticos si la especial capacidad la han adquirido únicamente en el ejercicio de un oficio o arte.

Los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenece el punto sobre que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados. Si no lo estuvieren o estándolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas, aun cuando no tengan título. (art. 346 del c.p.c.)

Sin embargo, la comprobación de esos conocimientos varía: cuando la profesión o el arte estuviesen legalmente reglamentados, se necesita que el perito tenga título legalmente válido. por ejemplo-- si se trata de dictaminar sobre un problema de medicina o de química, será necesario que el perito -

tenga título legalmente válido de médico o de químico.

En los términos del art. segundo de la Ley - reglamentaria del artículo 5<sup>o</sup> Constitucional, las - - profesiones técnico científicas que necesitan título para su ejercicio son las siguientes: Actuario, Arquitecto, Bacteriólogo, Biólogo, Cirujano Dentista, Contador, Corredor, Enfermera, Enfermera Partera, Inge--niero en sus diversas especialidades, Lic. en Derecho Lic. en Economía, marino en sus diversas ramas, Médico en sus diversas ramas, Médico Veterinario, Metalur--gico, Notario, Piloto Aviador, Profesor de Educación- Pre- Primaria, Primaria y Secundaria, Química en sus diversas especialidades y trabajador Social.

El medio objetivo de acreditar los conoci--mientos del perito es el título expedido por entidad- capacitada legalmente para acreditar los estudios y - el examen profesional de una persona. El problema sur- ge cuando se trata de personas entendidas, la persona nombrada por la parte será bajo su responsabilidad y- la nombrada por el juez quedará a su discreción abso- luta, pues no existe solución legal para acreditar - quienes son personas entendidas, aunque en materia de arrendamiento las pruebas periciales que mas se ofre- cen son las de Ingeniería, Arquitectura, en Grafosco- pia, que son profesiones que necesitan de título para

su ejercicio y no se encuentran dentro de ese supuesto.

Becerra Bautista define a los peritos como las personas que auxilian al juez con sus conocimientos científicos, artísticos o técnicos en la investigación de los hechos controvertidos. (18)

Desde un punto de vista teórico, el juez tiene conocimientos generales que le proporciona su formación universitaria y especializados en la Ciencia del Derecho; sin embargo, en los problemas controvertidos se necesita acudir algunas ocasiones a personas que tengan otro tipo de conocimientos que son indispensables para el esclarecimiento de un problema judicial concreto; por ejemplo cuando se trata de un juicio en donde las partes discutan si un edificio causo daños a la construcción contigua, los conocimientos científicos de los ingenieros permitiran al juez o bien sacar él mismo una conclusión o adoptar las deducciones que los peritos sostengan, tomando en cuenta la situación de hecho, al amparo de sus conocimientos.

Aurelio de Leon, llama prueba pericial o juicio de peritos al dictamen que deben dar las personas entendidas en alguna ciencia o arte, respecto a hechos o circunstancias de carácter técnico que se (18) Obra citada, pág. 135.

ventilan en un juicio. (19)

Alfredo Domínguez del Río, define a la pericia como el acervo de conocimientos que posee el hombre en todas las ramas del saber humano, al tiempo de tener lugar la ventilación del proceso y se desahoga en autos a través de los sujetos procesales llamados peritos, los cuales emiten sus dictámenes que son, en rigor los medios de prueba a los que se refiere la Ley como forma de orientación y de asesoramiento al juzgador. (20)

Debemos analizar si el perito es un sujeto procesal o es como el testigo un medio de prueba. Se puede afirmar que en realidad no es el perito el instrumento de la prueba, si no la opinión que emite -- con arreglo a su ciencia. Luego, tiene el perito una función que desempeñar en el proceso. Es necesario distinguir entre la persona física y el dictamen que la misma produce. Este es el que puede constituir un elemento de convicción para el juzgador, por sí solo o en unión de las demás probanzas. En el caso del testigo, su propia individualidad, el conocimiento más o menos preciso que tenga de los hechos, la forma como adquirió ese conocimiento, es decir por cualquiera de los sentidos, en particular el oído y la vista, raras veces el gusto y el olfato, y aún más -

(19) AURELIO DE LEON, compendio de procedimiento civil. Segunda Edición, Editorial Porrúa, México-1941. pág. 63.

raras el tacto, son inseparables de la persona que conoce o que dice conocer el hecho que relata. El testigo transmite al juez el conocimiento que tiene de los hechos controvertidos e impregnados de su condición humana. En el caso del perito no es el individuo el instrumento de prueba sino la ciencia que es poseedor. El testigo tiene un conocimiento de los hechos litigiosos a priori, el perito lo obtiene a posteriori.

Hugo Alsina define al perito como un técnico que auxilia al juez en la constatación de los hechos y en la determinación de sus causas y efectos, cuando media una imposibilidad física o se requieran conocimientos especiales en la materia.(2I)

No puede confundirse el perito con otras personas que intervienen en el proceso como auxiliares en su tarea de investigación. La figura que mas se le asemeja es la del testigo, principalmente cuando el perito es llamado no para emitir una opinión, sino para la constatación de un hecho. Sin embargo es posible establecer sus diferencias. Es verdad que el hecho al cual se refieren es el mismo, pero el testigo lo ha conocido antes del proceso, y de esta circunstancia derivan los distintos caracteres de una y otra prueba. Al testigo se le examina res-

(20) ALFREDO DOMINGUEZ DEL RIO. Compendio teórico - práctico de Derecho Procesal Civil, Edit. Porrúa, México 1977. pág. 215.

(2I) Obra citada, pág. 350.

pecto del conocimiento que tiene de un hecho, en -- tanto que el perito examina el hecho para ponerlo -- en conocimiento del juez. Aquél usa su memoria para reproducir el hecho y éste aplica su ciencia o arte para ponerlo de manifiesto cuando se niega su existencia o para apreciarlo cuando se controvierten -- sus caracteres; los testigos son limitados en número y no puede modificarse su identidad, pues sólo -- tienen calidad de tales quienes han percibido el -- hecho por los sentidos, emiten un juicio lógico, pe ro éste difiere del que enuncia el perito en que en el primer caso el juicio constituye la base de su -- conocimiento mientras que el segundo tiene por ob-- jeto ilustrar al juez. Esto explica como el perito -- puede ser llamado a deponer en calidad de testigo -- y que su testimonio sea tanto mas valioso cuanto -- mayores sean sus conocimientos técnicos. En cambio -- el testigo no se le pueden pedir opiniones técnicas que no sean deducciones lógicas de los hechos sobre los cuales depones.

Leonardo Prieto Castro, opina que, la -- apreciación misma de los hechos y acontecimientos de -- la vida y del mundo exterior como base previa para --

el trabajo jurisdiccional de enjuiciarlos según las reglas abstractas de las Leyes, entendidas como enseñan los principios de su interpretación, no siempre es exigible que el juez las realice con sus propios medios culturales, las nociones de técnicas jurídicas que posea y el conocimiento que tenga adquirido sobre la vida y el mundo circundante, sino que cuando las partes interesadas suponen que los Tribunales sea conveniente o ellos mismos estimen que es necesaria la cooperación de una persona conocedora de la ciencia, la técnica, el arte o la práctica donde residen las máximas o principios correspondientes a los actos o hechos debatidos, la Ley pone a disposición de todos, el perito, en sus diversas manifestaciones.

El perito es un auxiliar del Juez, que no sólo permanece fuera y extraño a la constitución orgánica del Tribunal, y tampoco necesita ser reclutado para la prestación de sus servicios con un carácter de permanencia y de adscripción fija a los Tribunales, por el contrario, puesto que no posee facultad excluyente para emitir su pericia, han de conceptuarse como elegibles y fungibles, con tal de que no se dé contra ellos ninguna causa de recusación. (22)

(22) LEONARDO PRIETO CASTRO. Derecho procesal civil Tomo I, Madrid 1952. pág. 376.

Para el autor W. Kisch perito sonterce - ras personas que poseen conocimientos especiales de una ciencia, arte, industria o de cualquier -- otra rama de la actividad humana, los cuales le -- permiten auxiliar al juez en la investigación de -- los hechos. Su colaboración puede ser de diferentes clases. Algunas veces no pasa de ser una simple co- municación al juez de principios de su especialidad que le permitan deducir las consecuencias que deban derivarse de los hechos dados. En otras ocasiones, - la actividad del perito es de ayuda en la aplica- - ción de los principios o máximas de la experiencia- comunicados al supuesto de que se trate, o puede -- sustituir en su actividad por completo al juez, em- pleando sus conocimientos directamente en lugar de - éste para la fijación de un determinado hecho y co- municando los resultados obtenidos al Tribunal, pa- ra lo cual pueden realizar los reconocimientos nece- sarios por ejemplo de un enfermo, una mercancía, -- una construcción, o verificar los análisis y experi- mentos adecuados. De cualquier modo que sea, la de- claración que presta el perito en todos estos ca- sos se llama dictamen pericial. (23)

- (23) W. KISCH. Elementos de Derecho procesal civil Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid- 1932. pág. 73

Para José Ovalle Favela, el dictamen pericial es el juicio emitido por personas que cuentan con una preparación especializada en alguna ciencia técnica o arte, con el objeto de esclarecer algún o algunos de los hechos materia de la controversia.

La preparación del juzgador, el cual sólo es o debe ser un perito en derecho no puede alcanzar todos los ámbitos del conocimiento científico y de la técnica y, sin embargo, en ocasiones el juzgador debe resolver conflictos que presentan aspectos complejos, los cuales requieren de esos conocimientos. En estos casos es cuando el juzgador debe ser auxiliado por los peritos. ( 24 )

Jesús López Portillo, dice que esta prueba consiste en el dictamen ó juicio de personas intelectuales, sobre el origen, naturaleza y resultados de un hecho, para cuya apreciación se requieran conocimientos especiales en alguna ciencia, arte u oficio. Los que lo dan, proceden como testigos en cuanto deponen sobre hechos ajenos á su interés personal, y que han de influir en la resolución del pleito; y proceden como el juez, en la prueba del reconocimiento en cuanto hacen durante el pleito, y ( 24 ) José Ovalle Favela. Derecho Procesal Civil - Editorial Harla. Méx. 1980.

a la vista y con intervención de las partes, el exámen de los hechos sobre que se pide su testimonio.- El dictamen pericial participa, pues, de la naturaleza de la prueba de testigos, y de la de reconocimiento; pero no puede asimilarse por completo a ninguna de las dos. Entre los testigos y los peritos - hay una diferencia, de que unos deponen casi siempre de memoria, sobre hechos ó actos de que tienen un conocimiento vulgar y más o menos eventual y remoto, pero adquirió siempre extrajudicialmente; -- mientras que los otros deponen sobre hechos presentes, cuyo conocimiento adquieren mediante un exámen real y directo, practicado con sujeción a los principios ó reglas de una ciencia ó arte, y con el carácter de una actuación judicial. Los peritos adquieren pues, conocimiento de los hechos, como el juez en el reconocimiento; y lo exponen como testigos expertos en la materia. Reuniendo estos dos aspectos la prueba pericial y considerando a los peritos como auxiliares de los Tribunales, podrá decirse que esta prueba es una especie de reconocimiento judicial, practicado sobre datos que suministra el Tribunal, a personas entendidas que a la vez le -- asesoran respecto a la más acertada apreciación de los hechos, cuyo exámen les ha sido encomendado.

Sus declaraciones, sean escritas ó verbales, han de ser siempre razonadas, y han de concretarse a los puntos cuyo exámen les haya sido cometido, sin que puedan consignar en ellas, ni otros hechos más que aquellos que se deduzcan ó resulten de los hechos examinados, aunque por otras causas ú otros medios puedan conocerlos, ni consideraciones-jurídicas que se refieren a determinar las consecuencias legales de los hechos que consignen, pues -- todo lo relativo a la apreciación e interpretación de las leyes, corresponde exclusivamente al estudio que el Tribunal ha de hacer para fallar el pleito, -- así como el alegarlo, pertenece a las partes ó a -- sus representantes. (25)

Se llama perito a la persona, que poseyendo conocimientos teóricos o prácticos informa, bajo protesta, al juzgador sobre los puntos litigiosos -- en cuanto se relaciona con su particular saber y -- entender. (26)

(25) Obra citada, pág. 226

(26) RAFAEL PEREZ PALMA. Guia de Derecho Procesal - Civil, México 1965. pág. 418.

Los peritos suplen con sus conocimientos técnicos la falta de aptitudes del juez, para constatar o apreciar un hecho resulta superfluo consignar que aquéllos conservan absoluta independencia en la elección de los medios que han de utilizar para llenar su cometido y para la dirección de las operaciones. Podrán las partes disentir con esos procedimientos, pero eso no les autoriza a intervenir en la diligencia ni menos a formular indicaciones; la ley ha establecido la oportunidad en que ellas deben impugnarla y reserva para el juez la facultad de apreciar su mérito probatorio, teniendo en cuenta precisamente todas esas circunstancias.

Para el mejor desempeño de su cometido, pueden los peritos recabar informes de personas que conozcan los hechos a examinarse pero esos informes no tendrán valor de prueba testimonial. Tampoco pueden examinar ni referirse a documentos que no hayan sido ofrecidos como prueba por los interesados.

Los peritos no pueden examinar otras cuestiones que las establecidas por las partes, lo contrario importaría lesionar las defensas de alguna de ellas, que por no sospechar la posibilidad de una extralimitación, a su vez no sería capaz de con

trarrrestar sus efectos violándose así el principio de igualdad procesal.

Así el dictamen pericial se integra por los siguientes elementos :

- a).- Antecedentes del tema sobre el cual están comprometidos a opinar, estos antecedentes los toman del propio expediente integrados por el tribunal con motivo de la sustanciación del juicio, del desarrollo del proceso civil.
- b).- Acudir a las fuentes de las que espera este sujeto procesal tener ampliación de los datos que arroje el juicio, porque no siempre estos son suficientes, inclusive puede ser que deba visitar lugares, estudiar documentos fuera del proceso, asistir a archivos o registros; examinar cosas o reconocer personas; estas son las fuentes de información para el perito .
- c).- Una vez que ha tenido el conocimiento

to del asunto sometido a su pericia, llega a sus propias conclusiones que son las que constituyen el dictamen.

- d).- Una vez que haya transmitido estos -- razonamientos a la escritura, exhibe el resultado de su estudio al juzgador .

En los términos de los artículos 162 y siguientes de la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, el peritaje en los asuntos judiciales que se presenten ante las autoridades comunes del Distrito Federal es una función pública y, en esa virtud, los profesionales-técnicos o prácticos en cualquier materia científica, arte u oficio que presten sus servicios a la Administración Pública, están obligados a prestar su cooperación a las autoridades de este orden, dictaminando en los asuntos relacionados con su ciencia, -- arte u oficio que se les encomienda.

Para ser perito se requiere ser ciudadano - mexicano, tener buenos antecedentes de moralidad y - conocimientos en la ciencia o arte sobre el que vaya a versar el peritaje.

Los peritajes que deben versar sobre materias relativas a profesiones deberán encomendarse a personas autorizadas con título. Si no fuere posible encontrarlas en la localidad de que se trate o las que hubiere estuvieren impedidas para ejercer el encargo, podrán designarse prácticos en la materia sobre la que vaya a versar el peritaje.

Sólo en casos precisos, cuando no hubiere en la localidad de que se trate ciudadanos mexicanos su ficientemente idóneos para el peritaje respectivo, podrá dispensarse el requisito de nacionalidad; pero las personas designadas, al protestar cumplir su encargo, deberán someterse expresamente a las leyes mexicanas, para todos los efectos legales del peritaje que vayan a desempeñar.

En los asuntos del orden civil, el Tribunal Superior, de acuerdo con la facultad que le concede esta Ley, formará anualmente, en el mes de enero, una lista de las diversas personas que puedan ejercer las funciones de que se trata, según los ramos de los conocimientos humanos; de dichas listas deberán designar las autoridades judiciales aquellas personas que deban desempeñar, en cada caso, el cargo respectivo, siempre que sea a dichas autoridades a las que legalmente corresponda hacer el nombramiento.

Sólo en el caso de que no existiere lista de peritos en el arte o ciencia de que se trate, o que los listados estuvieren impedidos para ejercer el encargo, las autoridades podrán nombrarlos libremente, poniendo el hecho en conocimiento del Tribunal Superior para los efectos a que haya lugar.

En los asuntos civiles las partes interesadas podrán nombrar libremente los peritos que les convengan.

El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la que se notifique su nombramiento a los litigantes, siempre que concurra alguna de las siguientes causas:

- I.- Consanguinidad dentro del cuarto grado
- II.- Intéres directo o indirecto en el pleito;
- III.- Ser socio, inquilino, arrendador o amigo íntimo de alguna de las partes.

El juez calificará de plano la recusación, y las partes deben presentar las pruebas al hacerla valer.

Contra el auto en que se admita o deseche la recusación no procede recurso alguno.

Admitida se nombrará nuevo perito en los mismos términos que el recusado.

En caso de ser desechada la recusación, se impondrá al recusante una multa hasta por el equivalente a quince días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal. ( art. 251 y 252 del C.P.C.)

### III.2.- Cuando procede la junta de peritos.

Los peritos dictaminarán por escrito u oralmente en presencia de las partes y del tercero en discordia si lo hubiere. Tanto las partes, como el tercero y el juez pueden formular observaciones y hacer preguntas pertinentes durante la audiencia en la cual se rendirá la prueba, y el tercero dirá su parecer.

Los peritos citados oportunamente serán sancionados con multas hasta el equivalente de quince días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal en caso de que no concurran, salvo causa grave que calificará el juez. (art. 391 del C.P.C.)

III.3.- Los peritos deben ser pagados por el oferente.

El honorario de cada perito será pagado por la parte que lo nombró, o en cuyo defecto lo hubiere nombrado el juez, y del tercero, por ambas partes, -- sin perjuicio de lo que disponga la resolución definitiva sobre condenación en costas.

Al respecto Humberto Briseño Sierra opina -- que los honorarios de cada perito serán pagados por la parte que los nombra y aquí no se pueden invocar impedimentos, porque se debe partir de la hipótesis realística de que un perito no va a ser elegido por alguien que sabe que su dictamen le perjudicará; en ello estriba el defecto de la técnica de nombramiento de parte o en cuya rebeldía lo hubiera nombrado -- el juez y el del tercero por ambas partes sin perjuicio de lo que disponga la Sentencia Definitiva sobre condenación en costas. (27)

Hugo Alsina nos dice que una vez que el perito haya llenado su cometido, tiene derecho a exigir una retribución por su trabajo, así como el rein

(27) Obra citada, pág. 733.

tegro de los gastos que hubiere efectuado en la diligencia. (28)

Alfredo Domínguez del Río, opina que las partes sufragen los honorarios de los peritos nombrados por ellos no ofrece problema de ninguna especie, el problema se presenta con el pago de honorarios del perito tercero en discordia. Regularmente éste aspira a que se le garanticen sus honorarios, pues reservar su pago a que lo realicen ambos contendientes por mitad, mancomunadamente, es obligarlo a litigar la solventación de sus honorarios en lo que pocos o nadie está de acuerdo, consecuentemente se resuelve en forma de que la parte que estima tener la razón, o por lo menos la parte más diligente, garantiza o paga por anticipado los honorarios del tercero. (29)

La Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal en su art. 170 nos habla de los honorarios de los peritos designados por el juez sin solicitud de ninguno de los interesados, de acuerdo con lo que dispone el art. 353 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, serán cubiertos por ambas partes por mitad sin perjuicio de lo que disponga la sentencia definitiva respecto a condenación en costas.

(28) Obra citada, pág. 355

(29) Obra citada, pág. 217

III.4.- Ratificación del peritaje ante el C. Secretario de acuerdos de un juzgado de arrendamiento inmobiliario.

Respecto de la ratificación del peritaje no existe en la ley artículo expreso que así lo ordene solo es una práctica procesal que a través de los años se ha usado por seguridad y para la buena administración de justicia.

Aunque existen opiniones diversas como la que emite el Lic. Alfredo Domínguez del Río, que dice que aún cuando se usa que la ratificación se haga únicamente frente al Secretario, ello es impropio, porque debe revestirse de más solemnidad, y que invariablemente deben aplicársele las oportunidades de contacto directo del juez y todas las -- personas que intervienen en la estructuración del -- proceso. (30)

Esta opinión es perfectamente debatible ya que como es de todos sabido en materia de arrendamiento inmobiliario en múltiples ocasiones las -- labores del juzgado y el gran cúmulo de trabajo no permiten que el juez tenga contacto directo con estas diligencias, aunque esto no es causa de importancia ya que el juzgador es el que de una u otra -- forma tiene conocimiento de los asuntos que se ven- (30) Obra citada, pág. 221

tilan en su juzgado, para que de esta manera pueda emitir su sentencia conforme a derecho y a la recta administración de justicia.

A continuación transcribiremos un ejemplo de la ratificación de un peritaje en materia de arrendamiento inmobiliario.

" En diecinueve de abril de mil novecientos noventa y uno, presente en el local de este juzgado el ingeniero civil Hugo García Rincón quien se identifica, con copia certificada de su cedula profesional número I42400, ratifica el presente dictamen pericial en todos y cada uno de los conceptos que contiene, en tres fojas útiles reconociendo como propia la firma que lo calza y firmando para constancia.- Doy fé.- "

En esencia el contenido de la ratificación siempre es el mismo, salvo alguna que otra palabra que se llega a cambiar de acuerdo al criterio del perito que lo realice.

## C A P I T U L O    I V

### INEFICACIA DE LA PRUEBA PERICIAL

- IV.1.- Pérdida de tiempo ocasionando daños y perjuicios al arrendador por la ineficacia de dicha prueba.
- IV.2.- Gastos erogados por el arrendador en la prueba pericial.
- IV.3.- En el contrato de arrendamiento:
  - a).- Consentimiento del arrendador para efectuar obras en la localidad arrendada
  - b).- Negativa del arrendatario para solicitar permiso para efectuar obras en la localidad arrendada.

**IV.I.- PERDIDA DE TIEMPO OCACIONANDO DAÑOS Y PERJUICIOS AL ARRENDADOR POR LA INEFICACIA DE DICHA PRUEBA.**

Para entender estos tres puntos que integran este capítulo, veremos brevemente los juicios en los que se ofrece la prueba pericial que son: el juicio ordinario y las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

En estos dos tipos de juicios se encuentran algunas diferencias entre ellas, las siguientes:

a).- El artículo 256 del C.P.C. vigente en el Distrito Federal nos dice que presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga, y se le emplazará para que la contesten dentro de nueve días.

b).- A diferencia del anterior, el artículo 959 establece que 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.

Entre estos dos artículos se encuentra la diferencia en que en el juicio ordinario el término para contestar la demanda sera de nueve días, mientras que en los juicios de controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación el término para la contestación a la demanda será de cinco días, es decir que este último es más sumario que el primero.

La segunda diferencia la expresamos a continuación en estos dos artículos:

a).- Artículo 272 del C.P.C., el demandado que oponga reconvencción o compensación lo hará precisamente al contestar la demanda y nunca despues;- y se dará traslado del escrito al actor, para que conteste en el término de seis días.

b).- Artículo 960 segundo parrafo del mismo ordenamiento anteriormente citado. En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

Como podemos observar nuevamente existe -- una diferencia entre estos dos juicios de tiempo, - de términos, pues, mientras que, en el juicio ordinario el término para contestar la reconvención es de seis días; en el juicio de controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación el término para contestar la reconvención es de cinco días siendo menor que en el primer juicio.

Una tercera diferencia la encontramos contenida en el artículo 272-A del C.P.C. Una vez contestada la demanda, 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 diez días siguientes. A diferencia del artículo 96I del mismo ordenamiento que establece que una vez contestada la demanda, 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.

Así podemos ver que mientras que en el juicio ordinario se establecen diez días para fijar la fecha de la audiencia de conciliación, en los juicios

cios de controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación se marcan cinco días siguientes para la celebración de la misma.

Respecto del Periodo de ofrecimiento de pruebas el artículo 290 del CP.C. nos marca un término de diez días, que es el mismo en los juicios de controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación en su artículo 963 segundo parrafo del mismo ordenamiento legal.

De la citación de las partes a la audiencia de pruebas, tambien se diferencian los términos en ambos juicios. En el juicio ordinario el artículo 299 en el primer parrafo nos dice que deberá citarse para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión de las pruebas; mientras que en el artículo 964 se establece un término de ocho días para que el juez cite a las partes a la audiencia de pruebas, despues de la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas.

De lo anteriormente expuesto podemos concluir que en el juicio ordinario, los términos --

durante el proceso son más largos, mientras que en los juicios de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación son más cortos por lo que definitivamente este tipo de juicio en el procedimiento es más rápido que el primero.

Ahora bien al ofrecer la prueba pericial en cualquiera de estos dos juicios casi siempre la principal finalidad es retardar aún más el proceso en la mayoría de los casos el inquilino como demandado por ejemplo en una terminación de contrato, ofrece esta prueba tratando así de entorpecer el juicio ocasionando pérdida de tiempo al arrendador además de daños y perjuicios por la ineficacia de dicha prueba.

Pues como ya sabemos los daños son la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación de acuerdo con el artículo 2108 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Perjuicio la ganancia o beneficio que racionalmente esperado, ha dejado de obtenerse.

El arrendador al celebrar un contrato de arrendamiento por tiempo determinado y sin que se haya solicitado la prorroga, al concluir este, y -- notificar al inquilino su voluntad de darlo por terminado, el demandado es obvio que no va a desocupar la localidad arrendada de inmediato porque normalmente se defiende durante la tramitación del juicio procurando que este tarde lo más posible, y así el arrendador al no obtener la desocupación del inmueble a la terminación del contrato sufre una pérdida en su patrimonio al erogar gastos para la tramitación del juicio; sobre todo cuando el demandado (inquilino) ofrece durante el juicio la prueba pericial que claro está este último no pagará los honorarios del perito porque no le interesa que en el juicio se desahogue esta prueba y mucho menos que el juzgador esté en posición de poder emitir una resolución en el juicio.

También se denota la pérdida de tiempo -- que ocasiona el arrendatario al arrendador por -- ejemplo. en el artículo 347 que categóricamente establece que cada parte dentro del tercer día nombrará un perito y para el caso de que no lo haga, -- el juez le nombrará uno, de acuerdo con la fracción

I del artículo 348 del C.P.C. vigente para el Distrito Federal.

De estos dos artículos se desprende que como el demandado que casi siempre es el inquilino en la practica real, entre mas tiempo se tarde el juicio mejor para él porque así tiene más tiempo para irse en una terminación de contrato, entonces al ofrecer esta prueba pericial, hace caso omiso de la disposición que marca el artículo 347 y no nombra su perito dentro del tercer día; pero a pesar de esa situación para que el juez le nombre un perito de acuerdo con la fracción I del artículo 348 se necesita que la parte actora que en este caso sería el arrendador tiene que promover forzosamente a través de un escrito, acusandole la correspondiente rebeldía en que ha incurrido para que de esta manera el juez pueda nombrarle su perito de acuerdo con el artículo anteriormente señalado.

Por otra parte el mismo artículo 347 en el segundo parrafo establece que las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo; ya que si no lo presenta, de acuerdo con la fracción II del artículo 348 ya citado, el -

juzgador le nombrará el perito que corresponda.

Al igual que en el anterior caso el demandado (inquilino) por falta de interés jurídico y para hacer tiempo a su favor es obvio que tampoco presentará a su perito para la aceptación del cargo transcurriendo así el término para hacerlo y caer dentro del supuesto de la fracción II del artículo 348.

Así una vez que ha pasado el término que marca el artículo 347 en el segundo párrafo el actor (arrendador) tendrá que acusar la correspondiente rebeldía y solicitar que le nombre perito el juez, y en este caso la notificación se hará por el Tribunal de acuerdo con el artículo 120 que nos dice que cuando se trate de citar a peritos y testigos la citación se hará por conducto de la parte que la haya solicitado; produciendo en este caso daños al arrendador, además de pérdida de tiempo.

Otro punto interesante que nos marca el artículo 348 en su III fracción es que cuando habiendo aceptado el cargo no rindiere su dictamen en la audiencia, esto es porque por una u otra causa el perito de la parte demandada (inquilino no

presente ni rinda su dictamen en la audiencia de --  
desahogo de pruebas , en este supuesto el juez en --  
rebeldía le nombrará otro perito de acuerdo con es-  
te precepto legal. Además de que estando citados --  
debidamente serán sancionados con multas hasta el --  
equivalente de 15 días de salario mínimo general --  
vigente en el Distrito Federal.

La última fracción de este mismo artícu-  
lo que establece, que cuando el que fue nombrado --  
y acepto el cargo lo renunciare despues. Esto es --  
que habiendo sido nombrado y habiendo aceptado el --  
cargo, lo renunciare despues, entonces de esta ma--  
nera el actor ( arrendador ) tendrá que promover --  
acusandole la correspondiente rebeldía para que en--  
este caso el juez le nombre un nuevo perito en re--  
beldía al demandado (inquilino).

Así es como ya vimos cuatro diferentes -  
supuestos que nos marca nuestra legislación, en --  
concreto el Código de Procedimientos Civiles vigen-  
te para el Distrito Federal, en los cuales, en to--  
dos y cada uno de ellos ocasiona daños y perjuicios  
al arrendador, además de una perdida de tiempo, por  
que la unica finalidad del inquilino es suspender -  
de una u otra forma el desahogo de la prueba perici-  
al.

**IV.2.- GASTOS EROGADOS POR EL ARRENDADOR EN LA PRUEBA PERICIAL.**

El alto costo para desahogar esta prueba es uno de los principales problemas del arrendador como actor en un juicio por ejemplo de terminación de contrato, al pretender que a través de este juicio el inquilino como demandado desaloje o desocupe la vivienda en cuestión.

Así surge la falta de interés por esta última parte provocando que el pago de los honorarios de los peritos sea una de las principales causas que utiliza él mismo. De esta manera el demandado a pesar de que el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal ordena que los honorarios de cada perito serán pagados por la parte que los nombró y el del tercero en discordia, por ambas partes, sin perjuicio de lo que disponga la resolución definitiva -- sobre condenación en costas.

También en la Ley Organica de los Tribunales de justicia del Fuero Común del Distrito Federal en su artículo 170, establece que los hono--

rarios de los peritos designados por el juez sin solicitud de ninguno de los interesados, de acuerdo con lo que dispone el artículo 353 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, serán cubiertos por ambas partes por mitad, sin perjuicio de lo que disponga la sentencia definitiva — respecto a condenación en costas.

Sin embargo a pesar de estos artículos — es decir del contenido de los mismos, en la práctica real es totalmente distinto; en primer lugar al demandado no le interesa que la prueba pericial — se lleve a cabo hasta su total desahogo para que — de esta manera el perito emita su dictamen y reciba sus correspondientes honorarios. Lamentablemente el inquilino como demandado no va a querer hacer un desembolso monetario para pagarle a su perito por la falta de interés jurídico, si no le paga este no emitirá su dictamen por lo tanto no se desahogara esta prueba logrando con esto más tiempo para retardar el desalojo de la localidad arrendada. De esta manera el actor (arrendador) se verá en la necesidad de desembolsar el pago del perito de su contraparte, porque solo a él le interesa que se lleve a cabo el desahogo de la presente — prueba y el juicio pueda llegar a su fin.

#### IV.3.- EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- a).- Consentimiento del arrendador para efectuar obras en la localidad -- arrendada.

El Código Civil para el Distrito Federal contiene en la segunda parte del Libro cuarto, que lleva por nombre de las especies de contratos, en su título sexto denominado del Arrendamiento, que comprenden del artículo 2398 al artículo 2496.

Así tenemos 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.

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.

El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y no se rescinde por la muerte -

del arrendador ni del arrendatario, salvo que -- exista convenio en otro sentido.

Ademas cuando se trate del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se deberán transcribir integras las disposiciones del capitulo IV , que se contienen en los articulos -- 2448, 2448 A, hasta la letra L.

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

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

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.

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

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 porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

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 par<sub>2</sub> 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.

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 de- - mandar el registro mencionado y la entrega de la - copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendami- - ento ante la autoridad competente del Departamento-

del Distrito Federal.

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las Leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad -- del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de 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 subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo. (2448 H)

Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el --

nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo, tendrá derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

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

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

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

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de -- ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo -- está obligado a dar este nuevo aviso cuando el in-

cremento o decremento 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 compra-venta y su 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. (2448 K)

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

Dentro de las obligaciones del arrendador se encuentra la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. ( art. 2412 fracción II). Así mismo corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato.

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que -- transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Las mejoras contenidas en las fracciones II y III deberán ser pagadas por el arrendador notwithstanding que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa -- arrendada. ( art. 2424 del Código Civil vigente para el Distrito Federal)

Si el arrendador no cumpliere con hacerlas reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el contrato, u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

De esta manera el arrendador solo pagará las mejoras hechas por el arrendatario si se consigna esta obligación en el contrato de arrendamiento o si lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

Definitivamente sólo en dos casos más las mejoras deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada. Cuando se trate de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato, y cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado

con el uso de las mejoras de los gastos que hizo --  
da el arrendador por concluido el arrendamiento.

En el primer caso si el arrendatario puso  
en conocimiento al arrendador de la necesidad de --  
las reparaciones y el arrendador no cumplio con --  
llevar a cabo estas y por esta causa el arrendata--  
rio rescinde el contrato de arrendamiento. entonces  
las mejoras deberán ser pagadas por el arrendador.

Aunque en el contrato se hubiese estipu--  
lado que las mejoras quedasen a oeneficio de la co--  
sa arrendada, de acuerdo con el art. 2424 del C.C.

En el segundo caso, si el arrendador auto--  
rizó al arrendatario para que hiciera mejoras en --  
la localidad arrendada y antes de que transcurra el--  
tiempo necesario para que el arrendatario quede --  
compensado con el uso de las mejoras de los gastos--  
que hizo, da el arrendador por concluido el arren--  
damiento y que este fuere por tiempo indeterminado.

En este supuesto el arrendatario a pesar  
de que ofreciera la prueba pericial para comprobar--  
las mejoras, tendría que cumplir con estos tres re--  
quisitos por que de otra manera, esta prueba ofre--  
cida sería ineficaz y solo le serviría para retar--

dar el procedimiento en un juicio por ejemplo de --  
controversias en materia de arrendamiento de fin--  
cas urbanas destinadas a habitación.

b).- Negativa del arrendatario para solicitar permi  
so para efectuar obras en la localidad arrendada.

El arrendatario está obligado a poner en  
conocimiento del arrendador, a la brevedad posible--  
la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pa--  
gar los daños y perjuicios que su omisión cause.

De esta manera si el arrendatario no le  
avisa al arrendador que existe necesidad de repara--  
ciones, el arrendador no se encontrará en la obligeu  
ción de pagar las mejoras que se hayan efectuado en  
la localidad arrendada, además de la sanción que le  
impone el artículo 2415 del Código Civil vigente pa  
ra el Distrito Federal.

Por otro lado el arrendatario debe hacer--  
las reparaciones de aquellos deterioros de poca --  
importancia, que regularmente son causados por las  
personas que habitan el edificio.

Así pues, si el arrendatario en un juicio ya sea ordinario o en un juicio de controversia en materia de arrendamiento de finca urbana destinada a habitación, ofrece la prueba pericial para determinar el monto de la cuantía de las mejoras y pretender el pago de las mismas, esta acción será improcedente porque para que proceda necesariamente el arrendatario necesita tener pruebas fehacientes de que en un determinado momento le dio el aviso -- al arrendador de la necesidad de esas reparaciones -- de no ser así, la prueba pericial se convierte en ineficaz por que no sirvió para el fin o motivo por el que fue ofrecida en el juicio de que se trata.

A continuación veremos algunas Jurisprudencias que se relacionan con el presente trabajo.

**PRUEBA PERICIAL, apreciación libre de la.**  
Aunque el juzgador goce de libre apreciación de la prueba pericial, de acuerdo con la facultad que al efecto le concede la Ley, esta obligado a expresar claramente los motivos que determinan cada apreciación, puesto que la facultad de libre valoración en materia probatoria, no implica su arbitrio ejercicio sino que es una facultad discrecional, cuya aplicación tendrá, en todo caso que justificarse al través del respectivo razonamiento lógico.

Tercera Sala- Sexta época, Vol. XXI, cuarta parte, pág. 136.

**PRUEBA PERICIAL IMPERFECTA, su valor probatorio.**

El juzgador tiene la facultad discrecional para aceptar el peritaje que conforme a su criterio esté más dentro de la realidad, aun cuando no lo hayan rendido los peritos nombrados de las partes. Un informe tiene naturaleza de peritaje, si su autor no se refiere a los hechos narrándolos --

como los hubiera visto ocurrir si fuese testigo sin emitir una opinión sobre ellos basada en los datos que para el técnico de la materia dan las huellas que dejaron los vehículos en el lugar de los hechos y la posición en que quedarán después de éstos, esto sin dejar de reconocer que como prueba pericial es incompleta y no se recibió en los términos prescritos por el Código de Procedimientos Civiles, pero ello no le quita el valor de un simple indicio.

Tercera Sala - Sexta época, Vol. XXV

Cuarta parte, pág. 209.

Amparo Directo 3336/ 1956.

PRUEBA PERICIAL, valor de la.-

No es exacto que el peritaje por emanar de persona nombrada por una de las partes en el juicio debe forzosamente tacharse como parcial, pues en tal supuesto sólo podría tomarse en cuenta el nombrado por el juez y saldría sobrando el nombramiento de los peritos que corresponden a cada una de las partes.

Tercera Sala- Sexta época, Vol. LXXXII

Cuarta parte, pág. 132

Amparo Directo 8919/ 1961.

**PRUEBA PERICIAL, valoración de la.-**

El desechamiento del valor de la prueba pericial debe ser fundado y razonable, no arbitrio, y no es razonable desestimar el valor de cuatro dictámenes de peritos por la única razón de que el juez, considerándose con mejores conocimientos que los peritos, cuyas razones ni siquiera examine, resuelve que la firma de un documento es falsa, ni tampoco de mayor crédito a la opinión de otro perito porque le conoce y en su concepto es honorable.

Tercera Sala- Quinta época, tomo CXXVII  
pág. 61. A.D. 2876/1955.

**PRUEBA PERICIAL, valoración de la.-**

La facultad de la valoración de la prueba pericial, le permite al juzgador examinar el contenido de los diferentes dictámenes que tanto miran a la calidad de los peritos, como a la de sus razones, para sustentar su opinión. Apreciando todos los matices del caso y atendiendo a todas sus circunstancias, sin más límite que el impuesto por las normas de la sana crítica, de las reglas de la lógica y de la experiencia para formarse una convicción, respecto del que tenga más fuerza probatoria.

Tercera Sala- Sexta época, Vol. LIII  
cuarta parte, pág. 88. A.D. 5723/1960.

PRUEBA PERICIAL.-

En caso de que las partes nombren en un solo perito. Si bien la prueba pericial en el proceso civil, por su naturaleza es colegiada, en virtud de que cada parte tiene derecho a nombrar a su perito y si éstos discrepan en sus opiniones el juez también designará un tercero en discordia, no es menos cierto que la ley también permite que ambas partes se pongan de acuerdo en el nombramiento de un solo perito, como lo establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles. En estos casos se entiende que el dictamen es ratificado de antemano por las partes, siempre que no sea notoriamente ilógico y ostensiblemente parcial a una de ellas.

Tercera Sala- Sexta época, Vol. CXXIV  
cuarta parte, pág. 54. A.D. 7754/1966.

PRUEBA PERICIAL, apreciación de la.-

Constituye una facultad privativa de los Tribunales la de calificar los juicios periciales, y si el Tribunal sentenciador en uso de esa facultad aprecia esa prueba pericial y expresa --

las causas por las cuales le merecen convicción -- los dictámenes de los peritos, razones que se estiman lógicas y legales, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no puede sustituirse en su criterio.

Tercera Sala- Séptima época, Vol. 8,  
cuarta parte, pág. 37. A.D. 4635/1967.

PRUEBA PERICIAL, valor de la.-

Los peritos son simples auxiliares del juez en la importantísima función de administrar -- justicia o meros consultores técnicos, y la esencia de su función radica en la apreciación de las circunstancias de los hechos o de los hechos mismos y de ninguna manera en la decisión jurídica del caso de que se trata, ya que ésta es de la exclusiva competencia del juzgador; o sea, que el órgano judicial puede auxiliarse con los dictámenes periciales, pero en ningún momento puede quedar sujeto a los mismos para sentenciar.

Tercera Sala- Séptima época, Vol. 10  
cuarta parte, pág. 86. A.D. 5279/1967.

PRUEBA PERICIAL, valor de la .-

No hay precepto legal que obligue al --  
organo judicial a sujetarse ineludiblemente al dic-  
tamen pericial formulado por el perito tercero en -  
discordia, si no que el espíritu del legislador es-  
triba que la prueba pericial se valore conforme -  
a un prudente arbitrio.

Tercera Sala- Séptima época, Vol. .IO  
cuarta parte, pág. 86. A.D. 5279/1967.

PRUEBA PERICIAL, al que la ofrece incum-  
be velar por su correcta recepción e in-  
tegro desahogo.

Es injustificada la pretensión de la --  
parte actora en el sentido de que, por no serle --  
imputable que el perito nombrado en rebeldía del -  
demandado no hubiera formulado dictamen, debe consi-  
derarse concluida y perfecta la prueba con el solo  
dictamen de su perito, ya que implicando la prueba-  
pericial una pluralidad de pareceres de personas --  
capacitadas para auxiliar al juez en la decisión de  
las cuestiones que requieren conocimientos especia-  
lizados, debió oponerse a que se fallara el negocio  
sin que el perito nombrado en rebeldía del demanda-

do hubiera dictaminado, o sin que en su caso, el ju  
ez hubiera designado otro perito para substituir -  
al negligente, porque la parte que ofrece prueba -  
pericial está obligada a velar por su correcta --  
recepción, cuidando de que se desahogue integramen-  
te, so pena de estar a las resueltas de cualquier -  
deficiencia.

Tercera Sala- Séptima época, Vol. 7I  
cuarta parte, pág. 33.  
Amparo Directo 2276/I969.

PRUEBA PERICIAL, apreciación de la, no  
constituye delegación de la facultad jurisdiccional.

No puede considerarse desviada la fun  
ción jurisdiccional, si para llegar a la conclusión  
determinante en la sentencia, se concede pleno valor  
probatorio al dictamen de peritos, pues lo único --  
que hace el juzgador en este caso, es acudir a espe-  
cialistas en la materia en el exacto conocimiento -  
del problema controvertido, lo que lejos de desvirtu-  
ar su alto cometido, lo hace aun más respetable -  
y ajustado a derecho.

Segunda Sala- Sexta época, Vol. 2.  
tercera parte, pág. 810

PRUEBA PERICIAL, carácter colegiado de la.-  
Dado el carácter colegiado de la prueba pericial, si sólo dictaminó un perito que no fue designado en común acuerdo por las partes, la prueba no se perfeccionó y por tanto carece de valor -- probatorio pleno.

Tercera Sala- Sexta época, cuarta parte  
pág. 863.

PRUEBA PERICIAL, contenido de la.-  
Los dictámenes periciales constituyen una opinión de carácter eminentemente técnico, por lo que su contenido debe ser independiente de los hechos que puedan captar las personas a través de los sentidos.

Primera Sala- Séptima época, Vol. 57  
segunda parte, pág. 48.  
Amparo Directo 2618/1973.

PRUEBA PERICIAL, ofrecimiento de la.-  
En el ofrecimiento de las pruebas periciales deben precisarse los puntos concretos sobre los cuales deben resolver los peritos y no expresarse en términos generales.

Cuarta Sala- Séptima época, Vol. 38  
quinta parte, pág. 45. A.D. 734/1971.

PRUEBA PERICIAL, caso de excepción al -  
carácter colegiado de la.-

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 347 a 350 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la pericial constituye una prueba colegiada que no llega a integrarse sino hasta que el perito de cada una de las partes rinde su dictamen, y sólo en el caso de presentarse contradicción entre los dictámenes, entonces resulta indispensable que el perito tercero en discordia produzca el que le corresponde; regla de la que únicamente se exceptúa el caso en que las partes se ponen de acuerdo en el nombramiento de un solo perito, pues sólo en tal hipótesis basta con el juicio de ese perito único, sin necesidad de la concurrencia de ningún otro. No es lo mismo que ambas partes se pongan de acuerdo en la designación de un solo perito (lo que ocurre naturalmente antes de dicha designación) a que una de las partes, una vez rendido el dictamen producido por el perito nombrado por el juez, en rebeldía de la contraria, manifieste su conformidad con ese dictamen. Se trata de una prueba de peritos, y carece de ese carácter la conformidad de la parte que, por supuesto, estará-

siempre dispuesta a someterse al dictamen que le conviene (se trata de valorar no la conformidad -- convenenciera de una de las partes, además no perita, sino de apreciar el juicio producido por los peritos). Debe entenderse por tanto, que la excepción a la regla general prevista por el artículo 347 del código citado, en lo previsto a la designación de un perito por cada una de las partes y en su caso el tercero en discordia, la constituye el concierto previo respecto al nombramiento de uno solo para ambas, y ello desde luego no acontece -- cuando la conformidad se manifiesta una vez que el dictamen ha sido rendido. Esto no es la renuncia del derecho a nombrar perito, con el objeto de ponerse las partes de acuerdo en el nombramiento de uno solo, lo que por fuerza significa que aún no hay dictamen, pues la renuncia necesariamente es previa al dictamen; porque si la adherencia se hace al juicio pericial cuando ya se produjo, entonces no lo es para nombrar al perito único (que es lo que se autoriza), a fin de que después dictamine, conforme a su juicio y conocimientos, en una forma u otra, sino es adherirse al beneficio del peritaje conveniente por favorable, que obviamente la ley no podría facultar por ventajosa e inequita

tiva. La adhesión al juicio emitido por un solo -  
perito, realmente, está excluida con toda claridad  
de la hipótesis normativa que prevé la excepción -  
a que la prueba pericial sea de carácter colegiado.

Amparo Directo 3077/75  
tercera Sala- séptima época, Volumen  
semestral 103-108, cuarta parte, pág.  
164.

## CONCLUSIONES

1.- La prueba pericial es un medio de prueba reconocido por nuestra legislación.

2.- Por prueba pericial se entiende la producción de los actos o elementos de convicción que somete el litigante en la forma que la ley prescribe ante el juez del litigio y que son propios para justificar la verdad de los hechos alegados en el pleito.

3.- Perito, es la persona entendida en alguna ciencia o arte, que puede ilustrar al juez acerca de los diferentes aspectos de una realidad en mayor grado que los que entran en el caudal de una cultura general media.

4.- Los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oírse su parecer; si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados y si no podrán ser nombrados cualesquiera personas entendidas, aun cuando no tengan título. (art. 346 del Código de Procedimientos Civiles)

5.- El perito tercero en discordia, es el que viene a hacer un equilibrio entre los dos originalmente designados por las partes, cuando el dictamen de cada uno de estos no coincidan.

6.- El ofrecimiento de la prueba pericial debe hacerse relacionandola con los puntos controvertidos, declarando el nombre y domicilio de los peritos, se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitida.

7.- Cada parte dentro del tercer día, nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo. (art. 347)

8.- Despues del ofrecimiento, continua la admisión y desahogo de la prueba que se llevará a cabo en audiencia pública el día y hora señalados al efecto.

9.- Los peritos dictaminarán por escrito u oralmente en presencia de las partes y del tercero en discordia si lo hubiere. Tanto las partes como el tercero y el juez pueden formular observaciones y hacer preguntas pertinentes durante la audiencia. (artículo 391 del Código de Procedimientos Civiles)

10.- En la audiencia, en la cual se lleve a cabo el desahogo de la prueba pericial, el secretario, bajo la vigilancia del juez, levantará -- acta desde que principie hasta que concluyé, haciendo constar el día, lugar y hora, la autoridad judicial ante quien se celebra, los nombres de las partes, abogados y peritos.

11.- La prueba pericial, no siempre se -- ofrece con el animo de probar la verdad de los hechos constitutivos de sus pretensiones, si no que -- tambien se ofrece para retardar el procedimiento -- dentro de un juicio, en materia de arrendamiento in mobiliario, determinando que esta prueba sea ineficaz.

12.- La prueba pericial, tambien será ineficaz cuando el arrendatario no compruebe fehacientemente (en el caso de las mejoras) que el arrendador lo autorizo para hacerlas y además se obligo a pagarlas, por lo que incluso esas mejoras quedaran a beneficio de la cosa arrendada.

13.- En la práctica real, esta prueba no se ofrece verdaderamente con el fin de probar los--

hechos constitutivos de las pretensiones del arrendatario, si no por el contrario, se ofrece solo para retardar el procedimiento dentro de un juicio en materia de arrendamiento inmobiliario, ocasionando pérdidas para el arrendador tanto económicas como de tiempo, por que finalmente en un juicio de terminación de contrato, se decreta la resolución en ese sentido, pero no puede emitirse una sentencia que condene al pago de las mejoras realizadas si no se han comprobado fehacientemente los hechos que constituyen sus pretensiones, además de que, si se pacto que en el contrato de arrendamiento que esas mejoras quedarían a beneficio de la finca arrendada, tampoco se pagarán al arrendatario.

I4.- Si la prueba pericial no sirvió para el fin ó motivo por el cual fue ofrecida, dentro de un juicio en materia de arrendamiento inmobiliario, esta prueba se convierte en ineficaz.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- ALSINA HUGO  
Tratado teorico práctico de Derecho Procesal Civil  
Editorial Ediar  
Buenos Aires 1965
- 2.- ARGUELLO LUIS  
RODOLFO  
Manual de Derecho Romano  
Editorial Astrea  
Buenos Aires 1964
- 3.- BECERRA BAUTISTA  
Introducción al estudio Del Derecho Procesal civil  
Editorial Jus  
México, 1957
- 4.- BRAVO GONZALEZ  
AGUSTIN Y BEATRIZ BRAVO  
Primer curso de Derecho Romano  
Editorial Pax-Méx.  
México 13 D.F.
- 5.- BRISEÑO SIERRA  
HUMBERTO  
Derecho Procesal Vol. I  
Editorial Cardenas  
México 1969
- 6.- BRISEÑO SIERRA  
HUMBERTO  
El juicio Ordinario civil  
Editorial Trillas  
México 1977
- 7.- DE PINA RAFAEL  
Tratado de las pruebas civiles  
Editorial Porrúa S.A.  
México 1975

8.- ESCUIVEL OBREPON

Apuntes, Tomo I

9.- FLORIS MARGADANT S,  
GUILLERMO

El Derecho Privado  
Romano  
Editorial Esfinge S.A.  
México 1960

10.- FLORIS MARGADANT S,  
GUILLERMO

Introducción a la His-  
toria del Derecho mexi-  
cano  
Editorial Esfinge S.A.  
México 1978

11.- LALINDE ABADIA  
JESUS

Derecho histórico Español  
Editorial Ariel  
Barcelona 1974

12.- LOPEZ FORTILLO  
JESUS

El enjuiciamiento confor-  
me al Código de Procedi-  
mientos civiles  
Tomo I

13.- PETIT EUGENE

Tratado elemental de  
Derecho Romano  
Editorial Porrúa S.A.  
México 1985

14.- ROCCO UGO

Tratado de derecho  
Procesal Civil  
Editorial Temis de Palma  
Bogotá BUENOS AIRES 1970