

644
2ej



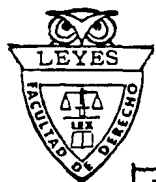
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**EL ARBITRAJE COMO FORMA DE SOLUCION A LOS
PROBLEMAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

T E S I S

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



CIUDAD UNIVERSITARIA,

JULIO, 1992

FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

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

C A P I T U L O I

E L A R B I T R A J E	P A G S .
A) ETIMOLOGIA Y DOCTRINA	1
B) DOCTRINA DEL ARBITRAJE	5
C) NATURALEZA JURIDICA DEL ARBITRAJE	8
D) REGULACION EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS	13
CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL	

C A P I T U L O II

RELACION CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	
A) DEFINICION Y DOCTRINA	17
B) REGULACION EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA	21
EL DISTRITO FEDERAL	
C) REGULACION EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS	29
CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL	

D) ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A	36
CASA HABITACION	
C) OTRAS CLASES DE ARRENDAMIENTOS	44

C A P I T U L O I I I

PROCEDENCIA DEL JUICIO ARBITRAL

A) FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL	52
B) PARTICULARIDADES QUE PRESENTA	58
C) MODO DE PROCEDENCIA	64
D) CONSECUENCIAS JURIDICAS	77

C A P I T U L O I V

EL ARBITRAJE EN MATERIA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

A) PROCEDIMIENTO	83
B) LAUDO ARBITRAL	91
C) EJECUCION DEL LAUDO	96
D) RECURSOS EN EL PROCEDIMIENTO	102
E) INTERVENCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL	108
CONSUMIDOR	

P A G S .

F) EL AMPARO CONTRA LAUDO 112

C A P I T U L O V

JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA Y
TESIS RELACIONADA 118

C O N C L U S I O N E S 144

B I B L I O G R A F I A 151

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

En la ciudad de México, que es una de las más grandes del mundo, existe una figura jurídica común y de uso diario por la población en general, se trata específicamente del contrato de arrendamiento inmobiliario -- sobre bienes inmuebles, que debido al incremento de la población, el nacimiento de núcleos humanos de -- clase media, es causa de la gran demanda de casas habitación y por otra parte debido al incremento del comercio en todos los niveles ocasiona de igual manera un porcentaje elevado de la demanda de locales comerciales.

De esta manera el arrendamiento inmobiliario sobre -- bienes inmuebles se ha convertido en un problema de -- primer orden, ocasionando la creación de una regulación jurídica que ha tratado de proteger los intereses de los más desprotegidos, buscando una solución a sus problemas.

Siendo un problema de derecho y dentro del campo del procedimiento civil es importante proponer soluciones

fuera de las ya existentes, nuevas o distintas pero que no son comunes o no son contempladas ante el -- problema planteado de arrendamiento inmobiliario, - que en este caso se trata del arbitraje.

De esta forma nuestro interés principal es que este trabajo sirva como guía en la tramitación de juicios de naturaleza arbitral aplicados al problema del -- arrendamiento inmobiliario, que no son frecuentes, y que sin embargo todo postulante puede encontrar dentro de la profesión, siendo acompañada de una serie de comentarios y criterios que hemos visto y valorado en la práctica diaria de juzgados.

El presente trabajo fue dividido en cinco capítulos para su comprensión y estudio. El primer capítulo - se refiere al arbitraje en general, desde su significado hasta su regulación legal. El segundo capítulo abarca los aspectos generales del contrato de -- arrendamiento inmobiliario, desde su definición hasta su regulación jurídica. En el tercer capítulo hablamos del juicio arbitral y su trascendencia jurídica. El capítulo cuarto trata sobre la aplicación del arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario. Para concluir con el capítulo quinto referente a los aspectos primordiales del arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario.

Este trabajo llega a su fin con una serie de con
clusiones consecuentes del presente estudio y --
las cuales creemos sirvan para que el lector in-
teresado pueda formular su propio criterio. Nada
nos sería más satisfactorio saber que este senci
llo trabajo motivara la aplicación práctica del
arbitraje o su consulta para los postulantes y -
estudiantes de la Facultad de Derecho.

I. EL ARBITRAJE

A. ETIMOLOGIA Y DEFINICION

Desde la antigüedad se ha conocido en la existencia de las sociedades y posteriormente en los pueblos más civilizados de la tierra, formas de solución a los problemas del quehacer humano, de tal suerte que remontán donos desde la evolución del hombre sedentario con formas de solución a los problemas que se pueden interpretar como instinto natural de conservación, a donde predomina la fuerza del más poderoso sobre el más débil; posteriormente se desarrolla una forma de solución a los conflictos en la cual la intervención de un tercero resuelve las controversias que se planteen y que Gómez Lara¹ señaló como una forma evolucionada de solución a los conflictos que llamó heterocomposición y dentro de la misma aparece el proceso y el arbitraje. A continuación hablaremos del arbitraje por ser el tema que nos interesa para nuestro trabajo.

1 Gómez Lara, Cipriano, Teoría General del Proceso, - México, Universidad Nacional Autónoma de México, sexta edición, 1983, p. 41.

Su origen se desprende de la etimología y significado de su nombre arbitraje que deriva de la palabra latina arbiter, que significa arbitro, y que entre los antiguos romanos hasta nuestros días significa el que puede hacer una cosa por sí solo sin dependencia de otro².

De esta manera los romanos propusieron una definición del arbitraje como: arbiter est qui honoris causa deligitur ab his qui controversiam habent, ut ex bona fide, ex aequo et bono, controversiam dirimat, que - traducido literalmente significa que el árbitro es el escogido, por honoríficas razones, por aquellos que tienen una controversia, para que la diriman, basado en la buena fe y en la equidad; dicha definición se refería esencialmente a la persona que tenía tal investidura y reconocimiento entre sus conciudadanos³.

En la actualidad se ha realizado un cambio sustancial en su definición de manera que al adaptarse a nuestras formas modernas legales, de solución a los conflictos entre personas nos permite valorar todo un -

2 Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Madrid, Editorial Espasa-Calpe, décimo novena edición, 1970, p. 111.

3 Bacerra Bautista, José, El Proceso Civil en México, México, Editorial Porrúa, S.A., novena edición, 1981, p. 16

sistema de pensamiento jurídico en el cual el interés de las partes en conflicto es predominante.

Becerra Bautista, define el arbitraje como una " ... institución jurídica que permite a las partes confiar la decisión de una controversia a uno o más particulares"⁴, y que se puede complementar agregando lo que - Gómez Lara manifiesta diciendo que es "... la solución de litigio mediante un procedimiento seguido ante un juez no profesional ni estatal, sino ante un juez de carácter privado que es el árbitro"⁵.

En consecuencia de las opiniones anteriormente mencionadas nos llevan a una idea mucho más completa en la cual el arbitraje " ... es una forma heterocompositiva, es decir, una solución al litigio, dada por un --tercero imparcial, un juez privado o varios designados generalmente por las partes contendientes, siguiendo un procedimiento que aunque regulado por la ley adjetiva tiene un ritual menos severo que el del procedimiento del proceso jurisdiccional"⁶.

4 Ibidem, p. 16.

5 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. p. 41.

6 Flores García, Fernando, "El Arbitraje" en Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Editorial Porrúa, segunda edición, --1987, p. 198.

Ahora bien por lo que se refiere a su origen y esencia dentro del ámbito del derecho civil, se considera que el arbitraje es una "... institución consistente en - que dos o más personas, llamadas árbitros dan solución a un conflicto planteado por otras, los comprometidos, que se han obligado en un contrato de compromiso a aceptar la decisión de ellas"⁷; y que de manera más sencilla se pueden mencionar por último la función de árbitro diciendo que "... el arbitraje se refiere a la -- acción o facultad de arbitrar, o sea juzgar, fallar, - determinar como árbitro o arbitrador, o proceder el - juez según su leal saber y entender "⁸.

De lo anteriormente mencionado se concluye que se ha presentado un cambio que en la actualidad se puede resumir al arbitraje como una institución jurídica mediante la cual pueden acudir las partes en conflicto ante un tercero designado por los mismos previamente a fin de llegar a una solución, sin ser autoridad, - de tal suerte que no obstante la antigüedad a que se remonta la actual figura jurídica sigue siendo vigente

7 Prieto Castro Ferrandiz, Leonardo, Derecho Procesal Civil, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1965, p. 217.

8 Soto Alvarez, Clemente, Selección de Términos Jurídicos, Políticos, Económicos y Sociológicos, México, Editorial Limusa, 1981, primera edición, p. 30.

y acorde a las nuevas necesidades de la sociedad, quedando siempre como una opción latente de solución a -- los problemas del hombre con el hombre.

B. DOCTRINA DEL ARBITRAJE

El arbitraje dentro de la doctrina jurídica es una relación sujeta a la voluntad de los particulares, en la -- cual el interés de las partes para plantear la solución de un problema por terceras personas viene siendo la decisión de llevar ese conflicto ante los tribunales establecidos, situación diversa que se quisiera plantear de forma distinta a las ya establecidas legalmente.

Como ya se había señalado anteriormente, el arbitraje -- se entiende como una forma evolucionada de solución a -- los conflictos, y de esta manera Gómez Lara ⁹ y Aragoneses Alonso¹⁰ ubican al arbitraje dentro de la clasificación heterocompositiva, por la cual un tercero puede dar solución a la conflictiva existente entre las partes.

9 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. p. 41.

10 Aragoneses Alonso, Pedro, Proceso y Derecho Procesal, Madrid, Editorial Aguilar, 1960, pp. 47 y 48.

Así para Prieto Castro " ... el arbitraje sirve para plantear litigios entre partes, pero al margen del proceso civil, a cargo de los órganos jurisdiccionales, de manera que es un sustitutivo de dicho proceso, posible por regir en el ámbito procesal civil, como regla general, ..."11 señalando posteriormente que el arbitraje es un medio para no proceder conforme al procedimiento civil, ya que no existen las formalidades consecuentes de dicho procedimiento y sus principios generales enfocándolo más que nada a la conciliación como equivalente del arbitraje, y así también de una manera que las partes lleguen a un acuerdo para dirimir sus diferencias.

Mientras que Aragonese Alonzo, lo concibe como una estructura de reparto que funciona en forma mixta, aproximándose a la estructura del proceso: "El tercero que es llamado para intervenir en el reparto puede ser elegido o bien inmediatamente por los interesados en el mismo o bien puede ser designado de una forma inmediata a través de la existencia de instituciones, acuya idea objetiva se encuentra adherida la voluntad de los particulares. Cabe todavía encontrar estas dos estructuras de interve

11 Prieto Castro Ferrandiz, Leonardo, op. cit. p. 7.

ción provocada de un tercero, para la realización --
coactiva de un reparto, figuras intermedias en las -
que el órgano repartidor esté designado en forma --
mixta, parte en forma institucional, parte con suje-
tos, designados por los propios interesados"¹², y en
la cual se puede apreciar claramente la forma de --
heterocomposición mencionada anteriormente.

De esta forma como manifiesta De la Plaza, que el ar
bitraje implica un compromiso y es " ... la renuncia
voluntaria al conocimiento de una controversia por -
la autoridad judicial "¹³, que sin embargo en forma
indirecta se encuentra implicada dicha autoridad ju-
dicial en el cumplimiento de una resolución con ca--
rácter arbitral y así mismo su procedimiento se en--
cuentra regulado por la legislación correspondiente.

De esta manera el arbitraje es concebido por la doc-
trina como un medio extrajudicial de solución a los
conflictos entre partes, y con carácter particular,
donde no interviene estrictamente el estado.

12 Aragonese Alonso, Pedro, op. cit. p. 47.

13 Plaza, Manuel De la, Derecho Procesal Civil Español,
Vol. II, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado,
1943, p. 482.

C. NATURALEZA JURIDICA DEL ARBITRAJE.

Dentro de la figura del arbitraje existe un problema de primer orden como lo es el de la naturaleza jurídica y que se enfoca en determinar la función jurisdiccional - como causa de procedencia para su realización.

Debiendo de tomarse en cuenta, en el estudio del mismo, su origen contractual en lo que se refiere al compromiso en árbitros y a la cláusula compromisoria, que Becerra Bautista señala: " Cuando ya existe una controversia entre las partes, el convenio que celebran para someter su conocimiento y decisión a un arbitraje, se llama compromiso en árbitros; en cambio, cuando aún no hay pleito, pero sí una relación jurídica contractual - de la que puede derivar un pleito, el convenio que las partes celebran para someter cualquier diferencia que pueda surgir de ese contrato a la futura decisión de árbitros, es una cláusula accesoria al contrato principal, y ésa es precisamente la cláusula compromisoria ¹⁴, y en consecuencia es una institución de carácter privado, que de acuerdo a lo anterior De Pina manifiesta ser un " ... error que depende de la falta de distinción entre

¹⁴ Becerra Bautista, José, op. cit. p. 388.

el impulso que lo determina y el fin. Las partes renuncian, en el compromiso, al conocimiento de una - controversia por la autoridad judicial, pero no a la resolución justa del conflicto de intereses que ella supone."¹⁵

De esta forma Guasp expresa que en el arbitraje : " ... no hay jurisdicción sin que su titular esté asistido de los poderes que son característicos de la titularidad de la función de juzgar. Menguada condición la del árbitro o la del amigable componedor que, si - tiene el poder de decisión, contractualmente atribuido, carece, como hemos visto, del de ejecución, y no está asistido tampoco del de coerción."¹⁶, y que niega, en resúmen, el carácter jurisdiccional del arbitraje; a lo cual diferimos de este criterio en virtud de que como se demostrará más adelante el arbitraje - si tiene los elementos de ejecución y de coerción respecto al cumplimiento y ejecución de sus resoluciones.

15 De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., décimoquinta edición, 1988. p. 97.

16 Guasp, Jaime, El Arbitraje en el Derecho Español, - España, Editorial Bosch, 1956, p. 207.

En contraposición al criterio anteriormente referido Alcalá-Zamora opina que el arbitraje si tiene un carácter jurisdiccional afirmando que en " ... cuanto a la índole del arbitraje, se enfrentan, como es sabido, dos teorías: la contractualista, que tiene en Mattiolo y Chiovenda sus más prestigiosos paladines, y la jurisdiccionalista de Mortara, a la que sin vacilar nos adherimos, por una serie de razones que no es del caso exponer aquí mediante un largo paréntesis de un litigio ante jueces privados origina no ya un "equivalente" , sino un auténtico proceso jurisdiccional con la peculiaridad orgánica de que en él intervienen jueces nombrados por las partes al amparo de la autorización estatal oportuna, sin la cual sólo podrían hacer papel de mediadores."¹⁷

En este último criterio es importante señalar que existe diferencia entre el arbitraje propiamente dicho y el amigable componedor que es una situación distinta, tal como lo señala De Pina: " Los árbitros resuelven las cuestiones a ellos sometidas con arreglo a derecho

17 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, Proceso Autocomposición y Autodefensa, México, Imprenta Universitaria, -- 1947, p. 69.

por lo tanto, siendo la jurisdicción una actividad - aplicadora del derecho, no puede, por menos, de atribuir carácter jurisdiccional a la actividad que estos jueces accidentales desarrollan. Por el contrario, - los amigables componedores, que resuelven las cuestiones a ellos sometidas, no con sujeción a derecho, -- sino según su " leal saber y entender ", no desarrollan en tales casos actividad jurisdiccional por que no son evidentemente, aplicadores del derecho."¹⁸

En esta forma y siguiendo el mismo orden de ideas De la Plaza examina tres momentos en el arbitraje: "... aquel en que las partes perfeccionan el contrato de compromiso, que es negocio del derecho privado; aquel otro, en que esa voluntad cristalice en un documento y se endereza a lograr un acto de marcada condición - recepticia..."¹⁹

En virtud de que los elementos tradicionales de la - jurisdicción son la Notio, Vocatio, Coertio, Iudicium y Executio. Notio respecto a conocer de un negocio - determinado; Vocatio respecto a la comparecencia de las partes en un juicio; Iudicium, como la facultad

18 De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, op. cit. p. 99.

19 Plaza, Manuel de la, op. cit. p. 484.

de dictar sentencia; Coertio, para hacer cumplir sus determinaciones que según el artículo 631 del Código de -- Procedimientos Civiles en vigor es posible, puesto que - aunque se contempla en forma limitada si se cumple; y -- Executio para la ejecución de sus sentencias o laudos arbitrales que confirma y pone en igualdad de condiciones una decisión arbitral ante las autoridades competentes. Por consiguiente y tal como manifiesta De Pina " ... los árbitros no tienen, rigurosamente, los mismos poderes - que los jueces profesionales, pero no lo es que carezcan de los que son indispensables para el ejercicio de la - jurisdicción en el caso que se les somete, pues buena - prueba de ello es que producen un laudo que no es otra cosa, en último término, que una sentencia a la que si bien ... no conceden fuerza ejecutiva sin la homologación de un órgano judicial este requisito, que no es - esencial en el juicio de árbitros, y del que se prescinde en muchos países, no puede desvirtuar la verdadera naturaleza de los árbitros."²⁰

De esta manera en el arbitraje respecto a su naturaleza jurídica es procedente afirmar que tiene un carácter - jurisdiccional y ser un verdadero procedimiento legal.

20 De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, op. cit. -- p. 98.

D. REGULACION EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En nuestro Código de Procedimientos Civiles en vigor se encuentra reglamentado el arbitraje en dos partes. La - primera en el Título Quinto como Actos Prejudiciales, - Capítulo IV. De la Preparación del Juicio Arbitral; y - la segunda en el Título Octavo del Juicio Arbitral, Reglas Generales.

En primer lugar se localizan los medios preparatorios a juicio de arbitraje regulado por los artículos 220 al - 223 de la ley invocada; estos actos tienen como finalidad la preparación del juicio arbitral que facilita la formación del mismo órgano, en este caso el árbitro, en opinión de De Pina: " Han sido consideradas estas diligencias (Guasp) como un tipo de proceso especial, caracterizado por tender a la facilitación de una eventual y posterior decisión judicial, haciendose notar que estan destinadas a la aclaración de cuestiones que surgen antes de iniciarse otro proceso principal, cuyo desarrollo facilitan de este modo ".²¹

21 De Pina, Rafael, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, México, - Editorial Porrúa, 1961, pp. 71-72.

De esta forma los artículos 220, 221 y 222 contemplan - dicha situación cuando en escritura privada o pública - el árbitro no ha sido nombrado en cumplimiento de la -- cláusula compromisoria, por consecuencia el juez mandara citar a junta a solicitud de uno de los interesados, para que lo nombren o el juez lo hará en su rebeldía.

Y así también " El legislador da facultades al juez, de manera expresa en el artículo 221, para conocer prima - facie, de la autenticidad del documento, a efecto de poder proceder sin interrupción provocada por incidente - alguno, a la designación del árbitro, finalidad perseguida a través de estos medios preparatorios ".²²

Así el juez tiene la facultad de cumplir una cláusula - compromisoria, inclusive notificando a los interesados, al reconocimiento de la firma en documentos privados - para después iniciar las labores del árbitro, artículos 221y 223.

22 Obregón Heredia, Jorge, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, México, Editorial Manuel Porrúa, tercera edición, 1976, p. 237.

Por lo que los medios preparatorios a juicio de árbitros sirven para nombrar árbitros y reconocer el documento privado donde no se pactó la cláusula -- compromisoria, como debidamente lo marca la ley, - sino que solamente se pactó la figura del arbitraje.

El juicio arbitral se encuentra regulado por los - artículos 609 al 636 del Código de Procedimientos - Civiles en vigor, y trata del compromiso arbitral o compromiso en árbitros, que implica haberse iniciado un conflicto como se desprende de los artículos 609, 610 y 611; y así también sus limitaciones en lo que se refiere a tutores, albaceas y síndicos, artículos 612, 613 y 614; y la prohibición expresa respecto al estado civil, divorcio y alimentos y otras que prohibe la ley, artículo 615, y respecto de está última - parte Gómez Lara hace referencia que: "Al igual que sucede con las figuras autocompositivas, también tratandose del arbitraje, figura ya heterocompositiva, el Estado limita sus posibilidades a determinado tipo de asuntos, por que no todos los casos le son sometibles ..."²¹ y en las cuales se pueden considerar cuestiones del orden penal y administrativo, entre - otras.

21 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. p. 43.

De esta forma, fijadas sus limitaciones y prohibiciones se especifica sobre el negocio a conocer, artículo 116; y los términos de dicho negocio, artículos 117 y 118; su procedimiento 619, 620 y 621; -- modo de terminación, artículos 622, 623 y 624; y re solución 625 al 629; los recursos e incidentes que se pueden hacer valer, artículos 619, 629, 631 y - 635; y respecto de su ejecución, artículos 632 al - 634 y 636, de los cuales hablaremos más ampliamente y por separado en el presente trabajo.

En forma general, el juicio arbitral, implica un -- breve procedimiento entre particulares que al designar a un árbitro se someten al procedimiento y resolución del mismo, o al procedimiento legal con la posibilidad de ser recurrible la resolución dictada.

II. RELACION CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

A. DEFINICION Y DOCTRINA

Inicialmente el arrendamiento se define como un: "Contra-
to en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y
disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cier-
to, que recibe la denominación de renta o alquiler."²²
según manifiesta De Pina refiriéndose en forma estricta
a la prestación y contraprestación de dicho contrato.

Así mismo Zamora y Valencia conceptúa el contrato de -
arrendamiento como: "... aquel por virtud del cual una
persona llamada arrendador se obliga a conceder tempo-
ralmente el uso o el uso y goce de un bien a otra per-
sona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar --
como contraprestación, un precio cierto."²³ el cual --
especifica las partes de la relación de arrendamiento

22 De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, op.cit.p.100
23 Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles,
México, Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, 1989,
p. 151.

y a las prestaciones de cada uno.

De esta manera Rojina Villegas se refiere a la definición invocada, dividiendola en tres partes, manifestando: "Se define el arrendamiento como un contrato por -- virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por tan to, son elementos de la definición del contrato, los -- siguientes: 1º La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2º El pago de un precio cierto, como contrapres tación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3º La restitución de la cosa, supuesto que sólo se trans fiere temporalmente ese uso o goce."²⁴ está última defi- nición se apega a la que maneja el Código Civil vigente para el Distrito Federal el cual destaca perfectamente - el punto de vista de la doctrina en cuanto a los elemen- tos que contiene la relación contractual del arrendamien- to.

Para la doctrina el citado contrato tiene una importan- cia fundamental, en virtud de que dicha relación jurídi

24 Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, tomo VI, Contratos, Vol. I, México, Editorial Porrúa, S.A., - quinta edición, 1985, pp. 548 y 549.

ca ha trascendido hasta nuestros días por su importancia social, teniendo como base el desarrollo de las grandes ciudades, aunado al problema de la sobrepoblación y la falta de solución a los problemas de vivienda y locales para comercio; al cual se encuentra enfocado el presente trabajo en razón del problema actual que representa.

Rojina Villegas expresa que: "El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código, y por su constante aplicación en la práctica."²⁵

Este contrato se clasifica en: "... principal por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, - concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, por que impone provechos y gravámenes - para ambas partes, respectivamente... en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravámen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa, y el gravámen de pagar una renta. Se trata, además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su

25 Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p. 547.

validez constar por escrito,"²⁶ más adelante el mismo autor se refiere a la naturaleza jurídica del arrendamiento, por el cual es un contrato conmutativo y que dicho carácter no depende de la ganancia o pérdida económica, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el mismo, y por consecuencia es de los llamados contratos de tracto sucesivo, ya que necesita de una duración determinada -- para que tenga vigencia.

De esta manera el contrato de arrendamiento es una relación de prestación y contraprestación integrada esencialmente por dos partes que cumplen respectivamente con las mismas y del cual derivan sus características que lo integran en su clasificación y obligaciones, el cual opera en forma genérica en bienes muebles e inmuebles, siendo estos últimos materia del presente trabajo.

26 Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p. 551.

**B. REGULACION EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA
EL DISTRITO FEDERAL.**

En nuestro Código Civil para el Distrito Federal en vigencia, el arrendamiento y específicamente el de bienes inmuebles se encuentra reglamentado en el Título Sexto que abarca de los artículos 2398 al 2496, el cual fue dividido por el legislador en nueve capítulos, los cuales reglamentan debidamente el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, con excepción del capítulo séptimo que se refiere a los bienes muebles. De lo cual -- inclusive hace referencia Rojina Villegas al mencionar que: "El Código distingue dos tipos fundamentales de -- arrendamientos: El de inmuebles y el de muebles. A su vez, en los inmuebles distingue por razón de su destino, las casas habitación, los dedicados al comercio, a la industria y a la agricultura."²⁷ dicha división es actualmente de mayor trascendencia e importancia política y social como más adelante se hace referencia.

Es interesante mencionar el espíritu del legislador en

27 Rojina Villegas, Rafael, op. cit. pp. 552 y 553.

la exposición de motivos del Código Civil y el informe de las principales reformas que contenía dicho proyecto el cual al referirse al contrato de arrendamiento manifestó: "... se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario que tan dura hace la situación del arrendatario"²⁸ y en tan breve cita se puede apreciar el problema que desde aquél entonces prevalecía y por el cual se consideró especialmente al arrendatario.

Inicialmente el capítulo primero se refiere a las disposiciones generales de todo contrato de arrendamiento, el cual incluye definición, objeto, elementos de existencia y de validez, artículos 2398 al 2400, 2407 y -- 2411; así como sus limitaciones artículos 2400 al 2405; se refiere a la rescisión mencionada en su último capítulo, artículos 2408 y 2410; así también al cambio de arrendador artículo 2409; y de los arrendamientos de los bienes nacionales sujetándose al derecho administrativo.

En el capítulo segundo se refiere estrictamente a los derechos y obligaciones del arrendador aunque no exis-

28 Leyes y Códigos de México, Código Civil para el Distrito Federal, México, Editorial Porrúa, S.A., cincuenta y ochoava edición, 1990, p. 33.

ta pacto expreso, los cuales en terminos generales se refieren a la entrega, uso y goce del inmueble, reparaciones, daños y perjuicios, responsabilidad y pago de mejoras realizadas, artículos 2412 al 2424.

El capítulo tercero nuevamente enumera los derechos y obligaciones pero del arrendatario respecto del pago de renta, lugar de pago y tiempo; uso del objeto, -- tiempo, impedimiento de uso, evicción, destrucción - del inmueble, pago de daños y perjuicios, aseguramien
to por industria peligrosa, variación de la cosa, sobre reparaciones, validez de un multiple arrendamien
to y del derecho del tanto, artículos 2425 al 2447.

Respecto al capítulo cuarto denominado del arrendamien
to de fincas urbanas destinadas a la habitación, mere
ce especial mención en virtud de la trascendencia que
ha tenido en nuestros días y que inclusive ha sido mo
tivo para la creación de nuevos juzgados, sobre la mate
ria, Zamora y Valencia opina al respecto: "El decreto
del Congreso de la Unión de fecha 28 de diciembre de -
1984, publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero
de 1985, es un intento para solucionar algunos de los
problemas que se originan por la celebración de contra
tos de arrendamiento de fincas-urbanas destinadas a la

habitación."²⁹ y del cual hablaremos ampliamente en otro apartado, puesto que la mencionada reforma al Código Civil vigente causó polémica entre los peritos de la materia, prestandose para una interpretación equivocada y alejada de la solución para la que originalmente fue creada.

Empezando dicho capítulo en el artículo 2448, el cual plantea que las disposiciones que contiene son de orden público e interés social y al respecto Guerra -- Aguilera expresa: "No hay que perder de vista que el legislador protege en forma completa las relaciones, en éste capítulo, de las partes, al grado de establecer que esas disposiciones son "irrenunciables", y que cualquier estipulación en contrario "se tendrá por no puesta". Ante esa perspectiva el arrendador debe ser escrupuloso en la relación contractual pues de otra forma el arrendatario conociendo o no las reformas legales, podrá "utilizar" las mismas para su beneficio."³⁰ lo anterior en relación al carácter que se le dio y que se complementa con el comentario de

29 Zamora y Valencia, Miguel Angel, op. cit. p. 176
30 Guerra Aguilera, José Carlos, Todo lo que debe conocerse sobre las Reformas Legislativas de 1985, en -- materia de arrendamiento, México, Editorial Pac, segunda edición, 1985, p. VII.

Zamora y Valencia aclarando: "Cuando el legislador -- consagra en un texto legal un derecho a quien se coloque en el supuesto jurídico, ese derecho debe ser respetado y cumplido; no se estableció por arbitrariedad o simplemente como un deber de cortesía, sino porque - el legislador consideró que era una necesidad social. Los únicos derechos establecidos en la ley que pueden ser renunciados, son los que, en la propia ley se autoriza su renuncia. Todos los demás son de orden público e interés social, porque precisamente el legislador al actuar lo hace en interés de la sociedad y para salvaguardar el orden público. Los derechos privados son los que nacen de las convenciones entre particulares y por ello son los únicos renunciables, no los que establece e impone la ley."³¹ El mencionado artículo fue subdividido en doce incisos que se refieren a las condiciones de higiene y salubridad, inciso A; daños y perjuicios, inciso B; duración mínima, prórroga legal, inciso C; incremento anual, inciso D; plazos de pago, inciso E; lormalidad del contrato de arrendamiento, inciso F; registro y entrega del contrato, inciso G; subrogación - de los derechos del arrendatario fallecido, inciso H; preferencia para un nuevo arrendamiento y derecho del

31 Zamora y Valencia, Miguel Angel, op. cit. pp. 173 y 174.

tanto, incisos I y J; fiador, inciso K; y transcripción del articulado, inciso L.

Respecto del capítulo quinto relacionado a los predios rústicos y que en la ciudad de México casi se han extinguido en su mayor parte quedando como una reminiscencia del pasado de lo que alguna vez fueron tierras de cultivo y que: "En la legislación civil decimonónica, el campesino arrendatario de las tierras no tenía ninguna protección especial ... Para 1928 el movimiento revolucionario de 1910 había hecho nacer una conciencia de protección hacia el obrero y hacia el campesino y en general hacia el económicamente débil. Conciencia que se reflejó en un buen número de ordenamientos jurídicos alcanzando incluso al CC. bastión de la clase conservadora apesar de los esfuerzos que la alta burguesía del DF. hizo para evitarlo"³² y que para aquel entonces respondía a las necesidades de la sociedad y circunstancias de la población que han quedado como elementos para la historia, en tal sentido: "Respondiendo

32 Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena, Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, tomo V, México, UNAM Miguel Angel Porrúa, primera edición, 1988, p. 139.

a los principios emanados de la Constitución Política de 1917 el legislador impone a los propietarios de -- predios rústicos que no los cultiven, la obligación de darlos en arrendamiento..."³³ de esta forma dicho capítulo trata de dar en arrendamiento un predio rústico, artículo 2453; respecto al pago de renta, artículo 2454 y 2455; y sus términos 2456 al 2458.

El Capítulo sexto se refiere a los bienes muebles y -- abarca de los artículos 2459 al 2477.

El capítulo séptimo especifica las disposiciones especiales del arrendamiento por tiempo indeterminado, aviso de terminación y término para desocupar, según los artículos 2478 y 2479.

En el capítulo octavo que trata del subarrendamiento y que Zamora y Valencia precisa en forma clara que: "... es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada sub-

33 Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena, op. cit. p. 138.

arrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto."³⁴ de esta manera se establece dicha figura sin autorización del arrendador y en caso de responsabilidad es solidario con el arrendatario, artículo 2480; cuando se realiza con autorización del arrendador artículo 2481 y 2482.

El último capítulo noveno, se refiere a las formas de terminación del contrato de arrendamiento, quedando especificadas en el artículo 2483; cuando es por tiempo indeterminado, artículos 2484, 2487 y 2494; en relación a la prórroga, artículos 2485 y 2488; de la renovación de contrato, artículos 2486 y 2494; causas de rescisión, artículos 2489 al 2492; del usufructuario, artículos 2493 y 2494; si el predio es enajenado judicialmente, artículo 2495; y finalmente en casos de expropiación y ejecución judicial, artículo 2496.

Cabe aclarar que lo que se refiere al capítulo cuarto de la casa habitación, al haberse realizado esta división en la materia de arrendamiento inmobiliario se debe de considerar que por exclusión que lo que no se encuentra

34 Zamora y Valencia, Miguel Angel, op. cit. p. 168.

comprendido dentro del capítulo mencionado corresponde única y exclusivamente a los inmuebles destinados a locales comerciales, entendiéndose comercio e industria, y a los predios rústicos.

En consecuencia del resumen y comentario antes expuesto el contrato de arrendamiento inmobiliario responde a -- las necesidades básicas de las mayorías que no cuentan con posibilidades de tener algún bien inmueble de su -- propiedad y que previa contraprestación pueden obtener alguno, de acuerdo a sus posibilidades y objeto, pero -- sólo con el título de poseedores temporales de dicho -- bien inmueble.

**C. REGULACION EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL**

El arrendamiento inmobiliario se encuentra regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito - Federal en vigor en tres partes: primeramente en el Tí tulo Séptimo, llamado De los juicios especiales y de - la vía de apremio, en su capítulo IV "Del juicio espe-

cial de desahucio", que comprende de los artículos 489 al 499; en segundo lugar, en el Título Décimo Sexto -- Bis, llamado precisamente: "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación" que abarca de los artículos 957 al 958; y en último lugar el Título Sexto Del Juicio Ordinario en materia civil, respecto de los juicios de arrendamiento de localidades que no son casa habitación.

Primeramente nos encontramos que el Código en vigor de Procedimientos Civiles regula el arrendamiento inmobiliario como un juicio especial y con antecedentes que Obregón Heredia nos comenta como: "Entiéndase por juicio de desahucio, palabra derivada de verbo antiguo desafiuciar (hacer perder la fiducia o esperanza) el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca, o para que la deje -- libre a disposición del dueño, a instancia de éste y en virtud del desahucio o despedida con lo que se le requiere anteriormente en los casos que establece el derecho."³⁵ y esto último se refiere en nuestra ley al requerimiento del pago de rentas.

Es interesante hacer mención del comentario de Obregón Heredia en el sentido de que: "Es pertinente precisar

35 Obregón Heredia, Jorge, op. cit. p. 317.

el bien jurídico protegido por este juicio... la libre disposición del inmueble es protegido por el juicio de desahucio. La práctica nos revela que la forma mas frecuente y necesaria de proteger la propiedad es a través del juicio de desahucio, para recuperar la libre disposición,..."³⁶

De esta manera el Título Séptimo, capítulo IV, reglamenta el juicio especial de desahucio como una demanda de desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades mediante documento o medio preparatorio que lo justifique, artículo 489; dictando el juez auto por el que se requiere al arrendatario estar al corriente en sus pagos de renta, previniendolo a desocupar o con apercibimiento de lanzamiento, artículo 490; una vez justificado el pago se dará por terminado el procedimiento, si existe objeción se citara a audiencia, artículo 491 y 492; plazos no renunciables, artículo 493; el juez desecha de plano excepciones diversas al pago por ocupación del inmueble de acuerdo al Código Civil, de lo cual se tendra que efreecer pruebas y se citara a resolución, siendo improcedente la reconvención y compensa--

36 Idem, p. 318.

ción, artículo 494; la sentencia definitiva es apelable, artículo 495; si las excepciones son procedentes se dara por terminado el juicio, en caso contrario se señalara término para desocupar, artículo 496; la diligencia de lanzamiento se entendera con cualquier persona y los muebles que se encuentren en caso de no haber persona alguna, se dejaran en consignación, artículo 497; al requerirse al arrendatario se embargaran bienes para cubrir rentas reclamadas al igual que en el lanzamiento, artículo 498; como domicilio legal se entiende al de la desocupación, artículo 499.

Ahora bien en lo que se refiere al Título Décimo Sexto Bis, Ovalle Favela nos manifiesta que: "En el Diario Oficial de la Federación del 7 de Febrero de 1985, se publicó el decreto por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones legales relacionadas con el arrendamiento de inmuebles... El decreto en cuestión adiciono al CPCDF un nuevo título, el "décimo cuarto bis", dedicado a regular un juicio especial para resolver "las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación". Desde un principio se excluyó de este juicio especial a los conflictos sobre desocupación por falta de pago de dos o más

mensualidades, que deberán continuar sustanciándose a través del juicio de desahucio... Pero el título adicionado contenía graves defectos, empezando por su número, por lo que tuvo ser reformado sustancialmente por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1987.³⁷ y por otra parte aplicando un criterio de buena fe a dicha reforma se podría mencionar que: "El CPC también fue reformado para adicionar un tít. décimo cuarto bis que versa sobre "las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación" creando en él un procedimiento especial, ... En dicho procedimiento se busca eficacia y celeridad en la resolución de conflictos judiciales entre arrendador y arrendatario..."³⁸ esta última aseveración se cuestiona respecto a la trascendencia que ha tenido hasta nuestros días la referida reforma.

En dicho Título Décimo Sexto Bis se ha reglamentado - en complementación del Título Sexto del Código Civil

37 Ovalle Favela, José, Derecho Procesal Civil, México, Editorial Harla, tercera edición, 1989, p. 398.

38 Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. y Pérez Duarte y N. Alicia Elena, "Arrendamiento" en Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, 1989, p. 221.

vigente para el Distrito Federal, al cual nos hemos -
referido con anterioridad, artículo 957; para el ejer-
cicio de cualquier acción se exhibira cualquier docu-
mento en caso de existir, artículo 958; se emplazara
para contestación, artículo 959; respecto a la contes-
tación, excepciones, reconvención y rebeldía, artícu-
lo 960; se fijara audiencia previa y de conciliación,
y convenio, artículo 961; se depurara el procedimien-
to, artículo 962; se habrira período probatorio con--
forme al juicio ordinario civil, artículo 963; se ci-
tara a audiencia de ley, alegatos y se pronunciara --
sentencia, artículo 964; los incidentes no suspenden
procedimiento, artículo 965; la sentencia y demás re-
soluciones son apelables, artículo 966; la apelación
será conforme al Título Décimo Segundo de la Ley Adje-
tiva Civil; lo no previsto se resolvera conforme a --
las reglas generales.

Tal como lo manifiesta Ovalle Favela que: "Como puede
advertirse, la competencia de los nuevos juzgados es
amplia, y no se limita al conocimiento del juicio es-
pecial sobre "controversias en materia de arrendamien-
to de fincas urbanas destinadas a habitación", sino -
que comprende todos los juicios a través de los cuales

se resuelven conflictos sobre arrendamiento de inmuebles, cualquiera que sea el destino de éstos."³⁹ de lo cual se desprende que los juzgados de arrendamiento -- conocen respecto de locales comerciales y predios rústicos y que no obstante que en los últimos años se incrementó el número de juzgados que originalmente fueron quince y que en la actualidad se han incrementado a -- cuarenta, en los cuales se advierte la monotonía y peculiaridad que caracterizan la mayoría de juicios que se ventilan, ya que más bien se habla de cantidad y no de calidad para dar una solución factible a tan enorme problema, y puesto que el arrendamiento de inmuebles -- representa un grave problema en todos los aspectos se le dedica un apartado especial.

Respecto a lo anterior es significativa la opinión de Ovalle Favela en el sentido de que: "Las reformas de -- 1987 prácticamente asimilaron a este juicio especial -- al juicio ordinario civil. Tomando en cuenta este hecho y lo limitado del objeto de este juicio especial, --- quizá lo más conveniente sea suprimirla definitivamente y tramitar todas las controversias sobre arrendamiento, a través del juicio ordinario civil."⁴⁰

39 Ovalle Favela, José, op. cit. p. 398

40 Idem, p. 400.

Por último, los juicios del arrendamiento de localidades que no son casa habitación y que se refiere a las fincas rústicas y locales comerciales, al no encontrarse comprendido dentro de las controversias, se regula por las reglas generales del juicio ordinario civil.

El procedimiento civil en materia de arrendamiento inmobiliario, se ha convertido en nuestros días en un mero trámite que se ha regulado como juicio especial por pago de rentas o para casa habitación, este último regulándose como un juicio ordinario civil, lo cual demuestra el enorme problema práctico que representa la figura jurídica del arrendamiento inmobiliario trascendiendo del fondo al procedimiento legal.

D. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION

Merece una mención especial el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, del cual nos hemos referido anteriormente, y respecto de las reformas y adiciones que tanto en el Código Civil como el Código de Procedimientos Civiles ambos vigentes para el Distrito Federal motivara la creación de nuevos juzgados de lo civil, llamados del Arrendamiento Inmobiliario, así como una serie de criterios que concuerden en criticar positivamente las controvertidas reformas.

En primer lugar tal como se refiere Pérez Duarte y Noroña: "El capítulo sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación,... fue una respuesta del legislador a la corriente de opinión que sobre este problema generó la reforma del a. 4º constitucional de 1983. En todos los foros se discutía sobre la incongruencia entre el derecho constitucional que toda familia tiene de gozar de una vivienda digna y decorosa y la regulación civil del arrendamiento."⁴¹ lo anterior fue verídico en su tiempo, sin embargo respondió a la bandera política que los partidos de izquierda y de oposición tomaron por intereses meramente políticos y no para el beneficio de las mayorías.

Lo anterior tuvo consecuencias que Pérez Duarte y Noroña considera de la siguiente manera: "El legislador no podía desatender por más tiempo estas voces que llegaron desde distintos ámbitos y procedió a reformar una serie de normas,... para dar un paso adelante en la solución del ancestral problema entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna y decorosa."⁴²

41 Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena, op. cit. p. 126.

42 Ibidem, p. 127.

No se niega la buena fe con que el legislador procedió al pretender dar una solución legal a tan grave problema, como lo es el arrendamiento inmobiliario para casa habitación, que si bien en un inicio se invocaba la -- creación de una ley inquilinaria, la misma terminó -- siendo una serie de reformas de las cuales Zamora y Valencia manifiesta: "El Decreto del Congreso de la Unión de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1985, es un intento para solucionar algunos de los problemas que se originaron por la celebración de contratos de arrendamiento de -- fincas-urbanas destinadas a la habitación. Es una pena que el intento haya resultado fallido. Pero la explicación es lógica. La iniciativa del Decreto que se denomina "Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento"... se discutió y aprobó en el Congreso en forma apresurada y descuidada, y previamente los autores de la iniciativa -- cuidaron más los aspectos políticos de su propia seguridad burocrática, que los conceptos legales y su trascendencia jurídica y social, y la prueba de ello es -- que pidieron el asesoramiento de asociaciones de inquilinos de colonias proletarias, pero no de los maestros de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional -

Autónoma de México. Claro, por eso salió como salió el Decreto. Es un auténtico desatino jurídico y un desacierto social, porque si ya antes del Decreto los particulares no invertían en la construcción de edificios de vivienda para arrendar, ahora menos; y si antes eran muchos los juicios planteados en estas materias, ahora se han incrementado"⁴³ y verdaderamente es cierto, -- puesto que como ya nos hemos referido anteriormente fue tal el número de juicios que tuvieron que ventilarse, -- que fue indispensable duplicar el número de juzgados y añadir otros.

De acuerdo a lo anterior, Sánchez Medal considera que: "Ante todo, existe el riesgo de que se utilice la legislación inquilinaria como una simple bandera de lucha electoral para ganar sufragios de una mayoría de población económicamente marginada, y que, además, la convertida en un eficaz instrumento populista que sólo en apariencia beneficia a los inquilinos, pero que en el fondo sea nociva para ellos, engañándolos de momento -- al hacerles creer que han logrado falsas conquistas.

43 Zamora y Valencia, Miguel Angel, op. cit. p. 170.

Confirma esta primera observación la aparición previa a las elecciones de 1985 del paquete de reformas de ese año al Código Civil del Distrito Federal y a otras leyes para reglamentar el arrendamiento de inmuebles para habitación, de cuyas principales disposiciones ----- la mayoría desatinadas ----- ..."⁴⁴ y así se --- puede apreciar que hasta nuestros días sigue subsisten te sin ningun cambio y por mucho tiempo todo el contenido legal aparecido en ocasión de las señaladas reformas, creando situaciones de hecho y de derecho que fomenta la aplicación de un procedimiento técnico que se presta a utilizar infinidad de artimañas creando -- una situación viciosa dentro de dicho procedimiento -- como lo es el aplicable a los juicios en general del arrendamiento inmobiliario y ya no sólo al destinado a casa habitación. Siguiendo este orden de ideas Sánchez Medal continua explicando: " En segundo término, tiene la legislación inquilinaria el peligro de que se la -- tomen como un ordenamiento permanente e intocable que ante los ataques y las amenazas de grupos extremistas, provoque en las autoridades el temor de aparecer como

44 Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Méco, Editorial Porrúa, S.A., décima edición, 1989, p. 277.

defensoras de minorías privilegiadas económicamente y debido a ello las induzca a no modificar ni derogar - sus disposiciones. Este miedo de las autoridades engendra a su vez una retracción de inversiones en la construcción y conservación de las viviendas con la consiguiente agudización de la escasez de alojamientos para las clases más necesitadas de la población. Para corroborar esta segunda observación está la ya estudiada y obsoleta Ley de Congelación de Rentas de 24 de diciembre de 1948."⁴⁵ de esta manera es más legítimo para el --- arrendador que deje de rentar y abandonar los inmuebles que tenga o en su defecto venderlos puesto que el problema del arrendamiento inmobiliario, en vez de solucionarse se ha estancado llegando a un punto de dificultad que ocasiona que el hecho de rentar sea un grave --- problema.

Volviendo por último a las famosas reformas Guerra Aguilera opina que en las mismas se: "...demuestra palpablemente el poco cuidado del legislador, de los 400 diputados y de los senadores, de las comisiones de estilo."⁴⁶

45 Sánchez Medal, Ramón, op. cit. p. 277.

46 Guerra Aguilera, José Carlos, op. cit. p. XI.

Dicho criterio queda avalado por Zamora y Valencia en el sentido de que: "Al autor de la iniciativa y al propio legislador les falto creatividad e imaginación. Es valido el propugnar por una permanencia razonable del inquilino en su casa habitación, pero no lo es el proponer y redactar preceptos en forma precipitada, inmadura y no meditada y que origina consecuencias perjudiciales."⁴⁷ como lo es desalentar el arrendamiento inmobiliario, principalmente para casa habitación.

Por último es importante señalar una posible solución al problema inquilinario en la ciudad de México, que inclusive en la exposición de motivos del Código Civil se hizo referencia y que Sánchez Medal interpreta de la siguiente manera: "El fondo del problema inquilinario de hoy día consiste en una gran escasez de viviendas y en los altos precios de los alquileres de ellas, por lo -- que la única forma lógica de resolverlo no es otra sino promover la abundancia de viviendas y hacer que esa misma abundancia de vivienda provoque la baja de los precios de los arrendamientos de ellas... la solución del problema inquilinario únicamente se logra multiplicando

47 Zamora y Valencia, Miguel Angel, op. cit. p. 174.

la construcción de viviendas, a base de estímulos fiscales y de créditos favorables a los particulares, --- porque, por el contrario, la imposición de cargas y de gravámenes a los arrendadores de casa-habitación sólo produce el desinterés de esa clase de construcciones y la paulatina desaparición de los arrendamientos para vivienda."⁴⁸ Y de esta manera en determinado momento - se puede llegar a resolver en definitiva el problema - inquilinario, pero tal como se ha referido, se requieren nuevos programas con facilidades para los propietarios y arrendadores, fomentando tanto el desarrollo -- del arrendamiento inmobiliario y el de compra y venta de inmuebles.

Así se ha planteado el criterio mayormente defendido - del sentido y alcance que han tenido hasta nuestros -- días las reformas que del Arrendamiento de Inmuebles - destinados a casa habitación se han creado y la trayectoria que han tenido, alcanzando a absorber a otras -- materias del arrendamiento inmobiliario y creando un - apartado especial dentro del derecho civil.

48 Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pp. 278 y 281.

E. OTRAS CLASES DE ARRENDAMIENTOS

El contrato de arrendamiento es una figura jurídica - diversa en su aplicación práctica y su regulación legal, llegando incluso a abarcar otras áreas del derecho y no solo estrictamente a la materia civil, que respecto a este último, Rojina Villegas lo divide en arrendamientos civiles especiales, siguiendo al Código Civil vigente, en bienes inmuebles y bienes muebles; el de inmueble ya ha sido tratado en otros apartados y respecto de los muebles, que contienen los artículos 2459 al 2477 del Código invocado, el mismo autor manifiesta que: "El arrendamiento de cosas muebles tiene como variedades el de muebles propiamente dichos (que se califica también de alquiler) y el de semovientes (que no recibe nombre especial)."⁴⁹

Por otra parte en forma general el arrendamiento puede clasificarse como mercantil, administrativo o civil, - sin olvidar que dentro del arrendamiento civil se dis-

⁴⁹ Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p. 552.

tingue: "... que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, -- según los casos..."⁵⁰ de esta manera Rojina Villegas manifiesta: "El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo, será civil."⁵¹ y Sánchez Medal aclara que: "Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces..."⁵² así se debe distinguir: "Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles... No pueden haber en nuestra legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil y esto porque el artículo 75 citado expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial."⁵³ dicho artículo - del Código de Comercio a la letra dice: "La ley reputa actos de comercio: I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de

50 Sánchez Medal, Ramón, op. cit. p. 230.

51 Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p. 552.

52 Sánchez Medal, Ramón, op. cit. p. 230.

53 Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p. 552.

especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea deg pués de trabajados o labrados."54

El arrendamiento administrativo se distingue de los demás: "... en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de --- bienes propios del Estado. Este, puede tener bienes - destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, y entre esos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes, que pueden ser de la - Federación, de los Estados o Municipios."55

Existe otra figura específica, conocida como arrendamiento financiero que: " En los términos del artículo 23 de la Ley General de Organizaciones y Actividades - Auxiliares de Crédito, por virtud de contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obli

54 Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p. 552.

55 Ibidem

ga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinado o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios..."⁵⁶ de esta manera a su vencimiento se puede, respecto al bien mueble, --- comprarlo, prorrogarlo o a participar de su venta, este tipo de contrato es muy común en nuestros días y permite a largo plazo adquisición de bienes.

Siempre hay que tener en cuenta que el arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce, y que -- también el derecho del arrendatario es un derecho personal o de crédito. En consecuencia: "Si el contrato se -- celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la -

56 Leyes y Códigos de México, Código de Comercio y Leyes Complementarias, México, Editorial Porrúa, S.A., cincuenta y ochoava edición, 1990, p. 57.

cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, -- pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso traslativo de dominio.⁵⁷ lo anterior es razón de que algunos autores --- aplicando diversidad de criterios clasifican algunas figuras afines o parecidas al arrendamiento como si en -- realidad lo fueran, pero en esencia corresponde a otra relación jurídica contractual distinta.

Por consiguiente tenemos como figura afin al arrendamiento en opinión de Sánchez Meda y que: "Se considera compra venta y sujeta a una reglamentación imperativa, - el llamado "arrendamiento-venta", por virtud del cual - uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades -- periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse ---- además de ella un simbólico precio adicional se convertirá en propietaria de la cosa"⁵⁸ caso que más bien se --

57 Zamora y Valencia, Miguel Angel, op. cit. p. 153.
58 Sánchez Meda, Ramón, op. cit. p. 230.

trata de una relación formal de compra y venta.

También nos encontramos: "... el llamado contrato de - garage o de estacionamiento o de aparcamiento es considerado por Planiol como un arrendamiento, en tanto que Rezzónico lo conceptúa como un contrato atípico. El -- contrato bancario de cajas de seguridad es tratado como un arrendamiento por algunos autores (Aldrighetti, --- Pacchioni, D'Angelo, Garrigues), en tanto que otros -- autores lo estiman como depósito (Bolaffio) o como un contrato complejo o innominado impropio (Arcangeli), - que es una especie modificada de un tipo ya existente del que se diferencia porque le falta un elemento esencial; o como un contrato mixto (Mossa)."⁵⁹ y que nos - permite darnos cuenta del criterio contradictorio que existe entre los autores al tratar dicho tema.

De la misma forma nos encontramos el llamado: "... contrato de exposición, por virtud del cual se asigna una porción de terreno, en el local destinado a una feria o exposición, para la exhibición de ciertos artículos,

59 Ibidem.

es considerado a veces como arrendamiento, otras - veces como contrato de prestación de servicios, o bien como contrato de depósito."⁶⁰

Por otra parte existe el contrato de portería --- donde: "... se pretende descubrir también un arrendamiento, aunque en realidad no lo hay, como tampoco existe el comodato, dado que en el fondo hay que considerar que al portero se le concede el uso de una - localidad, más bien como un instrumento de trabajo, - para que pueda encargarse de la custodia de una de- terminada finca."⁶¹ ambos contratos se refieren a -- situaciones determinadas que bien podrían prestarse a confunciones o criterios contradictorios, pero --- nunca debe olvidarse que el arrendamiento es un con- trato traslativo de uso o de uso y goce.

Finalmente encontramos regulado en el Código Civil - vigente, en su artículo 2666, el contrato de hospedaje que bien podría tomarse como una especie de arrendamiento pero sin embargo responde como un contrato

60 Ibidem

61 Ibidem

de prestación de servicios.

Así pues el contrato de arrendamiento abarca tres materias generales del derecho como lo son la civil, -- mercantil y administrativo, subdividiendo al civil -- en bienes inmuebles y bienes muebles, aparte de existir figuras semejantes, las cuales pueden en determinado momento equipararse pero sin embargo carecen del objeto de dicho contrato.

III. PROCEDENCIA DEL JUICIO ARBITRAL

A. FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL

El procedimiento arbitral se encuentra regulado en el Código de Procedimientos Civiles en vigor, mediante una reglamentación especial y con las formalidades respectivas que requieren para llevarse a cabo.

Juicio arbitral es aquel por el cual las partes en conflicto resuelven sus problemas ante un árbitro designado por ellas mismas, este árbitro es de carácter particular y en caso de incumplimiento de sus resoluciones arbitrales, el Estado las hará cumplir tal como la ley lo prevee.

Es importante señalar la distinción que realiza Ovalle Favela respecto al compromiso arbitral de la cláusula compromisoria, en los siguientes terminos: "La distinción entre ambas clases de acuerdos atiende tanto al tiempo de su celebración como a su forma. Cuando ya ha surgido el conflicto entre las partes, el acuerdo que

celebran para someter dicho conflicto al conocimiento y resolución de un árbitro, recibe el nombre de compromiso arbitral o compromiso en árbitros. En cambio, -- cuando al celebrar algún contrato principal (compra - venta, permuta, etcétera) las partes manifiestan su - voluntad de que, en caso de llegar a presentarse algún conflicto sobre la interpretación o aplicación de dicho contrato, tal conflicto -todavía no presente- sea conocido y resuelto por un árbitro, entonces este acuerdo - accesorio al contrato principal recibe el nombre de -- cláusula compromisoria"⁶²

De esta manera dentro del procedimiento arbitral se considera: "La posibilidad de acudir a los árbitros, en -- sustitución de los jueces estatales, es una prerrogativa de quienes desean que se dirima una controversia. -- Ello significa que, sin su consentimiento acerca del -- arbitraje, no se les puede someter obligatoriamente al juicio de los árbitros."⁶³ lo que implica la libertad y el derecho de los particulares de someter sus diferencias al juicio arbitral.

62 Ovalle Favela, José, op. cit. p. 352.

63 Arellano García, Carlos, Práctica Forense Civil y Familiar, México, Editorial Porrúa, S.A., séptima edición, 1988, p. 674.

No obstante que el Código de Procedimientos Civiles solamente se refiere al compromiso arbitral, su reglamentación es aplicable a la cláusula compromisoria, y de esta manera tenemos que por regla general el compromiso arbitral se puede celebrar después de que ha surgido el conflicto y la cláusula compromisoria antes de que haya -- surgido conflicto alguno. Por lo que el arbitraje puede llevarse a cabo antes de juicio alguno, durante el juicio o inclusive después de sentenciado el mismo.

Volviendo nuevamente a la cláusula compromisoria y --- compromiso arbitral: "La ley no exige formalidad específica para la validez de la cláusula compromisoria, y respecto del compromiso es muy liberal porque suple las omisiones en que incurran las partes en la redacción del -- mismo. Lo único que exige bajo pena de nulidad de pleno derecho del mismo compromiso, es que se determine con -- precisión el litigio o litigios que se someten a los árbitros. Normalmente el compromiso debe tener los siguientes requisitos: nombre de los árbitros, personas que celebran el compromiso, lugar donde debe tramitarse el juicio, la manera de tramitarlo, recursos que renuncian las partes, término de duración de juicio, el litigio o litigios, materia del proceso. Como queda dicho, la ley su--

ple estas enunciaciones con excepción de la última. Si no se designa a los árbitros, se entiende que las partes se reservan hacerlo con intervención judicial y en el medio preparatorio del juicio arbitrado que la ley ha establecido para ese efecto."⁶⁴

Respecto de la validez y la forma que debe de adoptar el arbitraje para que surta sus efectos legales puede ser mediante escritura pública o en escritura privada y así también en acta ante el juez para poderse llevar a cabo.

Ahora bien por lo que se refiere a la capacidad para comprometer en árbitros, en forma general se aplica a todo el que este en ejercicio de sus derechos civiles- conteniendo así también, restricciones a los tutores ya que sólo pueden comprometer en árbitros con autorización judicial y como excepción en caso de que el incapacitado fuese heredero del que celebró el compromiso o cláusula compromisoria. También los albaceas necesitan del consentimiento de los herederos salvo que se tratare del -- compromiso contraído por el autor de la sucesión. Los -

64 Pallares, Eduardo, Derecho Procesal Civil, México, Editorial Porrúa, S.A., cuarta edición, 1987, p. 590.

síndicos de los concursos de igual manera sólo pueden comprometer con el consentimiento unánime de los acreedores. Y en relación al procurador el Código Civil vigente en su artículo 2587, fracción tercera, expresa que para comprometer en árbitros necesitan poder o cláusula especial. Así También el representante común de acuerdo al artículo 53 del Código de Procedimientos --- Civiles indica que para comprometer y transigir en árbitros sólo será en caso de que expresamente el interesado le concediese dichas funciones.

El juicio arbitral no procede en materia penal y administrativa, ya que contemplan situaciones que no pueden ser sometidas al criterio de particulares y que son de interes general. En materia familiar el albacea puede comprometer en árbitros con el consentimiento unanime de los herederos; y respecto a los divorcios solamente en lo que se refiere a la separación de bienes y diferencias de carácter pecuniario.

El objeto del arbitraje debe ser señalado --
claramente en la cláusula compromisoria o --

compromiso en árbitros, ya que de no hacerlo será nulo de pleno derecho, puesto que se desconocerá la materia sobre la cual se aplique. Pueden las partes señalar el nombre de los -- árbitros. Pero cuando no han sido señalados - se promoverán los medios preparatorios a juicio de árbitros para que el juez de primera - instancia los designe.

El juicio arbitral sigue las reglas generales del procedimiento ordinario civil, sin embargo las partes pueden pactar la forma que deba seguir . No conoce de las materias de interés público ya que son cuestiones que los partii--culares no pueden juzgar.

B. PARTICULARIDADES QUE PRESENTA

Dentro del juicio arbitral se encuentran una serie de requisitos que están regulados en nuestra legislación civil y de los cuales se desprende una serie de ventajas notables para su desarrollo en sus distintas fases de realización, procedimiento y ejecución.

De esta manera el arbitraje es una figura jurídica, la cual es muy provechosa en varios aspectos y que tomando en consideración el tema del presente trabajo puede ser lo aun más. De acuerdo a las características que se desprenden de él y que nos referiremos específicamente en el presente inciso, puede ser muy conveniente para los intereses de las partes. Como hemos visto el arbitraje es un procedimiento por el cual los particulares dirimen sus controversias entre ellos, para de esta manera poderle dar solución a las mismas, nombrando a uno o más particulares que sin ser autoridades reconocidas por el Estado, son los sujetos interesados en darles para ellos mismos una categoría y un nombramiento que como árbitro es reconocida por el Estado y sus decisiones tendrán fuerza legal entre las partes que los designaron.

Por consiguiente, una vez vista la formalidad legal a

que se encuentra sujeta, por que implica la regulación de un procedimiento destinado a que uno o más particulares pueden juzgar un asunto, y ser investidos como una autoridad, que al darles el título de árbitro o árbitros, pueden resolver la controversia planteada ante ellos y en este sentido es importante señalar el comentario de Domínguez del Río, en el sentido de que el arbitraje: "... trata de una institución jurídico-procesal que, en verdad se ha dicho, no ha tenido suficiente arraigo en México y este fenómeno, de estricto orden sociológico, es atribuible a la falta de confianza en las individualidades profesionales por distinguidas que académica e intelectualmente parezcan."⁶⁵ mas no obstante lo anterior es indudable que el arbitraje como figura jurídica para la solución del conflicto es una institución que permanece vigente, siendo admisible su procedencia y permanencia en todo el mundo jurídico y que muy difícilmente puede ser modificado en forma alguna.

Las formalidades del procedimiento arbitral cuando no hay pacto en contrario serán las mismas que se utili--

65 Domínguez del Río, Alfredo, Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil, México, Editorial Porrúa, S.A., primera edición, 1977, p. 375.

zan para el juicio ordinario civil. Pero lo que verdaderamente lo hace ser un juicio por excelencia conveniente, y que dicho sea de paso, que ha sido la razón por la que ha trascendido desde la más remota antigüedad, es la serie de particularidades que lo conforman y caracterizan, convirtiendolo en ventaja para los interesados y partes que lo lleven a cabo, aplicandolo directamente en sus negocios personales.

Dichas particularidades que presenta, y que se desprenden de su regulación jurídica y su aplicación en la -- práctica, son las siguientes:

- A) **AGIL**, que implica una rapidez única, de la cual es característico de dicho juicio, puesto que dependienedo del interés del negocio, y su importancia, la duración del mismo, en juicio, se convierte en la voluntad de las partes, de acuerdo a las normas establecidas. Evitando un largo juicio, que caracteriza principalmente a ciertos juicios en materia civil.

- B) **EFICIENTE**, toda vez que un negocio puede llegar a una resolución final de manera rápida y expedita, puesto que la conjugación de otros elementos, que se conviere

ten en ventajas permitiendo una celeridad mayor en las decisiones que se toman hasta su total conclusión.

- C. **PERITOS EN LA MATERIA**, significa que un negocio puede ser tratado por profesionales especialistas - en la materia de que trate, lo que implica un alto grado de absoluta responsabilidad, conocimiento y - acertación en las decisiones y resolución final del negocio de que se trate. Lo que quiere decir una -- mayor eficacia en el procedimiento aunado a la cele ridad del mismo.
- D) **ENTRE PARTICULARES**, siendo una de las características fundamentales del juicio arbitral, lo cual lleva a las partes a tener directamente una responsabi lidad fundamental dentro del procedimiento, ya que los mismos, y por su propia voluntad, designan al - árbitro y confían sus facultades para la solución - del conflicto que exista entre ellos.
- E) **PERSONAS DE CONFIANZA**, que aunado al punto anterior significa que las partes que han designado a un árbitro tienen la seguridad y el pleno conocimiento de

que el mismo debe de ser un conocedor con la experiencia y conocimientos suficientes para llevar a -- cabo un asunto determinado.

- F) **VOLUNTARIAMENTE**, porque las partes expresan su voluntad recíprocamente a fin de someter sus diferencias a un árbitro que de igual forma debe aceptar voluntariamente su cargo. Cada uno de ellos, partes y árbitro, se encuentran en la libertad de aceptar o no el pacto arbitral.
- G) **LEGALIDAD**, que se refiere a la trascendencia jurídica que un juicio arbitral tiene, cuando las partes - sigan las reglas generales del juicio ordinario civil por las que pacten de común acuerdo y que al momento de ejecutarse un laudo arbitral ante un juez de primera instancia, decrete su ejecución, respetando así la procedencia del juicio arbitral.
- H) **UNICA INSTANCIA**, por la cual se puede solucionar en definitiva y no requerir de la valoración y conocimiento del asunto en segunda instancia, para facilitar así la solución del negocio y no volviendolo más complejo, llenando acorde con la confianza depositada en el árbitro, esta única instancia puede ser pacta-

da por voluntad de las partes al renunciar respecto del recurso de apelación.

- I) **PROCEDIMIENTO**, en el cual las partes pueden convenir la forma en que se lleve a cabo, estando obligados -- los árbitros unicamente a recibir pruebas y oír alegatos.
- J) **SECRETO**, ya que pueden aparecer dentro del procedi-- miento arbitral una serie de situaciones que no convienen a las partes que salgan a la luz pública, tal como se daría en otra clase de juicio, y que solo -- las partes y árbitros conocen y que no tienen interés que trasciendan fuera del procedimiento.

El juicio arbitral tiene particularidades que lo convier-- ten en ventajoso para las partes que se someten a él, -- obteniendo de esta manera una gran eficacia procedimen-- tal.

C. MODO DE PROCEDENCIA

Tal como lo hemos manifestado el juicio arbitral representa en el medio jurídico una amplia gama de posibilidades para los particulares cuando se encuentran frente a un conflicto, y que les obliga a buscar una solución legal y conveniente, fuera del tradicional juicio civil o algún otro según se trate del negocio que sea, y que lo permita la ley.

Pero como todo juicio, debe de contemplar las formalidades que la ley exige en los artículos 14 y 16 de la -- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal como lo son el procedimiento respectivo conforme a las leyes expedidas, agotando todas las etapas correspondientes del procedimiento, y el cumplimiento de mandamientos escritos de autoridad competente que funde y motive la causa legal del mismo, para la completa solución del conflicto.

Así es, que como todo procedimiento arbitral, debe de tener cierto tipo de formalidades que la ley permite-

y regula, existiendo así también la posibilidad, de que en caso de no existir árbitro la ley subsane dicha omisión mediante la preparación del procedimiento arbitral y por los medios preparatorios a juicio de árbitros.

Hay que tomar en cuenta que se debe de considerar la materia del negocio de que se trate ya que: "... en principio, solamente pueden ser objeto de un juicio arbitral los derechos de los que es lícito disponer libremente, o en otras palabras, de aquéllos que nos pertenecen de tal manera, que estamos facultados para cederlos o enajenarlos. Pero las relaciones jurídicas en las que el Estado o la sociedad tienen interés, no pueden ser materia de juicios arbitrales."⁶⁶ de esta manera, solo se puede llevar a cabo el arbitraje, en relación a las cuestiones -- que no representen interés público en los términos señalados.

Ovalle Favela informa que en relación al juicio arbitral, en caso de que no exista la regulación del árbitro se puede realizar su designación: "... en los -- casos en que, existiendo el acuerdo de someter un liti-

66 Pérez Palma, Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil, México, Cárdenas Editor y Distribuidor, octava edición, 1988, p. 712.

gion al arbitraje, no esté nombrada la persona que vaya a fungir como árbitro o la que lo haya sido renuncie a serlo. En estos dos supuestos, el nombramiento se -- lleva a cabo en una junta, en la que el juez exhorta -- a las partes a nombrar de común acuerdo a la persona -- que deba desempeñar el cargo de árbitro y, a falta de dicho acuerdo, el juez hace nombramiento de entre las personas que anualmente son listadas por el Tribunal -- Superior con ese objeto."⁶⁷ en tales términos, una vez subsanada la falta de árbitro se inicia el procedimiento arbitral.

Pero el árbitro o árbitros, es una opción que tienen -- los particulares, y en este sentido es importante señalar que: "Sin suscitar aquí el debate acerca de las ventajas e inconvenientes del juzgador único y del colegiado, no cabe duda de que los colegios judiciales deben ser reducidos, para simplificar la deliberación, disminuir los gastos y conseguir un mayor rendimiento de -- trabajo. Creemos entonces que el ideal sería el árbitro único, cuando sea llamado a conocer en primera instancia, y el colegio arbitral de tres, cuando a él se

67 Ovalle Favela, José, op. cit. p. 37

acuda para decidir un litigio pendiente en la apelación."⁶⁸ por lo que siguiendo dicho criterio es conveniente, con sus reservas respectivas y en determinado tipo de negocios, ser un sólo árbitro el elegido, y sólo en caso necesario dependiendo de la importancia de la materia y el negocio se designe más de un árbitro.

Ahora bien la responsabilidad de los árbitros es un elemento primordial, ya que estos: "... son responsables respecto de las partes que los nombraron, por no tramitar el juicio de acuerdo con el compromiso arbitral. También lo son cuando no pronuncian su laudo en el término que se les fijó, omisión, que da lugar a la caducidad del compromiso. La responsabilidad de que se trata deriva de un contrato que celebran con las partes al aceptar su nombramiento. Además, de la mencionada incurrir también en responsabilidad por sus actos culposos o de mala fe."⁶⁹

Cabe hacer mención, nuevamente, que respecto de la cantidad de árbitros: "... pueden ser desde uno hasta

68 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, Derecho Procesal Civil, México, Editorial Porrúa, S.A., primera edición, tomo I, 1976, p. 212.

69 Pallares, Eduardo, op. cit. p. 596.

un número total razonable, siempre que sea impar, -- para que no se registre un empate en el computó de - opiniones o puntos de vista. Sin embargo, en caso de paridad se designa un tercero en discordia, con sujeción a ciertas reglas, de las cuales se hará mención adelante."⁷⁰ ya que como hemos manifestado con anterioridad es conveniente la designación de un sólo -- árbitro, cuando así lo amérite el negocio, en caso - contrario debe de ser por número impar para no caer en empate alguno de las decisiones que se tomen.

El árbitro, tal como establece la ley debe ser asistido por un secretario que Becerra Bautista establece en el caso de que: " El árbitro puede ser unipersonal o pluripersonal. En el primer caso, las partes pueden nombrarle un secretario o el propio árbitro - puede designarlo, cuando aquéllas no lo hacen dentro del tercer día desde aquel en que debe actuar, pero con cargo a ellos ... En el segundo caso uno de los árbitros debe fungir como secretario."⁷¹ y en estas circunstancias Domínguez del Río complementa que: - "... el árbitro o los árbitros designados deben ejer

70 Domínguez del Río, Alfredo, op. cit. p. 375

71 Becerra Bautista, José, op. cit. p. 355.

cer sus funciones con las formalidades procedimentales de los jueces ordinarios, es indispensable que un secretario dé fe de sus actos y de la rectitud, honestidad - de los mismos, al par que colaboren en la formación del juicio arbitral, a cuyo efecto reciba las promociones - de las partes, dé cuenta con ellas, tome los acuerdos, practique y haga constar las notificaciones, asiente -- los computós, haga las certificaciones que proceda y, - en su oportunidad, engroce el laudo. En fin, debe reputarse al secretario como investido de fe pública por el hecho de ser designado, ya que de otro modo no sería un auténtico fedatario, como requiere lo que lo sea el procedimiento arbitral, si ha de equipararsele formalmente al procedimiento judicial común."⁷² de lo cual se desprende la importancia que tiene el secretario del árbitro dentro del procedimiento.

El punto más interesante del procedimiento arbitral es que: "Siendo el procedimiento preferente el convencional, a éste deben sujetarse las partes y los árbitros y sólo a falta de disposición expresa en el compromiso, debe recurrirse a la ley procesal."⁷³ en consecuencia

72 Domínguez del Río, Alfredo, op. cit. p. 379.

73 Becerra Bautista, José, op. cit. p. 354.

la regla más importante respecto a la libertad en el aspecto del procedimiento arbitral se manifiesta en el artículo 619 de la Ley Adjetiva Civil, ya que se pueden seguir las normas establecidas para el juicio ordinario civil, pero las partes tienen la facultad de convenir otras reglas por las cuales se va a -- regir el procedimiento arbitral. Tal como aclara Prieto Castro: " Tratandose del juicio arbitral, - la ley supone que se puede seguir aquel camino por el conocimiento que ambas partes tienen del negocio, según consta obligatoriamente en la escritura de -- compromiso... En lugar de la contradicción sucesiva (demanda-contestación),... (se) abre paso a la para lela o simultánea, dando a cada parte la oportunidad de impugnar las pretensiones de la contraria, para - lo cual hay comunicación de alegaciones y documentos probatorios, que deben acompañarse en copia, otorgán dose para ello un plazo que no puede exceder de la - cuarta parte del concedido para la face entera... A la impugnación puede cada parte agregar los justificantes documentales que estime convenientes y deba - manifestar si considera o no necesario el recibimien to a prueba..."⁷⁴ lo anterior, como puede apreciarse,

74 Prieto Castro, Leonardo, op. cit. p. 279.

es una de las muchas formas de poder llevar a cabo un procedimiento arbitral, hay casos en los cuales una vez que se nombre el árbitro se puede abrir el procedimiento mediante la demanda y emplazamiento respectivo para su contestación, y al mismo tiempo su ofrecimiento de pruebas respectivamente, en fin son varias formas que se pueden manejar a conveniencia de las partes y en beneficio del negocio planteado, estableciéndose la forma en que se llegue a pactar dentro de la cláusula arbitral o compromiso en árbitros.

De esta manera Marco Tulio nos informa de manera general que: "Las pretenciones y documentos que se presenten, se comunican mutuamente a las partes, entregándose copias a las mismas en la misma forma que los juicios ordinarios, concediéndoles para impugnarlas un término... y dentro de dicho término cada interesado puede impugnar las pretenciones del contrario y presentar los documentos que creyere necesarios al efecto..."⁷⁵ respecto de esto último es importante subrayar que: "En el recibimiento a prueba se observa la mayor amplitud que la ley... reserva a los árbitros,

⁷⁵ Marco, Tulio, Procedimientos Judiciales, Madrid, Editorial Felipe González Rojas, 1895, p. 318.

frente a los jueces públicos, pues fuera del caso de petición probatoria unánime de los interesados, pueden decretar el recibimiento los árbitros... pueden obligarles a probar los hechos para los que crean necesaria la prueba determinándolos concretamente y sin que pueda -- extenderse a otros... para evitar inútiles dispendios ..."⁷⁶ agilizando el período probatorio con fines sin - duda de economía procesal, de esta manera los árbitros tienen la facultad de manejar convenientemente los términos y celebración de audiencias. En caso contrario de que no exista término del juicio arbitral, este se --- efectuara en sesenta días a partir del nombramiento del árbitro.

Respecto a las excepciones planteadas puede tramitarse: "La excepción de incompetencia, sea que se ventile por declinatoria o como inhibitoria, produce efectos de derecho público, en los que tienen que intervenir los -- tribunales superiores, para dirimir la competencia que se puede suscitar entre los tribunales ordinarios y los arbitrales, en los que sus integrantes carecen de jurisdicción o de imperio. Admitir esta competencia, ... es tanto como atribuir a los tribunales arbitrales la

76 Prieto Castro, Leonardo, op. cit. p. 279.

misma categoría, que aquellos con los que han de disputar la competencia"⁷⁷

Existe también la posibilidad de renunciar a la apelación, lo que hace del arbitraje, como ya nos hemos referido una instancia única.

La recusación es aplicable en los árbitros al igual que en los jueces y que Domínguez del Río menciona que: "A la recusación propiamente dicho alude el artículo 632 del Código para conectar las causas de recusación de los árbitros con las que operan en contra de los jueces oficiales, es decir, son idénticas... En consecuencia, cualquier motivo que impida la realización del arbitraje, como el deceso, la excusa por enfermedad comprobada, la recusación con causa declarada procedente cuando el árbitro fue designado por el juez, quien por --- cierto debe así mismo conocer y decidir sobre la recusación, aunque la ley no lo dice en forma explícita, o que el desempeño del cargo llegue a ser incompatible con el nombramiento sobrevenido en la persona del árbitro como magistrado, juez propietario, o interino -

77 Pérez Palma, Rafael, op. cit. p. 715.

por más de tres meses, pone término al compromiso y los colitigantes recobran su libertad para proceder como -- convenga su interés."78

Pero en forma general: "Los árbitros pueden excusarse y ser recusados conforme a las reglas del derecho común ... pueden conocer de incidentes sin cuya resolución no fuere posible decidir el negocio principal; pueden re-- solver excepciones perentorias y la excepción de compen-- sación hasta la cantidad que importe la demanda; de la reconvencción sólo pueden conocer cuando así se haya -- pactado... y pueden condenar en costas, daños y perjui-- cios... El compromiso produce excepciones de incompeten-- cia y litispendencia..."79 y la anterior regulación es sumamente importante ya que tal como lo manifiesta Pérez Palma que: "... el propósito de los legisladores (es) de dar al juicio arbitral la categoría y la importancia de un verdadero juicio. La excepción de incompetencia, sea que se ventile por declinatoria o como inhibitoria, pro-- duce efectos de derecho público, en los que tienen que intervenir los tribunales superiores, para dirimir la -- competencia que se puede suscitar entre los tribunales -

78 Domínguez del Río, Alfredo, op. cit. pp. 379 y 380.

79 Becerra Bautista, José, op. cit. p. 355.

ordinarios y los arbitrales,... Admitir esta competencia... es tanto como atribuir a los tribunales arbitrales la misma categoría, que aquellos con los que han de disputar la competencia."⁸⁰ de los cual se desprende la trascendencia legal de un juicio arbitral que inclusive es tomado en cuenta con el mismo carácter de un juicio ordinario civil.

El arbitraje termina por muerte del árbitro, enfermedad, recusación al ser designado por juez, por ser nombrado administrador de justicia o al expirar el término de -- sesenta días.

En el caso de que los árbitros esten autorizados a nombrar un tercero en discordia y no lleguen a un acuerdo, pueden acudir al juez de primera instancia para que lo designe, y en este caso contarán los árbitros con el término de - diez días más para pronunciar su laudo. La firma de la - sentencia definitiva o laudo debe hacerse por todos los árbitros integrantes y en el caso de que algunos se -- - abstuvieran de hacerlo se hace constar dicha situación.

80 Pérez Palma, Rafael, op. cit. p. 715.

y por lo que se refiere a las normas jurídicas aplicables: "La regla es que los árbitros deben decidir conforme a las normas jurídicas del derecho vigente pero, se les puede autorizar a resolver en conciencia o conforme a la amigable composición. Esto último quiere -- decir que, trataría de avenir o conciliar a las partes ... El fallo en conciencia tiene como base la resolución de la controversia conforme a las máximas de la equidad."⁸¹

Al fin del procedimiento el árbitro procedera conforme a derecho a dictar sentencia definitiva o laudo y a -- este respecto Marco Tulio afirma que: "Los árbitros -- han de pronunciar su fallo sobre todos los puntos sujetos a decisión, dentro del plazo que reste por correr del señalado en el compromiso, o de su prórroga si se hubiere otorgado, y la sentencia debe ser conforme a -- derecho y a lo alegado y probado, dictandose en la --- forma y con las solemnidades prevenidas para las de los juicios ordinarios."⁸² o en forma más sencilla como -- opina Ovalle Favela que: "El laudo es la decisión definitiva dictada por el árbitro para resolver el conflicto sometido a arbitrar."⁸³

81 Arellano García, Carlos, op. cit. p. 679.

82 Tulio, Marco, op. cit. p. 324

83 Ovalle Favela, José, op. cit. p. 354.

Tal como lo hemos visto el arbitraje cuenta con una serie de modalidades en su procedimiento, ventajosas para las partes y al mismo tiempo, conforme a derecho, se desprende que puede ser comparado como un procedimiento jurisdiccional.

D. CONSECUENCIAS JURIDICAS

Una vez que se ha llevado a cabo el desarrollo del procedimiento arbitral, se obtendrá la decisión final -- del árbitro que se convierte en un laudo arbitral, y que el Código de Procedimientos Civiles en vigor llega a utilizar como el equivalente de un juicio ordinario, que concluirá en una sentencia definitiva y del cual nos ocuparemos ampliamente en el siguiente capítulo, -- pero que desde este momento es importante remarcar por la importancia de su procedencia legal inherente a la discutida naturaleza jurídica.

Por otra parte una vez agotadas las etapas del procedimiento se pueden observar las ventajas a que nos --

hemos referido con anterioridad y las cuales son exclusivas del arbitraje, como son la agilidad del juicio y la especialización del árbitro respecto del negocio conocido y que concluirá dictando su laudo arbitral.

El laudo arbitral es definido por Obregón Heredia - manifestando que: "En la técnica actual, por laudo se entiende la sentencia o fallo que pronuncian los árbitros o los amigables compondores en los asuntos a ellos sometidos voluntariamente por las partes, y que poseen fuerza ejecutiva de sentencia firme, una vez consentidos o agotados los recursos de que son susceptibles, de pasar en autoridad de cosa juzgada como los fallos de los tribunales ordinarios."⁸⁴

La importancia del laudo arbitral radica esencialmente en el juicio, en la valoración que realiza el árbitro para tomar su decisión respecto de los puntos controvertidos que lo conduce a dictar dicha - determinación y que en cuanto a los resolutivos y forma de cumplimiento de dicho laudo pueda verificarse eficazmente en su etapa procesal oportuna.

84 Obregón Heredia, Jorge, op. cit. p. 370.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Prieto Castro advierte que ~~LA~~ sentencia arbitral, en sentido estricto, ha de basarse en los hechos alegados por las partes y en las pruebas aportadas por ellas... lo cual significa la vigencia en estos juicios de las reglas de congruencia... de que pronuncien su fallo -- sobre todos los puntos sujetos a su decisión y sobre -- todas las excepciones y peticiones de las partes..."⁸⁵ lo que implica que necesariamente dictaran su fallo -- conforme a derecho, señalando que Domínguez del Río -- aclara que en cuanto a la forma, estructura y contenido, el laudo arbitral o sentencia definitiva puede ser analizada en forma que: "Los jueces árbitros no estan obligados a darle una forma especial, en atención a -- que de conformidad con el artículo 82 del Código Distrital ni siquiera la sentencia con la que da cima el proceso civil, debe revestirla. La estructura lógica, supuestamente lógica o silogística propia de la sentencia judicial, ortodoxa, es la misma que teóricamente podemos asignar al laudo arbitral, si se toma en -- consideración que es producto de un mecanismo intelectual paralelo al que emplea en la elaboración de un -- fallo el juez ordinario. Como la función del juez --

85 Prieto Castro, Rafael, op. cit. p. 283.

árbitro es de índole jurisdiccional, pese a carecer -- de imperio, debe identificarse como contenida del laudo arbitral la declaración del derecho, traducido en la -- condena o en el pronunciamiento legal que proceda."⁸⁶

Así mismo resulta interesante la aplicación del artículo 610 de la Ley Adjetiva Civil que se refiere al -- compromiso que puede celebrarse cuando existe un juicio y que puede llevarse a cabo durante su desarrollo o -- después de sentenciado, sea cual fuere el estado en que se encuentra, que en última instancia a criterio de -- Becerra Bautista: "... cabe suponer dos hipótesis: en una el compromiso se celebra para que los árbitros decidan de qué manera ha de ejecutarse la sentencia. En la otra, celebran una transacción que es válida aunque -- haya sentencia ejecutoria, si las partes la conocen... "⁸⁷ que es otra de las consecuencias jurídicas del arbitraje en lo que se refiere a su aplicación que en forma general puede nacer de una situación de procedimiento -- legal y dar pie a un nuevo tipo de juicio arbitral.

86 Domínguez del Río, Alfredo, op. cit. pp. 383 y 384.

87 Becerra Bautista, José, op. cit. p. 590.

Por lo anterior la ejecución del laudo arbitral se puede llevar a cabo de dos maneras, la primera en forma voluntaria, acatandolo en sus partes resolutivas; en segundo lugar por homologación, para hacer cumplir la resolución mediante un juez de primera instancia el cual hace efectivos todos y cada uno de los puntos del laudo arbitral.

Por último es aplicable nuevamente la opinión de Domínguez del Río en el sentido de que: "... si potencialmente el laudo es una sentencia no deviene tal si no hasta que, después de notificadas las partes y de satisfecha cualquier aclaración solicitada por ésta pasa a la esfera de acción del juez ordinario para su ejecución, sin necesidad de exequatur o homologación. Es como si dijéramos que con dicha transición de una esfera a otra, alcanza el laudo su plena madurez, su edad adulta como fallo judicial."⁸⁸

La principal consecuencia jurídica del juicio arbitral consiste en el laudo arbitral que es la resolución del propio árbitro sobre el problema planteado, aunado a -

88 Domínguez del Río, Alfredo, op. cit. p. 384.

lo anterior las ventajas propias de un juicio arbitral traen por consecuencia una serie de resultados más -- prácticos y adecuados para la solución del conflicto - entre partes, que un juicio común ordinario, dichas - ventajas han sido enunciadas con anterioridad.

**IV. EL ARBITRAJE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

A. PROCEDIMIENTO

Entrando en materia respecto al arrendamiento inmobiliario y sus controvertidas reformas en materia civil, procesal y ley orgánica, del año de 1985, donde se ordenó la creación de nuevos juzgados del arrendamiento inmobiliario que se han ido incrementando, dichas modificaciones en la materia fueron más bien producto de una decisión de carácter político y de intereses de partido, que una verdadera solución jurídica a un problema tan complejo como lo es el arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

De esta manera el presente trabajo se ocupa de una forma de solución a los conflictos como lo es el arbitraje, que no obstante que es poco conocido y llevado a la práctica, es también digno de ocuparse de ella por la conveniencia que plantea en el ámbito del procedimiento.

En materia de arrendamiento inmobiliario el juicio - arbitral se pacta de común acuerdo mediante cláusula compromisoria o compromiso arbitral, por las partes respecto a su forma y procedimiento, correspondiente al arrendador y arrendatario hasta concluir en un -- laudo arbitral que cuando se sujetan las partes a su cumplimiento no existe problema alguno, pero cuando la parte que resulta condenada en el laudo, se niega a dar cumplimiento a las prestaciones propias del -- tipo de juicio que se siga (terminación de contrato, rescisión, pago de renta, firma de contrato, pago de pesos, cumplimiento). Ante esta situación la parte - actora que tiene el derecho para ser efectivo dicho laudo, promoverá ante el juez en turno del arrenda-- miento inmobiliario, de primera instancia, por oficia-- lía de partes común, y en la vía de apremio el cumpli-- miento respectivo; a este respecto Alcalá-Zamora y Cas-- tillo manifiesta que en relación a los árbitros: "...la ejecución de sus laudos incumbe al llamado juez públi-- co del arbitraje, o sea al "juez ordinario"... y más concretamente al "designado en el compromiso"; en su defecto, al "de lugar del tribunal de arbitraje", y - si en éste "hubiera varios jueces", al de número más bajo. De las tres perspectivas... la primera implica

transplantar el concepto de competencia prorrogada... desde la fase de conocimiento a la ejecución; la segunda, que no sería terminológicamente correcta de intervenir un solo árbitro... puesto que en el léxico procesal hispánico la voz "tribunal se ligam primordialmente con el de naturaleza colegiada y no con el de índole - monocrática", suscita la duda de cuál sea el lugar a - que se refiere, cuando los árbitros hayan actuado en - varios sitios, o en uno sólo, pero dictando la sentencia en otro; entendemos que debe ser este último el - que entonces se tome en cuenta a los efectos de llevar a cumplimiento el fallo; en cuanto a la tercera, si - el arbitraje estuviese más difundido en la vida jurídica mexicana, recargaría con exceso al juez de número mas bajo y sería aconsejable, por tanto, establecer entre los de igual categoría un turno o rotación"⁸⁹ - que es precisamente lo que se da en nuestro ámbito - jurídico.

En relación a la vía propuesta para el cumplimiento - del laudo arbitral, la ley adjetiva civil es clara --

89 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, "La Ejecución de las Sentencias Arbitrales en México" en Boletín del Instituto del Derecho Comparado de México, año XI, - número 32, mayo-agosto, 1958, UNAM, México, p. 49.

ya que el capítulo correspondiente a la vía de apremio y vía de ejecución contiene una regla muy importante respecto a la ejecución de laudos arbitrales y que hemos citado anteriormente con el criterio de Alcalá-Zamora y Castillo y que más adelante nos explica que: "Determinado el juez competente, en todo lo demás la ejecución de los laudos se acomoda por completo a la de las sentencias de la respectiva especie dictada por los juzgadores estatales; y, en consecuencia son susceptibles de la doble vía o procedimiento para ellas prevista, a saber: la del juicio ejecutivo y la de apremio, aun -- cuando, en general, será esta última a la que se acuda. Si bien falta una declaración expresa con tal fin, entendemos que no será ejecutable el laudo que recaiga -- sobre materias no susceptibles de arbitraje, si, pese a la prohibición legal llegase a pronunciarse... sería absolutamente nulo incluso si no lo impugnase ninguna de las partes..."⁹⁰ de esta manera una vez asignado -- el asunto, el juez correspondiente se pondrá en conocimiento del laudo dictado, que en vía de apremio se le presentara, siendo importante esta etapa inicial -- en el que el juez inmediatamente examinara la procedencia del juicio arbitral, cómo se llevó a cabo, en qué

90 Ibidem, p. 50.

consistió el negocio, la resolución dictada y una vez hecho lo anterior dictará auto por el cual ordena se de vista a la parte demandada para que en el término de tres o cinco días informe al juzgado respecto del cumplimiento que le ha dado al laudo, esta parte es sumamente importante pues no debemos de olvidar la trascendencia y los intereses tanto de la autoridad pública y la de los particulares que estan de por medio y que Fenech dice al respecto: "El problema -- fundamental de la institución del arbitraje... estriba pues en determinar cuándo la decisión o sentencia arbitral será susceptible de ser ejecutada por el -- órgano jurisdiccional al igual que si se tratara de una sentencia, o, en otras palabras, cuándo y con qué requisitos la sentencia arbitral constituirá título ejecutivo suficiente para que, con base en el, se -- inicie y desarrolle un proceso de ejecución sin control jurisdiccional anterior. Cuando se presente al juez un documento conteniendo un supuesto laudo... y se solicite que, con base en él, despache una ejecución el executor deberá enjuiciar si en el proceso que va desde el compromiso o pacto de los conten--dientes a la decisión de los árbitros se han cumplido o no unas normas imperativas, cuyo cumplimiento, por su naturaleza de orden público, es inexcusable.

Sólo cuando estime que estas reglas se han cumplido podrá acceder a lo solicitado por el peticionario o ejecutante... Ahora bien, no basta, para que se despache la ejecución, presentar como título tan sólo el laudo emitido por los árbitros, sino que es preciso acompañar, - además, el compromiso o convenio formal otorgado por las partes contendientes sometiéndose a la decisión que los árbitros emitan."⁹¹

Una vez transcurrido el término referido y a solicitud de la parte actora, el juez estando entendido de la actividad procesal y del estado actual de los autos y las - manifestaciones respectivas y hechas valer por ambas partes procederá a dictar conforme al elemento de la jurisdicción que es la executio, el imperio de la ejecución de las resoluciones judiciales, para lo cual notificara en forma personal, en caso de así proceder legalmente, el cumplimiento a que se encuentre sometido el demandado en el laudo arbitral y la forma como lo tiene que - cumplir (desocupación en 5 0 30 días, requerimiento de pago y embargo, firma de contrato de arrendamiento, --

91 Fenech, Miguel, "La Ejecución de las Sentencias Arbitrales" en Revista el Instituto de Derecho Comparado, número 10, enero-junio, 1958, España, pp. 156 y 157.

etc.), y por último en caso de incumplimiento el juez de primera instancia, utilizando las facultades que la ley le concede, procederá a dictar la ejecución de laudo -- (lanzamiento, embargo, firma de contrato de arrendamiento, etc.); inclusive también podrá utilizar de nueva -- cuenta el elemento de coertio, el empleo de la fuerza o medidas de apremio para el cumplimiento del laudo arbitral, cumpliéndose así con la función del juicio arbitral en su última fase del procedimiento y específicamente en la materia del arrendamiento inmobiliario.

Por último hay que considerar que lo anterior describe la forma común y corriente la ejecución de un laudo desde el inicio del juicio arbitral en materia de arrendamiento inmobiliario, remarcando el procedimiento que -- sigue en la vía de apremio y la vía ejecutiva, cuando -- es conocido por el juez de primera instancia, pero que durante dicho procedimiento pueden hacerse valer una serie de recursos e inclusive la discutida procedencia -- del amparo ante la autoridad, que en contraposición a este criterio encontramos el de Ogáyar y Ayllón que -- dice: "Contra el laudo arbitral no debe darse recurso alguno. La voluntad de los compromitentes, sometiéndose a los árbitros y excluyendo a la jurisdicción ordinaria de la cuestión o cuestiones fijadas por aquéllos, lo veda, además de que la sociedad no está interesada

en la resolución de dichas cuestiones, por decidirse privadamente por los interesados."⁹² criterio digno de tomarse en cuenta en razón de la posición que su autor sustenta, sin embargo en nuestra legislación - quedan completamente reglamentados el amparo y el -- recurso de apelación, que en la doctrina han susci-- tado puntos de vista controvertidos y similares al - anteriormente transcrito.

El procedimiento del arbitraje en materia de arrenda miento inmobiliario se inicia por medio del compromi so en árbitros o cláusula compromisoria y que una -- vez dictado el laudo arbitral por la vía de apremio se hace efectivo el cumplimiento de dicho laudo, -- siendo procedentes los recursos legales que más ade-- lante haremos referencia.

92 Ogáyar y Ayllón, Tomás, "Recursos contra el Laudo Arbitral" en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, año CXI, número 2, febrero, 1963, España, p. 181.

B. LAUDO ARBITRAL

Dentro de la figura del arbitraje existe una resolución final dictada por el árbitro comunmente conocida como laudo que en opinión de Obregón Heredia se entiende que es: "... la sentencia o fallo que pronuncian los árbitros o los amigables componedores -- en los asuntos a ellos sometidos voluntariamente por las partes, y que poseen fuerza ejecutiva de sentencia firme, una vez consentidos o agotados los recursos de que son susceptibles, de pasar en autoridad de cosa juzgada como los fallos de los tribunales -- ordinarios."⁹³ de esta manera podemos encontrar en la anterior definición que por una parte para que exista laudo deben de haberse agotado con antelación los recursos adecuados y que dicho fallo o sentencia, tenga la fuerza de una sentencia firme como lo son en los juicios ordinarios civiles. En otro concepto más simple se enuncia que: "El laudo es la decisión definitiva dictada por el árbitro para resolver el -

93 Obregón Heredia, Jorge, op. cit. p. 370.

B. LAUDO ARBITRAL

Dentro de la figura del arbitraje existe una resolución final dictada por el árbitro comunmente conocida como laudo que en opinión de Obregón Heredia se entiende que es: "... la sentencia o fallo que pronuncian los árbitros o los amigables componedores -- en los asuntos a ellos sometidos voluntariamente por las partes, y que poseen fuerza ejecutiva de sentencia firme, una vez consentidos o agotados los recursos de que son susceptibles, de pasar en autoridad de cosa juzgada como los fallos de los tribunales -- ordinarios."⁹³ de esta manera podemos encontrar en la anterior definición que por una parte para que exista laudo deben de haberse agotado con antelación los recursos adecuados y que dicho fallo o sentencia, tenga la fuerza de una sentencia firme como lo son en los juicios ordinarios civiles. En otro concepto más simple se enuncia que: "El laudo es la decisión definitiva dictada por el árbitro para resolver el -

93 Obregón Heredia, Jorge, op. cit. p. 370.

conflicto sometido a arbitraje. Equivale a la sentencia definitiva pronunciada por el juez en el proceso jurisdiccional."⁹⁴ que en esencia es lo que significa el laudo, una sentencia del juez arbitral para decidir sobre un conflicto planteado.

Respecto a las partes que debe de contener el laudo arbitral, no existe reglamentación alguna que indique en que consistan, pero tomando en cuenta que es el - equivalente de una sentencia de juicio ordinario -- civil, el laudo contendrá la estructura formal de -- una sentencia común.

De esta manera Fenech agrega que: "El procedimiento seguido por los árbitros antes de dictar el laudo - debe ajustarse a lo establecido en la ley, sin que sea admisible convenio alguno enderezado a variarlo. El problema estriba en determinar cómo se acreditará que se ha seguido dicho procedimiento... al juzgado le basta tan solo que en el laudo se describan

94 Ovalle Favela, José, op. cit. p. 354.

las actuaciones realizadas por los árbitros, y que estos hagan constar su cumplimiento de las normas - procedimentales; éstos sino existe constancia alguna de tal cumplimiento... la exigencia de que todos los árbitros concurren a dictar el fallo no viene establecida expresamente, pero cabe deducirlo del propio carácter del arbitraje ."⁹⁵ la anterior transcripción de Fenech en relación al laudo arbitral es interesante respecto de la decisión de los árbitros en caso - de que sean varios, ya que en nuestra legislación es obligatoria de que en la pluralidad de juzgadores árbitrales, el laudo respectivo, deberá llevar la firma de todos y en caso de que alguno se abstuviera de hacerlo se hará constar en el mismo dicha situación puesto que el juez arbitral es responsable de la --- trascendencia de su fallo.

Ahora bien, es de suma importancia señalar las bases del laudo respecto del derecho aplicado ya que se - interpreta que: "En cuanto al laudo conforme a equidad, en contraste con el dictado según derecho, podría surgir la duda de si el juez público del arbitraje estaría facultado para cumplimentarlo..."⁹⁶

95 Fenech, Miguel, op. cit. p. 160

96 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, op. cit. p. 354.

Respecto a este criterio que es ampliamente conocido volveremos posteriormente a tratarlo, ya que todo -- laudo que debe ser dictado conforme a derecho respecto a su fuerza legal, la misma: "... no sólo procede de la ley, sino que es consecuencia de un contrato solemnemente celebrado entre las partes, que estipulan en el compromiso..."⁹⁷ lo que implica que el propio laudo es una consecuencia del cumplimiento de lo pactado en la cláusula compromisoria, que como relación contractual debe de cumplirse con lo pactado por las partes en caso de que existiese conflicto alguno también debemos considerar que: "El hecho de que el arbitraje sea de derecho o equidad influye en un doble aspecto; a saber, el de que los árbitros deban o no fallar con arreglo a las normas de derecho material, y el de que deban o no sujetar su actividad a unas reglas de procedimiento, distintas según los casos. Ahora bien, -- respecto de la ejecución el primero de los aspectos carece de relevancia, ya que el hecho de que los árbitros hayan o no aplicado correctamente las normas jurídico materiales determinará en su caso, la viabili-

97 Obregón Heredia, Jorge, op. cit. p. 370.

dad del correspondiente recurso... por infracción de ley, pero, una vez firme, por no haberse utilizado - el recurso o haber sido éste desestimado, ya no cabe que el juez, en sede ejecutiva, revise la legalidad intrínseca del fallo."⁹⁸ pero aun así el juez debe - de revisar de oficio la procedencia del asunto planteado en el arbitraje, la legalidad del procedimiento planteado, ya que inclusive existen límites al arbitraje cuando sean cuestiones de orden público.

El laudo arbitral es el fallo que dicta un árbitro - respecto del negocio planteado, apegado a derecho y que reviste las formalidades propias de una sentencia de juicio ordinario civil.

98 Fenech, Miguel, op. cit. pp. 160 y 161.

C. EJECUCION DEL LAUDO

En la ejecución de un laudo arbitral en materia de -- arrendamiento inmobiliario, nos encontramos que inicialmente es la: "Realización del contenido de la sentencia civil por el procedimiento de apremio, en los casos en que no sea cumplido voluntariamente. La ejecución de la sentencia civil, por consiguiente, no es necesario en aquellos casos en que el condenado da satisfacción a su contenido de manera voluntaria."⁹⁹ y tal como se refiere esta cita se trata elementalmente del cumplimiento de una resolución de un juez arbitral o en otras palabras: "Es realizar o llevar a la práctica un fallo o decisión... Hacer efectivo el contenido de una norma individual ordenada por una sentencia o laudo arbitral... Son actos encaminados a lograr el cumplimiento de resoluciones dictadas... mediante las cuales se pone fin a un conflicto"¹⁰⁰ es importante señalar que es precisamente en la ejecución del laudo que se presenta de nueva cuenta la controversia de --

99 De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, op. cit. pp. 246 y 247.

100 Dávalos, José y Barajas Montes de Oca, Santiago, "Ejecución de Laudos" en Diccionario Jurídico Mexicano, op. cit. pp. 1229 y 1230.

la naturaleza jurídica del arbitraje, y que Alcalá -- Zamora y Castillo manifiesta que: "Como los árbitros carecen de coertio y de imperium..."¹⁰¹ pero en -- contraposición a dicho criterio sustentado Toral Mo-- reno indica que: "Tiene razón Pallares... cuando dice que el punto referente a si la sentencia arbitral es ejecutiva no depende, en modo alguno de la solución -- que se dé al otro problema: a quién incumbe imponer -- el cumplimiento del laudo. Este... tiene fuerza ejecu -- tiva por sí mismo. No es verdad que la eficacia obli -- gatoria del laudo, su carácter vinculante, se produz -- ca por virtud del exequátur. En la ley procesal no -- existe ningún precepto que pueda servir de fundamento a la alegada necesidad de ese pretendido exequátur. -- El auto "de exequendo" es una mera orden de ejecución; no es una revisión del contenido del laudo, ni una -- aprobación de sus conclusiones o de sus premisas. El Código no establece que la decisión arbitral se con -- vierte en ejecutable gracias a un acuerdo judicial, -- sino simplemente previene que los árbitros no desempe -- ñen ese aspecto de la jurisdicción que consistiría en estar facultados para hacer cumplir, por sí mismos, --

101 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, op. cit. p. 49.

sus resoluciones, y que éstas deben ser ejecutadas por los tribunales comunes."¹⁰² por lo que dicho autor considera que la ejecución del laudo solamente se refiere a la facultad de realizarlo por conducto de la autoridad correspondiente y en caso de arrendamiento inmobiliario al juez en turno de primera instancia.

Más adelante el mismo autor agrega que: "... todo lo que, en el correspondiente capítulo, se dispone de la sentencia, es aplicable a los laudos pronunciados por los árbitros, sin exigirse mayores, distintos, o más graves, requisitos."¹⁰³ y aún así es innegable e indispensable que para la ejecución del laudo o: "Para pedir la ejecución de la sentencia se presenta -- testimonio de la escritura de compromiso y de la sentencia arbitral..."¹⁰⁴ que en toda ejecución de laudo deberá de existir puesto que son los elementos fundatorios de la acción intentada, ya que sin ellos no -- sería posible la realización de la misma, por lo que se presenta la oportunidad de que la autoridad revise

102 Toral Moreno, Jesús, "El Amparo Contra los Laudos Arbitrales" en Jus. Revista de Derecho y Ciencias Sociales, número 154, octubre diciembre, 1954, México, pp. 621 y 622.

103 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, op. cit. p. 49.

104 Tulio, Marco, op. cit. p. 329.

el procedimiento arbitral por la autoridad competente a fin de que considere la procedencia de la ejecución planteada, tomando en consideración de que: "Cuando - los árbitros se extralimiten en su función se podría oponer la parte agraviada a la ejecución del laudo -- ante el juzgado de primera instancia en donde dicha - ejecución se hubiere instado por vía de incidente de dicha ejecución, solicitando la ineficacia del laudo."¹⁰⁵ pero de una manera más propia hay que anotar que: "En términos generales, ya hemos dicho que el juez no esta facultado para analizar la justicia de la decisión arbitral, ni la corrección de los fundamentos de hecho o de derecho en que tal decisión se apoya. Es fuerza distinguir entre dos problemas radicalmente diversos: por una parte, la nulidad del laudo, por vicios propios de él, o por la nulidad de la designación de los árbitros o todo el procedimiento; por otra parte, la injusticia o ilegalidad del fallo. El hecho de que la sentencia arbitral aprecie indebidamente las pruebas o interprete erroneamente la ley sustantiva, el de que no resuelvan todas las cuestiones propuestas o examine algún -- tema no incluido en la litis... y la circunstancia de

105 Ogáyar y Ayllón, Tomás, op. cit. pp. 181 y 182.

que el mismo laudo no sea claro o completo, podrán -- dar lugar, según las diversas hipótesis, a solicitar la aclaración o integración de la sentencia, ante los mismos árbitros... a interponer el recurso de apelación, sino fue renunciado, o, en caso contrario, a promover el juicio de amparo."¹⁰⁶ la última parte que será tratada ampliamente es la forma de combatir un laudo en ejecución, pero el hecho de que el juez de primera instancia realice un estudio pormenorizado del asunto y de acuerdo a su juicio lo ejecute o no, y que la doctrina considera propia ya que Toral Moreno indica respecto de la cita anterior que en su opinión: "... ninguna de tales circunstancias autoriza al juez ejecutor para negarse a ordenar el cumplimiento del laudo."¹⁰⁷ y de igual manera Fenech manifiesta: "... que el juez debe limitarse a comprobar si han transcurrido o no los plazos hábiles para recurrir, y luego de transcurridos. debe admitir la afirmación del ejecutante de que el -- laudo es firme, sin perjuicio de la responsabilidad -- en que puede incurrir en caso de ser falso el hecho."¹⁰⁸ y lo anterior resulta de que es interesante plantear -

106 Toral moreno, Jesús, op. cit. p. 624.

107 Ibidem

108 Fenech , Miguel, op. cit. p. 162.

dicha situación respecto a la ejecución directa del laudo y que en caso de existir recurso alguno: "La -- ejecución de las sentencias dictadas en segunda instancia no le corresponde al tribunal de alzada, sino al -- órgano que conoció en primer grado."¹⁰⁹ ya que de otra manera se podría interpretar el laudo arbitral como -- forma distinta de ejecución mediante la vía correspondiente como lo es la de apremio o ejecución y que corresponden a la primera instancia.

"Las críticas que se hacen al arbitraje privado por la carencia de potestad coactiva o porque unas veces se -- le contraponen y otras se le asimila al proceso judicial, pueden obviarse... a través de un mejor conocimiento de las reglas que lo rigen."¹¹⁰ y que es indudable que: --

"De esta suerte, los árbitros stricto sensu, ejercen -- respecto del negocio que se les ha sometido, función -- jurisdiccional, aunque no plena, sino disminuída."¹¹¹

109 Toral Moreno, Jesús, op. cit. p. 619.

110 Monterola Martínez, Alejandro, "El Arbitraje en la Procuraduría Federal del Consumidor." El Foro, Sexta -- Época, número 14, Julio-Septiembre, 1978, México, p. 71.

111 Toral Moreno, Jesús, op. cit. p. 623.

Lo anterior explica la importancia fundamental que tiene la ejecución de un laudo arbitral en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que implica la validez y reconocimiento de la resolución de un juez particular por un juez público para posteriormente ser materia de recursos legales e inclusive de amparo.

D. RECURSOS EN EL PROCEDIMIENTO.

La regulación del juicio arbitral implica una serie de problemas, respecto de los recursos que pueden hacerse valer en contra de la resolución arbitral, llamada laudo, el cual es considerada la sentencia dictada por jueces de carácter privado y en consecuencia exclusivamente la ley reconoce y autoriza tal carácter de manera que pueda hacerse valer algún recurso en contra de la misma resolución, definiendose el recurso como un: "Medio de impugnación de los actos administrativos o judiciales establecidos expresamente al efecto por disposición legal."¹¹² siendo precisamente esta --

112 De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, op. cit. p. 414.

definición la que se ocupa del carácter legal del recurso arbitral, y más adelante el mismo autor nos - señala que es el: "Medio de impugnación de las resoluciones judiciales que permita a quien se haya legitimado para interponerlo someter la cuestión resuelta en éstas, o determinados aspectos de ella, al mismo órgano jurisdiccional en grado dentro de la jerarquía judicial, para que enmiende, si existe, el error o agravio que lo motiva."¹¹³ Efectivamente es el medio idóneo para revisar nuevamente todo el procedimiento a fin de dictar otra sentencia respecto del - asunto planteado confirmando, revocando o modificandola.

Respecto al recurso de apelación en materia arbitral Alcalá-Zamora y Castillo manifiesta que: "Las partes pueden renunciar en el compromiso (y entendemos que también en la cláusula compromisoria) a la apelación ... y entonces se procedera a la ejecución, no meramente provisional, sino definitiva del laudo, que poseería en tal caso autoridad de cosa juzgada... Si - no hubiesen renunciado al expresado recurso, en tal caso entrarán en juego los artículos 632 y 635, que en orden a la apelación se remiten a "las reglas del derecho común, es decir, a las disposiciones del título

113 Ibidem

XII, capítulo I, y más concretamente al artículo 700, de acuerdo con el cual, "Se admitirán en ambos efectos las apelaciones que se interpongan: I. De las sentencias definitivas en los juicios plenarios" género al -- que a todas luces pertenecen los laudos arbitrales."¹¹⁴ De esta manera se puede advertir claramente la disponibilidad y flexibilidad del juicio arbitral que por una parte se puede considerar ventajoso el renunciamiento -- del recurso de apelación y por la otra existe la -- posibilidad de que una sentencia arbitral pueda ser recurrida ante la autoridad legal reconocida por el estado. De esta manera Toral Moreno reafirma que: "Cuando -- las partes no han renunciado al recurso de apelación, -- procede éste contra la sentencia del árbitro, en los -- mismos casos, dentro del mismo término y con las mismas condiciones en que cabe contra la sentencia del juez or -- dinario... ahora bien, sería absurdo admitir un recurso procesal contra un acto puramente privado (el laudo) -- proveniente de un simple particular (el árbitro). Tanto en el caso en que la primera instancia se tramitó ante la jurisdicción ordinaria, cuanto en la hipótesis en -- que de aquélla conoció un árbitro, si del fallo se ape -- la ante un árbitro designado para actuar como tribunal

114 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, op. cit. p. 356.

de alzada fácil es también concluir que la persona -- nombrada desempeña una función pública y ejerce (parcialmente, al menos) la potestad de hacer justicia."¹¹⁵ este criterio por el cual se pone en tela de juicio la jurisdicción del arbitraje queda completamente definido al recurrir a la reglamentación del Código de Procedimientos Civiles el cual reconoce en toda su trascendencia jurídica, dicha figura legal, o en otras palabras -- por lo que se refiere al árbitro de derecho, es imposible no reconocer, como lo advierten De Pina y Castillo Larrañaga, que es el: "Titular ocasional de una función pública.... órgano jurisdiccional accidental, integrado por jueces no profesionales, encargados de administrar justicia en un caso concreto... Las partes, en el compromiso, renuncian al conocimiento de una controversia por la autoridad judicial, pero no a la resolución justa -- del conflicto de intereses que ella supone."¹¹⁶

Cabe por último hacer referencia que: "... cuando las partes han renunciado a la apelación, y puesto que tal renuncia esta explícitamente permitida por la ley... la

115 Toral Moreno, Jesús, op. cit. p. 622.

116 De Pina, Rafael y Castillo, Larrañaga, op. cit. pp. 68 y 69.

decisión arbitral constituye una sentencia definitiva, en la acepción que le da el artículo 46 de la Ley de -- Amparo: " Para los efectos de los dos artículos ante riores, se entenderán por sentencias definitivas las que decidan el juicio en lo principal, y respecto de las -- cuales las leyes comunes no conceden ningún recurso ordinario por virtud del cual puedan ser modificadas o re-- vocadas. También se conciderarán como sentencias defini tivas las dictadas en primera instancia en asuntos judi ciales del orden civil, cuando los interesados hubieran renunciado expresamente la interposición de los recur-- sos ordinarios que procedan, que las leyes comunes per-- miten la renuncia de referencia."¹¹⁷ por lo que es firme el sentido de la renuncia del multicitado recurso a opción de las partes.

Es muy interesante e importante citar el criterio opues to a lo antes mencionado en el siguiente sentido: "Al - admitir el de infracción de ley se incurre en una des-- viación de poder, en una devolución de la controversia de la potestad arbitral a la jurisdicción ordinaria, -- pues las partes se sometieron al parecer de los árbi--

117 Ibidem

tros, por lo que este recurso contradice todo el sentido del arbitraje y no está justificado por la voluntad de las partes ni por la necesidad de la actuación imperativa del poder público, expresamente excluido por los compromitentes de la decisión de la controversia. En el de quebrantamiento de forma, al no haber posibilidad de reiterar el procedimiento, por no poder prolongar los árbitros sus funciones más allá del plazo que les fijaron los compromitentes, no pueda obtenerse la finalidad de dicho recurso. Y en el de nulidad sólo pueden discutirse cuestiones de hecho, con olvido de que la misión del recurso extraordinario de casación es el de asegurar la certidumbre jurídica."¹¹⁸ que si bien es importante señalar y digno de tomarse en cuenta también -- -- que el estado esta atento al interés de los particulares de tal suerte que es justificable la legalización del recurso arbitral.

Así pues el recurso de apelación, dentro del procedimiento arbitral se encuentra completamente regulado en toda validez jurídica y así también es renunciable a voluntad de las partes.

118 Ogáyar y Ayllón, Tomás, op. cit. p. 181.

**E. INTERVENCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR**

Independientemente de la figura arbitral reglamentada en el Código de Procedimientos Civiles en vigor y del Código Civil vigente existen otras leyes e instituciones públicas, como lo es el caso que nos ocupa en el presente índice, referente a la Procuraduría Federal del Consumidor que reglamenta en forma general al arbitraje y de -- manera particular en la materia del arrendamiento en la que inclusive es muy discutida su reglamentación y participación, puesto que siendo regulado a nivel federal resulta que dicha materia sólo es conocida de manera local en el Distrito Federal y que tratando de copiar al legislador respecto de las reformas en materia civil del año de 1985 se ocupó unicamente de la habitación, dejando -- afuera a la materia de locales comerciales y de igual -- manera a los predios rústicos que se encuentran en franca decadencia.

Inicialmente diremos que la Procuraduría Federal del -- Consumidor sirve en forma general: "Para promover y pro-

teger los derechos e intereses del consumidor, esta ley (Ley Federal de Protección al Consumidor) en sus artículos 57 y siguientes, creó la Procuraduría Federal del Consumidor como organismo descentralizado de servicio social, con funciones de autoridad, con personalidad jurídica y patrimonio propio."¹⁹ debemos tomar en cuenta la buena fe con que el legislador de nueva cuenta procuró, de algún modo, solucionar el problema del arrendamiento inmobiliario sin considerar con amplio criterio las consecuencias que iba a traer consigo la creación de un organismo de dicha naturaleza, puesto que hasta la presente fecha se ha visto el grado de burocratismo, -- conformismo, ignorancia que caracteriza absolutamente a dicha Procuraduría, en lo que se refiere específicamente en materia de arrendamiento inmobiliario ya que la mayoría de veces es completamente nefasta su intervención.

Pero fuera de lo anterior y limitandonos al arbitraje reglamentado en esta Procuraduría que hace las veces de investigadora en la denuncia de los hechos pero que: -- "De acuerdo con la ley, la Procuraduría tiene la obligación de buscar la solución amigable a las diferencias -

199 Manterola Martínez, Alejandro, op. cit. p. 80.

entre proveedores y consumidores y en los casos de recla-
maciones debe ceñirse en la tramitación a un procedimien-
to especialmente elaborado para estos efectos. Dice la -
fracción VIII del artículo 59 que la Procuraduría debe -
conciliar las diferencias entre proveedores y consumido-
res, fungiendo como amigable componedor"¹²⁰ del conteni-
do de dicha ley se desprende la naturaleza arbitral de -
la misma y de la institución, que no obstante que en nin-
guno de sus artículos define precisamente lo que es el -
arbitraje, se sobrentiende las funciones que como árbi-
tros les fue conferido a los conciliadores, que se supo-
nen ser peritos en la materia, y que en algo tan elemen--
tal suele suceder que ignoren completamente la materia -
de que tratan.

Presentada la queja y citadas las partes para las audien-
cias respectivas: "Una vez oídas... la Procuraduría --
actuando como amigable componedor, debe hacer lo posible
por encontrar una solución amistosa al problema mediante
la conciliación, que en el caso de obtenerse adquiere --
las características propias de una verdadera transacción,
y soluciona el conflicto planteado. Si la conciliación -

120 Ibidem p. 81.

no se obtiene a través de los buenos oficios de la Procuraduría y antes que finalice la audiencia se propone a las partes sometan al juicio arbitral de la propia -- Procuraduría la resolución del conflicto."¹²¹ y en caso de que no se llegue a nada se abre período para ofrecimiento de pruebas y alegatos y se pasa a resolución, que en materia de arrendamiento inmobiliario siempre terminará que "las partes se les deja a salvo su derecho para -- que lo hagan valer en la vía y forma que más les convenga," siendo esto ridículo toda vez que las partes, o por lo menos el consumidor, que en este caso es el arrendatario, han puesto sus intereses de por medio para una solución adecuada y conveniente a la esencia del problema no se les soluciona nada.

Ahora bien: "Contra la sentencia arbitral procederan -- los recursos que las partes hubieren elegido o que supletoriamente señala la ley. El cumplimiento de lo resuelto debiera hacerse ante los órganos jurisdiccionales si el vencido no se allana voluntariamente a acatar el -- -- laudo."¹²² este último criterio se aplica de igual mane-

121 Ibidem p. 82.

122 Ibidem p. 83.

ra que lo anteriormente mencionado, ya que la Procuraduría al ser simplemente una autoridad administrativa no tiene la capacidad de resolver en el fondo la procedencia o improcedencia de la litis planteada.

En consecuencia la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario se limita unicamente a la habitación y de acuerdo a la ley debe de conciliar los intereses de las partes, o en caso de no suceder así se someterán al arbitraje -- que dicte la Procuraduría.

F. EL AMPARO CONTRA LAUDO.

La figura del amparo en materia de arbitraje y específicamente contra el laudo arbitral es en la doctrina un tema en el cual existe gran controversia y criterios en contra de la procedencia del amparo, ya que inicialmente sabemos que el amparo consiste en: "Protección y tutela del derecho; acción y efecto de dispensar justicia por parte de los órganos de la jurisdicción. En México, --

juicio destinado a impugnar los actos de autoridad -- violatorios de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a nacionales y extranjeros y a mantener el respeto a la legalidad, mediante la garantía de la exacta aplicación del derecho."¹²³ lo que se considera como un medio por el cual se combaten las resoluciones de la autoridad, y es aquí precisamente a donde existe la controversia doctrinal en tal sentido puesto que: "... cuando frente a un laudo arbitral quepa promover amparo directo ante la -- Suprema Corte de Justicia de la Nación o ante los Tribunales Colegiados de Circuito, la ejecución se suspendera, conforme a las disposiciones pertinentes... de la ley reguladora de dicho remedio jurídico."¹²⁴ y teniendo en cuenta que de esta manera se puede suspender la ejecución de un laudo arbitral, tratándose de la materia de arrendamiento inmobiliario, lo cual implica -- tiempo o permanencia respecto del inmueble que en arrendamiento se ocupa; y así también en el sentido de que: "... el tribunal arbitral se constituye, a menudo, ex post facto, y en tal virtud entra en pugna con lo preceptuado por el artículo 14 (constitucional)... este -

123 De Pina, Rafael y de Pina Vara, Rafael, op. cit. p. 78.

124 Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, op. cit. p. 356.

argumento de inconstitucionalidad esta vinculado indistintamente a la respuesta que se da al problema relativo a la jurisdiccionalidad del arbitraje."¹²⁵ puesto -- que la autoridad arbitral tiene el carácter de particular, mientras que la autoridad legal reconocida por el estado tiene la jurisdicción requerida para cumplir su resolución, por lo que: "De esto se infiere que aun cuando los árbitros sean verdaderos jueces de derecho y sus resoluciones produzcan la excepción de cosa juzgada, sin embargo, carecen de imperio, atributo sin el cual no pueden considerarse como autoridades de orden público y por ese concepto la Ley Orgánica respectiva no le reconoce tal carácter, siendo improcedentes, por lo mismo, los amparos que se intenten contra las resoluciones que dicten, mientras la autoridad legalmente -- constituida no les preste su apoyo."¹²⁶ criterio que en determinado momento es lógico al pensar en la naturaleza jurídica controvertida del arbitraje, resultando -- también la trascendencia que va del origen a la consecuencia respecto de la resolución de un juicio de amparo ya que: "... el juez constitucional no decide los -- derechos controvertidos; es el juez ordinario el que, -

125 Liceaga y Aguiar, Francisco, "El Juicio de Amparo y el Laudo Arbitral" en El Foro, cuarta época, número 7, enero-marzo, 1955, México, p. 152.

126 García Ramírez, Sergio, "Inconstitucionalidad del Juicio Arbitral" en Revista de la Facultad de Derecho de México, tomo XIV, número 53, enero-marzo, 1964, México, p. 321.

en cumplimiento de la ejecutoria de amparo, pronuncia -
nueva sentencia resolviendo sobre la actuación y excep-
ciones deducidas en el pleito. Y ¿cómo podría un árbitro
particular, cuya misión temporal concluyó al pronunciar
su laudo, pronunciar nueva sentencia para cumplir la -
ejecutoria de amparo nulificatoria de su laudo? ¿Cómo -
podría el juez ordinario, que al otorgar el exequátur,
no examinó y podía examinar la justicia o injusticia --
del laudo, pronunciar nueva sentencia en cumplimiento -
de la ejecutoria de amparo nulificatoria del laudo? Si
esto fuera posible, la nueva sentencia que pronunciara
el juez que otorgó el exequátur, ya no sería una senten-
cia arbitral: sería una sentencia, como otra cualquiera
dictada por la autoridad pública y quedaría burlada la
voluntad de las partes que al celebrar el compromiso --
quisieron que fuera un juez particular, un juez "ad hoc"
escogido por ellas de común acuerdo, el que resolviera
sus diferencias."¹²⁷ que en terminos generales puede -
ser apreciado este criterio, puesto que todo puede ocu-
rrir a fin de que las partes utilicen la ley mediante -
argucias en el procedimiento y el cual muy bien en --

127 Liceaga y Aguiar, Francisco, op. cit. p. 158.

el juicio de amparo se puede prestar en el caso antes - citado, pero jamás debemos de olvidar que tal como men- ciona Toral Moreno: "No es posible admitir que el jui- cio de garantías sólo proceda contra el exequátur, y -- que deba intentarse dentro de los quince días después - de despachado éste, de tal suerte que no importe dejar transcurrir ese plazo desde la notificación del laudo. Cuando la decisión es absolutoria, no habrá ni podrá - haber ejecución; por tanto, en este caso, sería ilógico esperar hasta el pronunciamiento de un exequátur que no llegará a pronunciarse. Cuando el laudo, aun resolviendo favorablemente las pretensiones del actor, es meramente declarativo, tampoco cabe su ejecución, en tales hipóte- sis, no es lógicamente posible esperar, para interponer el juicio de garantías, la futura homologación del lau- do, ya que, como se indicó, el único papel del juez or- dinario consiste en dictar un mandamiento de ejecución, pues la ley no le encarga que ratifique o apruebe la -- decisión arbitral, ni que declare que asume como propio el contenido del laudo... contra cualquier tipo de lau- do arbitral procede el juicio de amparo y la procedencia de dicho juicio no está, de ningún modo, subordinada al pronunciamiento del exequátur..."¹²⁸ y de esta mane-

128 Toral Moreno, Jesús, op. cit. pp. 624 y 625.

ra cuando las partes han renunciado a la apelación, el juicio de amparo no puede promoverse contra el laudo, - por no ser un acto de autoridad, sino contra la resolución judicial, que ordene su ejecución y que respecto a la controversia doctrinal existe claramente el criterio legal en el cual reglamenta el amparo en el artículo -- 635 de la ley adjetiva civil.

El juicio de amparo es procedente en el arbitraje del arrendamiento inmobiliario, siendo importante tomar en cuenta el carácter particular que tiene el juez arbitral, de tal suerte que el amparo procede cuando el laudo ha sido conocido por el juez de primera instancia dictando un auto o resolución respecto de su ejecución.

V. JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE
JUSTICIA Y TESIS RELACIONADA

El presente capítulo trata sobre la jurisprudencia y tesis relacionada con la aplicación práctica del arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario. Es importante señalar que no obstante que la figura jurídica del arbitraje no tiene gran arraigo dentro de la práctica forense, se ha prestado a discusiones en lo que se refiere a su procedencia como juicio. Dentro de la materia de arrendamiento inmobiliario existe en la actualidad diferencias de opiniones por parte de la doctrina y de los Tribunales Colegiados en el Distrito Federal que inclusive han llegado a dictar tesis contradictorias como más adelante veremos.

Iniciamos con una jurisprudencia que es importante transcribir, puesto que se ocupa de uno de los temas más trascendentes e interesantes del arbitraje, ya que trata de su naturaleza jurídica, de la cual hemos hablado en el primer capítulo; esta jurisprudencia es digna de mención puesto que hasta la presente fecha niega el carácter jurisdiccional que el arbitraje pueda tener y que va acompañada de una serie de comentarios a propósito del tema.

"ARBITRAJE.- El arbitraje es una convención -- que la ley reconoce y que, por cuanto implica una renuncia al conocimiento de la controver-- sia por la autoridad judicial, tiene una --- importancia procesal negativa. Ese contrato - es el llamado de compromiso, y en virtud de - él, las partes confían la decisión de sus con-- flictos a uno o más particulares; de este mo-- do, se sustituye el proceso con algo que es - afín a él, en su figura lógica, supuesto que uno y otro casos, se defina una contienda me-- diante un juicio ajeno; sin embargo, el árbi-- tro no es funcionario del Estado, ni tiene ju-- risdicción propia o delegada; las facultades que usa, se derivande la voluntad de las par-- tes, expresadas de acuerdo con la ley, y aun-- que la sentencia o laudo arbitral, no puede - revocarse por la voluntad de uno de los inte-- resados, no es por sí misma ejecutiva. El lau-- do sólo puede convertirse en ejecutivo por la mediación de un acto realizado por un órgano jurisdiccional, que, sin quitarle su naturale-- za privada, asume su contenido; de suerte que, entonces, el laudo se equipara al acto juris-- diccional. El laudo sólo puede reputarse como

una obra de lógica jurídica que es acogida por el Estado, si se realizó en las materias y formas permitidas por la ley. El laudo es -- como los considerandos de la sentencia, en la que el elementos lógico, no tiene más valor que el de preparación del acto de voluntad, con el cual el juez formula la voluntad de la ley, que es en lo que consiste el acto jurisdiccional de la sentencia. Esa preparación lógica, no es por sí misma acto jurisdiccional sino en cuanto se realiza por un -- órgano del Estado. El árbitro carece de imperio, puesto que no puede examinar coactivamente testigos ni practicar inspecciones oculares, etc., y sus laudos con actos privados puesto que provienen de particulares, y son ejecutivos sólo cuando los órganos del Estado han añadido, a la materia lógica del laudo, la materia jurisdiccional de una sentencia. La función jurisdiccional compete al -- Estado y no puede ser conferida sino a los -- órganos del mismo, pero obrar en calidad de órgano del Estado, significa perseguir, con la propia voluntad, intereses públicos, lo -- que evidentemente no hacen las partes cuando comprometen en árbitros sus cuestiones, pueg

to que entonces persiguen fines exclusiva-- mente privados; de modo que las relaciones entre las mismas partes y el árbitro son -- privadas y el laudo es juicio privado y no sentencian, y estando desprovisto por lo -- mismo, del elemento jurisdiccional de un fa llo judicial, no es ejecutable sino hasta - que le preste su autoridad algún órgano del Estado que lo mande cumplir. El laudo y el exequatur, deben ser considerados como --- complementarias, son dos aspectos de un só- lo acto jurídicó; uno, es el elemento lógi- co que prepara la declaración de la volun-- tad de la ley que ha de aplicarse en el ca- so concreto, y el otro, consiste precisamen te, en esa voluntad, formulada por el fun-- cionario provisto de jurisdicción. Estas -- teorías han sido aceptadas por nuestra le-- gislación, pues la Ley de Enjuiciamiento -- Civil del Distrito dispone, en sus artícu-- los 1314 y 1324, que los jueces tienen la - obligación de impartir a los árbitros, cuan do así lo soliciten, el auxilio de su jurig dicción, y de ejecutar, en su caso, la deci sión que aquellos pronuncien, y el artículo

1302, coloca al árbitro en la imprescindible necesidad de ocurrir al juez ordinario, para toda clase de apremios; pero más claramente se advierte el carácter de simples particulares que tienen los árbitros del contexto del artículo 5º de la Ley Orgánica de los - Tribunales del Fueron Común del Distrito, de 31 de diciembre de 1928, que declara que los árbitros no ejercen autoridad pública; - por tanto, desde el punto de vista de nuestra legislación, los laudos arbitrales son actos privados que por sí mismos no constituyen una sentencia, y el mandamiento de ejecución que libra el juez competente, cuando es requerido para el cumplimiento de un laudo, integra, juntamente con éste, la sentencia. Por otra parte, el citado artículo 5º de la Ley Orgánica, al declarar que los tribunales deben prestar el apoyo de su autoridad a los laudos arbitrales, cuando estos - estuvieren dentro de la ley, implícitamente reconoce a los tribunales la facultad de hacer un análisis del laudo, a efecto de determinar si esta conforme, o no, con el ordenamiento jurídico; pero no es racional su

poner que tales facultades sean absolutas esto es, que los jueces están autorizados para revisar los laudos de una manera completa. Esta solución no sería posible, por que no se advierte por los términos en que está concebido el repetido artículo 5º, que el legislador haya tenido la intención de que los jueces pudieran nulificar el juicio arbitral, y a esto equivaldría la facultad otorgada a los tribunales para determinar, revisando las cuestiones de fondo, si el árbitro aplicó correctamente el derecho, en el caso sometido a su decisión. Además para que los jueces pudieran proceder con completo conocimiento del negocio, y dictar una resolución justa, sería necesario que el pronunciamiento estuviera precedido de un debate habido entre las partes, ante el mismo juez, lo cual no está autorizado por nuestra ley de enjuiciamiento. El sistema general adoptado, se basa en la distinción siguiente: si la violación contenida en el laudo, ataca el orden público, el juez debe rehusar el exequatur, y por el contrario, debe decretar la ejecución, si la violación-

perjudica solamente intereses privados; --
mas como surge la dificultad sobre lo que
debe considerarse intereses de orden públi
co, debe atenderse a lo mandado por el artí
culo 619 del Código de Procedimientos Civi
les, del que se deduce la intención del le
gislador fue que cuando la sentencia arbi--
tral no se arregla a los términos del compro
miso, o cuando se niegue a las partes la --
audiencia, la prueba o las defensas que pre
tendieron hacer valer, la impugnación del --
laudo se haga no cuando se trata de ejecutar
lo, sino mediante la interposición de un re
curso; y aún cuando en el citado precepto se
habla del ya suprimido recurso de casación,
de todas maneras queda en pie la voluntad de
la ley, sobre que estas infracciones no pre
ocupen al juez ejecutor, para el efecto de
otorgar el exequatur tanto más cuanto que --
los interesados disponen de la vía de amparo
para reclamar dichas violaciones; de modo --
que pueda afirmarse que la revisión que del
laudo hagan los tribunales, debe tener - -
por objeto exclusivo, determinar si pugna --
con algún precepto, cuya observancia esté -

encima de la voluntad de los compromitentes y que las violaciones quedaban lugar a la casación, no deben ser materia de la revisión de que se trate. El laudo, una vez que se decreta su cumplimiento, se eleva a la categoría de acto jurisdiccional, y el agraviado puede entonces ocurrir a los tribunales de la Federación, en demanda de -- amparo, a fin de que se subsanen los vicios de que adolezca, desde el punto de vista -- consitucional, en la inteligencia de que el término para promover el juicio de garantía, empieza a correr desde la fecha en que se -- notifica legalmente la resolución que acuerde, en definitiva, la ejecución."¹²⁹

Remontandonos a la época en que se dictó dicho criterio, debemos de considerar que principalmente el derecho es -- evolución, que las figuras jurídicas se van adecuando a las circunstancias que las sociedades van pasando y que posteriormente llegan a desarrollarse, de manera que -- siendo el tema del presente trabajo de un problema como

129 Cía Mexicana de Petróleo "El Aguila", S.A., Semana-
rio Judicial de la Federación 1933, Tercera Sala Civil,
México, antigua Imprinta de Murguía, pp. 1352 a la 1356.

arrendamiento inmobiliario que ha motivado criterios -- contradictorios y una legislación civil respecto al contrato y al procedimiento con varios defectos en la -- práctica; y acorde a dicho problema, nos lleva a proponer otras posibilidades de solución, dentro de las cuales el arbitraje es posible y por lo tanto debe de haber un criterio por el cual se vuelva a considerar nuevamente la naturaleza jurídica como una manera.. integra en todos los elementos de la jurisdicción, y porque existiría la posibilidad de considerar una nueva legislación del arbitraje.

Ahora bien respecto a la tesis mencionada dice la Suprma Corte que el arbitraje es "una convención que la ley reconoce y que, por cuanto implica una renuncia al concimiento de la controversia por la autoridad judicial, tiene una importancia procesal negativa". A este respecto Pallares manifiesta que con razón, el Supremo Tribunal confunde el acto contractual que genera el arbitraje con sus efectos netamente procesales y afirma posteriormente la tesis transcrita que mediante el contrato de compromiso "se sustituye el proceso con algo que es afín a él, supuesto que en uno y otro caso, se define una contienda mediante un juicio ajeno". Pallares hace referencia que la ley considera los procedimientos arbitrales como de carácter auténticamente judicial: --

"Que producen las excepciones de incompetencia y litispendencia y dan nacimiento a sentencias que pueden recurrirse por medio de la apelación y aún en ciertos casos, del juicio de amparo"¹³⁰ circunstancia que ya habíamos hecho referencia con anterioridad al hacer mención que nuestro Código de Procedimientos Civiles ha legislado - de tal suerte al juicio arbitral como si se tratase de un juicio ordinario.

De esta manera la jurisprudencia citada agrega que el árbitro, no tiene "jurisdicción propia ni delegada", y a esto manifiesta Pallares que el texto del artículo - 633 de la Ley Adjetiva Civil, expresamente contempla - la jurisdicción de los árbitros. Y por otra parte la - jurisprudencia afirma que el laudo no es por si mismo ejecutivo, y respecto a esto: "... los árbitros carecen de jurisdicción para ejecutar sus propias resoluciones ... y éstas deben ser ejecutadas por los tribunales del orden común, lo cual es muy distinto a la tesis de que la sentencia por si misma no es ejecutiva... nada existe en nuestro Código de Procedimientos Civiles que --- pueda servir de fundamento a esa falsedad..." (la de - que el laudo de los árbitros se convierte en ejecutivo

130 Pallares, Eduardo, Código de Procedimientos Civiles, Ediciones Andrade, cuarta edición, México, 1957, pp. -- 331 y 332.

mediante una resolución judicial). "Las ejecutorias que pronuncian las salas del Tribunal Superior, son ejecutorias por sí mismas, y no requiere el exequatur del juez a quo para adquirir esa ejecutoriedad. Sin embargo de ello, las salas carecen de jurisdicción - para ejecutarlas."¹³¹ lo que explica definitivamente el carácter de interpretación que se le pretende dar al árbitro, para limitarlo, en determinado momento, - de las atribuciones que la ley le da conforme a derecho.

Posteriormente afirma la corte que "el laudo sólo puede de convertirse en ejecutivo por la mediación de un -- acto realizado por un órgano jurisdiccional que, sin quitarle su naturaleza privada, asume su contenido; de suerte que, entonces, el laudo se equipara al acto - jurisdiccional", y que esto indica para Pallares, que en contraposición "... la ley no equipara los actos de los árbitros a los jurisdiccionales, sino que les atribuye, este último carácter, en todas sus disposiciones"¹³²

Y en otro punto también muy importante, postula la resolución comentada que "el laudo sólo puede refutarse como una obra de lógica jurídica que es acogida por el

131 Ibidem

132 Ibidem

Estado, si se realizó en las materias y formas permitidas por la ley". De esta manera Pallares se opone, -- como anteriormente lo hemos mencionado, que: "... el Código no reputa el laudo como una obra de lógica jurídica, sino como una verdadera sentencia, puesto que -- otorga recursos en contra de ella y ordena que los tribunales comunes la ejecuten sin necesidad de exequatur"

133

Posteriormente la multitudada jurisprudencia observa -- que "el árbitro carece de imperio, puesto que no puede examinar coactivamente testigos ni practicar inspecciones oculares, etc...." a lo que Pallares replica que: "... es falso que los árbitros no puede practicar inspecciones judiciales, pero es cierto que carecen de -- imperio. Esta circunstancia no significa, sin embargo, que también carezcan de jurisdicción. La facultad de -- ejecutar y de usar de los procedimientos coactivos no siempre acompaña a la jurisdicción que, en su esencia, es poder de conocimiento y de decisión."¹³⁴ por último podemos mencionar respecto de la jurisprudencia citada que "el carácter de simples particulares que tienen los árbitros, se infiere del contexto del artículo 5º de la ley orgánica de los tribunales, de 31 de octu

133 Ibidem

134, Ibidem

bre de 1928, que declara que los árbitros no ejercen - autoridad pública". Y de esta manera nuevamente Pallares afirma que: "... es cierto que el artículo 5º niega a los árbitros el carácter de autoridades, pero esto no quiere decir que carezcan de jurisdicción. Sólo significa que el Estado puede encomendar a un particular funciones jurisdiccionales, sin convertirlo en autoridad. El mismo artículo reconoce esta última circunstancia, cuando agrega la siguiente frase: ... pero de -- acuerdo con las reglas y restricciones que fija el Código de Procedimientos Civiles conocerán, según los -- términos del compromiso respectivo, del negocio o negocios civiles que les encomienden los interesados. En -- ese conocer radica la jurisdicción especial de que gozan los árbitros y que se manifiestan, como queda dicho, en pronunciar sentencias, recibir pruebas, practicar -- actuaciones, etc."¹³⁵

Por lo anterior podemos decir que efectivamente el arbitraje, respecto de su naturaleza jurídica, es procedente atribuirle jurisdicción, ya que es propio afirmar -- que pese al criterio sustentado por la Suprema Corte, -- dicha jurisdicción existe, y es completamente atribuible inclusive mediante una nueva legislación concordante con nuestros principales problemas del tipo social y jurídica como es el arrendamiento inmobiliario.

135 Ibidem

Por otra parte el juicio arbitral contempla varias situaciones respecto a la procedencia legal en la aplicación del arrendamiento inmobiliario. No olvidemos que precisamente se escogió, como tema del presente trabajo "el arbitraje como forma de solución a los conflictos en materia de arrendamiento inmobiliario", que a primera vista no parece tener ningún problema, las partes pactan en el propio contrato de arrendamiento la cláusula compromisoria o en su defecto el compromiso en árbitros; sin embargo para que la autoridad reconozca esta figura jurídica, existe un criterio emanado de la misma corriente que promulgó las reformas en materia civil del año de 1985, dicho criterio que como tesis ha dictado el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito se enuncia en los siguientes términos:

"ARBITRAJE EN ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION A PARTIR DE LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE SIETE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO. Cualquier pacto arbitral que signifique renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor la reforma y adiciones del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito

se tendra por no puesto, ya que de acuerdo con dicho precepto, reformado y adicionado, sus - disposiciones son, de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables, de tal - manera que cualquier estipulación en contrario se tendra por no puesta. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, -- Amparo en revisión 1122/87. José Luis Cruz Castillo. 25 de Noviembre de 1987. Unanimidad de Votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Pablo Domínguez Peregrina."

El juicio arbitral se refiere esencialmente al sometimiento de las partes respecto de un conflicto de intereses - ante un árbitro. La tesis hace referencia a los "derechos del inquilino", respecto a la relación contractual de -- arrendamiento en los términos del artículo 2448 del Código Civil vigente, situación completamente distinta a la esencia del juicio arbitral, ya que se trata de un procedimiento legal para resolver una controversia, no de la adquisición o pérdida de los derechos de alguna de las - partes.

Ahora bien respecto al anterior criterio existe otro -- opuesto que explica su contenido, como de su simple lectura se desprende:

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL. LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE ARBITRO. De una interpretación armónica de las - normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que en ninguna de las disposiciones reformadas o adicionadas en esta materia el legislador preciso que los interesados únicamente debían acudir ante los tribunales jurisdiccionales o instancias administrativas (Procuraduría Federal del Consumidor, conforme a los - artículos 57 bis y 59 bis de su ley), para dilucidar las controversias en cuestión y menos aun estableció la prohibición expresa para que este tipo de contiendas puedan dirimirse ante árbitro como puede corroborarse con la lectura del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles -- para el Distrito Federal. Por consiguiente las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante el árbitro esta clase de conflictos, el cual deberá respetar los derechos del arrendatario. Contradicción de tesis 2/89. Entre las -- sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 6 de Noviembre de 1989. Unanimidad de cuatro --

votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez.
Secretario: Francisco Javier Cárdenas Ramírez. -
(Ausente: Mariano Azuela Guitrón)."

Se refiere claramente a que "las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante el árbitro esta clase de conflictos (de arrendamiento inmobiliario) respetando los derechos del arrendatario", refiriéndose al compromiso arbitral que las partes pueden pactar de común acuerdo y de conformidad a las normas establecidas para el -- arbitraje. Existe la mención nuevamente de los "derechos del inquilino", pero como aclaración, para remarcar el - carácter notoriamente proteccionista hacia el arrendatario.

Además el arbitraje se encuentra regulado con precisión en la ley, señalando específicamente las excepciones que existen para que no se aplique, en estos términos se encuentra expresada la siguiente tesis que confirma con - exactitud el criterio de la procedencia del juicio arbitral en los casos de conflictos surgidos sobre contratos de arrendamiento inmobiliario:

"ARRENDAMIENTO, JUICIOS ARBITRALES EN MATERIA DE. SON PROCEDENTES. De acuerdo con los dis--
to por el artículo 2448 del Código Civil del

Distrito Federal, las disposiciones del capítulo que regula los contratos de arrendamiento de casas habitación, son de orden público, de interés social e irrenunciables; sin embargo, para el trámite de un juicio sobre contratos de esa índole, y a efecto de precisar si el mismo puede ser o no resuelto por medio de un árbitro, debe analizarse lo que dispone el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el que se establecen los casos que no se pueden comprometer en árbitros, y que son: el derecho a recibir alimentos, los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las diferencias puramente pecuniarias, las acciones de nulidad de matrimonio, las concernientes al estado civil de las personas, con la excepción -- contenida en el artículo 339 del Código Civil, y los demás casos en que lo prohíba expresamente la ley; sin embargo, en las disposiciones relativas a los juicios de arrendamiento no existe prohibición alguna para que, en los casos a que se refieren, puedan dirimirse las controversias mediante juicio arbitral, y al no estar prohibidas expresamente en la ley, -- la procedencia del juicio arbitral, en esos --

casos, esta ajustada a derecho. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito (TCO13012 CIV). Amparo en revisión 1166/87. Francisco Javier Sánchez Sosa. 17 de Marzo de 1988. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Taboada González."

Por otra parte existe una referencia que es conveniente citar aquí ya que hace mención a la cláusula arbitral. El Artículo 2448 del Código Civil vigente, en su inciso E, señala con precisión los requisitos que debe contener todo contrato de arrendamiento; en relación al artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles en vigor nos permite considerar el supuesto jurídico de que las partes puedan pactar la cláusula --compromisoria a fin de someterse al arbitraje en caso de que existiese una controversia.

En consecuencia es procedente el arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, - mediante cláusula compromisoria o compromiso en árbitros.

Respecto de los inmuebles destinados a locales comerciales es procedente el juicio arbitral, ya que se encuentra regulado en forma separada del capítulo desti

nado a casa habitación no encontrándose sometido a las restricciones propias de esa materia.

Por otra parte existe una autoridad administrativa que se ocupa del arrendamiento de inmuebles unicamente para casa habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor, que de igual manera que el Código Civil vigente, trata de proteger los intereses de inquilinos (consumidores), al efecto es aplicable la siguiente tesis:

"PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. NO TIENE EL CARACTER DE AUTORIDAD JURISDICCIONAL. La ley federal de protección al consumidor establece que la Procuraduría de esa materia es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica, patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley, teniendo entre sus facultades representar a los consumidores ante las autoridades jurisdiccionales. En la fracción VIII del artículo 59, en sus incisos se establece un procedimiento conciliatorio y arbi--

tral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre como amigable - componedor. En estas condiciones la Procuraduría Federal del Consumidor al intervenir - en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor, como lo es tratandose de arrendatarios y arrendadores, lo hace como árbitro designado voluntariamente por las partes, sin que y en ningun caso, el procurador tenga fa cultades jurisdiccionales, de donde se conclu ye que no actua como autoridad jurisdiccio--
nal; luego carece de competencia judicial, - atenta a la división de poderes que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las de las entidades que la integran porque esta facultad compete al Poder Judicial Federal o Local, quienes son -- las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los propios gobernados o entre estos y las distintas autoridades. Por lo tanto aun cuando la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 59 fracción 8 inciso H, dispone que cuando se haya presentado alguna - reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se este substanciando el proce

dimiento a que se refiere esa fracción resultara improcedente cualquiera otra vía - de impugnación para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos; también lo es que esa circunstancia en manera alguna le otorga a aquellas funciones jurisdiccionales, y por ende el ejercicio de la acción judicial no puede limitarse porque ello sería inconstitucional, al limitarse su derecho para acudir al poder judicial ejercitando sus acciones; en cambio ante la Procuraduría del Consumidor, como - indica el referido inciso H en la fracción VIII del artículo 59 de la Ley invocada, la competencia que se establece como exclusiva se refiere a conflictos específicos de consumidores y proveedores, lo cual es concepto diverso a las partes que dirimen sus -- conflictos en vía jurisdiccional, de donde se concluye que la prórroga de un contrato de arrendamiento debe pedirse ante el juez competente y no ante la Procuraduría Federal del Consumidor, porque el indicado -- juez si es autoridad jurisdiccional no así la referida Procuraduría Federal del Consumidor. Segundo Tribunal Colegiado en Mate-

ria Civil del Primer Circuito (TCO12134 CIB). Amparo Directo 2002/89. Jorge Aglot Viñas. 16 Junio de 1989. Unanimidad de Votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Víctor Urquieta Jiménez. Sostiene el mismo criterio: Amparo Directo 3322/90. Mario Rojas Sánchez. 31 de Agosto de 1990. Unanimidad de Votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto. Amparo Directo 5284/90. Celsa Pacheco García. 29 de Noviembre de 1990. Unanimidad de Votos. Ponente: José -- Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto."

Es completamente exacto el criterio sustentado, la -- Procuraduría Federal del Consumidor no es autoridad -- competente para conocer una controversia en materia -- de arrendamiento inmobiliario, la autoridad competente son los juzgados de primera instancia de arrendamiento inmobiliario. Sin embargo creemos que no existe un arbitraje puro en toda la extensión de la palabra, un arrendador debe de comparecer a la Procuraduría Federal del Consumidor cuando se le cite, no por su propia voluntad sino por obligación, ya que en caso de no comparecer será multado gravosamente en su perjuicio. El árbitro, entendido como tal es designa-

do por la voluntad de las partes, que mutuamente han pactado someterse al arbitraje, pero en la Procuraduría Federal del Consumidor nadie ha consultado al arrendador si quiere o no comparecer si es o no su voluntad designar al árbitro (procurador) que en turno le toca, ya que en caso de no comparecer será severamente sancionado hasta obligarlo a hacerlo. Por consecuencia, se exige la presencia del arrendador para "procurar" un arreglo que en caso de no darse deja a salvo los derechos de las partes.

Otro tema interesante es el de la procedencia del juicio de amparo en el arbitraje. El amparo procede en contra de la autoridad nombrada por el Estado, por un acto reclamado que sea violatorio de las garantías individuales. Pero el arbitraje es un juicio particular teniendo el juez este mismo carácter y en consecuencia no procede el amparo en contra de un árbitro. Para la solución de este problema es clara y precisa la siguiente jurisprudencia:

"ARBITROS. La corte ha establecido ya, en algunas ejecutorias, que no procede el amparo contra las determinaciones de los árbitros, por no ser autoridades, puesto que su designación proviene de un contrato entre particulares y carecen, en los absoluto, del poder necesario

para ejecutar sus resoluciones; por tanto, el consentimiento con la decisión del árbitro no tiene efecto alguno para la procedencia o --- improcedencia del amparo que se pida contra - la ejecución, por parte de las autoridades, - del fallo del árbitro. Tomo II, página 1131; tomo III, página 879; tomo VI, página 922; -- tomo XXII, página 269; tomo XXVI, página 236."

De esta manera cuando el laudo arbitral es ejecutable - por medio del juez de primera instancia (que en nuestro caso es un juez del arrendamiento inmobiliario), se promueve la demanda de garantías en contra del último auto que ordena la ejecución de un laudo. Siendo aplicable - la siguiente jurisprudencia:

"ARBITRAJE. Los jueces, al presentárseles un -- laudo arbitral para su ejecución, tienen la obligación ineludible de aceptar el elemento lógico que, con autorización de la ley procesal, les - proporciona el árbitro constituido por la voluntad de las partes, pudiendo rechazar ese elemento lógico sólo cuando haya en juego y resulten violados preceptos que irrefragablemente deben observarse. La función del exequatur es completar la sentencia, que el juez tenga que juzgar

sobre el material lógico que se le presenta; es entonces cuando surge la posibilidad de -- impugnaciones pues la seguridad en el procedimiento arbitral requiere que el juez ejecutor carezca de facultades para nulificar el laudo, negándole el exequatur, a menos que - la negativa se imponga por razón de un interés superior, a la voluntad de los contendientes. Desaparecida la casación, los interesados pueden ocurrir al amparo; de modo que el remedio contra el laudo debe intentarse por las vías y ante los tribunales establecidos por la ley, porque, de lo contrario, equivaldría a desconocer la más elemental - noción del orden en el procedimiento. Seminario Judicial de la Federación Suplemento de 1933, página 856."

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

- 1.- Como una forma de solución de los litigios --- existe la figura del arbitraje, que atendiendo a la etimología de la palabra árbitro, indica la calidad que tiene una persona, respecto de su independencia, conocimientos e imparcialidad, en relación con el problema jurídico que someten a su decisión los interesados.
- 2.- El arbitraje es un medio extrajudicial de solución a los conflictos entre partes, y con carácter particular, donde no interviene directamente el Estado.
- 3.- El arbitraje posee los elementos de ejecución y coerción en forma limitada, no obstante tiene - un carácter jurisdiccional y es un verdadero -- procedimiento legal.
- 4.- El Código Civil para el Distrito Federal regula el arrendamiento para casa habitación en un capítulo exclusivo, sobreprotegiendo los intereses del arrendatario sobre los intereses del arrendador.

- 5.- El arrendamiento inmobiliario en la ciudad de México únicamente se refiere a los inmuebles destinados a casa habitación y locales comerciales, ya que respecto a los predios rústicos es desconocida en la práctica su aplicación.

- 6.- El contrato de arrendamiento inmobiliario responde a las necesidades básicas de la gran -- mayoría de la población en la ciudad de México, que no cuenta con posibilidades de tener algún bien inmueble de su propiedad y que pre via contraprestación pueden obtenerlo, de -- acuerdo a sus posibilidades y objeto que re-- quieran, pero sólo con el título de poseedo-- res temporales.

- 7.- Siendo incapaz el gobierno de dar una solución al problema del arrendamiento inmobiliario, - solamente ha multiplicado el número de juzga-- dos de arrendamiento, que resultan insuficien-- tes en virtud de los millones de inquilinos - que habitan el Distrito Federal, lo que ha -- propiciado que sus abogados patronos se valgan de artimañas para prolongar un procedimiento en esta materia de arrendamiento.

- 8.- Una solución al problema inquilinario sería - la posibilidad de adquirir viviendas, así como la motivación a los propietarios para poder, - construir inmuebles para arrendamiento estimulando la inversión con exenciones fiscales, -- etc., con base en una nueva legislación, dentro de su debida dimensión puesto que se trata de un contrato civil.
- 9.- Las reformas en materia de arrendamiento del - año de 1985, motivaron la creación de nuevos - juzgados en dicha materia, en virtud de la enor me carga de trabajo que tenían los juzgados -- civiles. No obstante estas reformas, hasta la fecha continúa el problema, que no se ha resuel to por la gran cantidad de juicios que se plan tean y por el reducido número de juzgados de - arrendamiento inmobiliario, que son insuficien tes en relación a la densidad demográfica del Distrito Federal.
- 10.- Ante el creciente problema del arrendamiento - inmobiliario, el gobierno ha facultado a una - institución llamada Procuraduría Federal del - Consumidor (PROFECO) para que conozca del pro blema de arrendamiento inmobiliario para casa

habitación y que en determinado momento resulta inconstitucional, ya que dicha institución está abocada a la solución de problemas entre consumidor o usuario de un servicio mercantil y un proveedor o prestador de un servicio y la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, es civil, tratando de darle sentido mercantil que no lo tiene en absoluto; en consecuencia es indebido que la PROFECO conozca de esta materia. Y a mayor abundamiento que funcione como asesora del arrendatario, por lo que tiene la calidad de juez y parte.

- 11.- El arbitraje puede convenirse antes o después de que surja un conflicto entre partes, ya sea mediante cláusula compromisoria que se pacta en un contrato determinado, o mediante un compromiso arbitral, respectivamente; lo que implica el consentimiento como elemento principal para la existencia del mismo.

- 12.- El Código de Procedimientos Civiles no prohíbe el pacto del arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario, en consecuencia es procedente que las partes convengan su tramitación.

13.- El arbitraje en México no ha tenido gran arraigo en la práctica forense, debido a la falta de confianza respecto del mismo, lo anterior implica - no sólo el menosprecio de la figura jurídica , respecto a su aplicación práctica, sino una --- completa falta de información que deberían tener las partes en conflicto, acerca de las ventajas que brinda esta institución procesal, como medio para la solución de conflictos.

14.- El juicio arbitral presenta ventajas notables -- como son:

A) Agilidad, B) Eficiencia, C) Ser atendido por peritos en la materia, D) Celebrado entre particulares, E) Con personas de confianza, F) Por la voluntad de las partes, G) Dentro del marco legal, H) Se puede pactar una sola instancia, I) - De igual manera las partes pueden señalar la forma en que se lleve a cabo el procedimiento, J) - Es secreto, no da a conocer publicamente situaciones privadas.

15.- El proceso arbitral se puede regular por dos vías: 1) que las partes convengan el procedimiento a -- seguir; 2) que sigan las disposiciones contenidas en la ley; pero independientemente de la forma --

que prevalezca, se pueden hacer valer los recursos y figuras contempladas para todo procedimiento.

16.- Siendo que el arbitraje tiene un carácter privado, se puede impugnar el laudo arbitral en el momento que lo homologa un juez de primera instancia para su ejecución, mediante el amparo, si es que hubo renuncia a la apelación.

17.- Existen similitudes y diferencias entre el arbitraje regulado por la Ley Federal de Protección al Consumidor, que tiene un apartado especial de arrendamiento inmobiliario para casa habitación y el arbitraje regulado en el Código de Procedimientos Civiles, como a continuación se describe:

A) Tanto en la PROFECO como en el Código de Procedimientos Civiles se le nombra arbitraje.

B) La PROFECO es una institución creada por el Estado para la defensa de los intereses de consumidores.

El Código de Procedimientos Civiles contempla la figura jurídica del arbitraje para la solución de los problemas entre particulares.

C) En la PROFECO el arrendador-proveedor tiene la obligación de comparecer.

En el Código de Procedimientos Civiles las partes convienen voluntariamente someterse al arbitraje.

- D) En la PROFECO al arrendatario se le turna un "conciliador"-árbitro.

En el Código de Procedimientos Civiles ambas partes designan voluntariamente uno o más árbitros; en caso de que no hayan sido nombrados lo hará el juez de primera instancia.

- E) En la PROFECO existe un procedimiento regulado en la Ley de Protección al Consumidor.

En el Código de Procedimientos Civiles las partes pueden pactar el procedimiento a seguir.

- F) En la PROFECO es la voluntad de las partes de someterse al arbitraje ante dicha institución.

En el Código de Procedimientos Civiles se regula debidamente el juicio arbitral.

- 18.- De ninguna manera es jurídica la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Distrito Federal, en el sentido de que el arbitraje no puede pactarse en un contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, en virtud de que tal criterio contradice el derecho inmemorial que tienen los gobernados de someter sus diferencias jurídicas a la decisión de un particular llamado árbitro.

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

- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, NICETO**, Derecho Procesal Civil, -- México, Editorial Porrúa, S.A., primera edición, tomo I, 1976. Proceso Autocomposición y Autodefensa, México, Imprenta Universitaria, 1947.
- BECERRA BAUTISTA, JOSE**, El Proceso Civil en México, México, - Editorial Porrúa, S.A., novena edición, 1981.
- DOMINGUEZ DEL RIO, ALFREDO**, Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil, México, Editorial Porrúa, S.A., primera edición, 1977.
- GOMEZ LARA, CIPRIANO**, Teoría General del Proceso, México, Universidad Nacional Autónoma de México, sexta edición, 1983.
- GUASP, JAIME**, El Arbitraje en el Derecho Español, España, Editorial Bosch, 1956.
- GUERRA AGUILERA, JOSE CARLOS**, Todo lo que debe conocerse sobre las Reformas Legislativas de 1985, en materia de arrendamiento, México, Editorial Pac, segunda edición, 1985.
- MARCO, TULIO**, Procedimientos Judiciales, Madrid, Editorial -- Felipe González Rojas, 1895.
- OVALLE FAVELA, JOSE**, Derecho Procesal Civil, México, Editorial Harla, tercera edición, 1989.
- PALLARES, EDUARDO**, Derecho Procesal Civil, México, Editorial Porrúa, S.A., cuarta edición, 1987.
- PEREZ PALMA, RAFAEL**, Guía de Derecho Procesal Civil, México, Cárdenas Editor y Distribuidor, octava edición, 1988.
- PLAZA, MANUEL DE LA**, Derecho Procesal Civil Español, Vol. II, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1943.
- PRIETO CASTRO FERRANDIZ, LEONARDO**, Derecho Procesal Civil, -- Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1965.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL**, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Contratos, Vol. I, México, Editorial Porrúa, S.A., quinta edición, 1985.

SANCHEZ MEDAL, RAMON, De los Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, S.A., décima edición, 1989.

SOTO ALVAREZ, CLEMENTE, Selección de Términos Jurídicos, -- Políticos, Económicos y Sociológicos, México, Editorial Limusa, primera edición, 1981.

ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL, Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, 1989.

R E V I S T A S E S P E C I A L I Z A D A S

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, NICETO, "La Ejecución de las Sentencias Arbitrales en México" en Boletín del Instituto del Derecho Comparado de México, año IX, número 32, mayo-agosto, 1958, UNAM, México.

FENECH, MIGUEL, "La Ejecución de las Sentencias Arbitrales" en Revista del Instituto de Derecho Comparado, número 10, - enero-junio, 1958, España.

GARCIA RAMIREZ, SERGIO, "Inconstitucionalidad del Juicio -- Arbitral" en Revista de la Facultad de Derecho de México, - tomo XIV, número 53, enero-marzo, 1964, México.

LICEAGA Y AGUIAR, FRANCISCO, "El Juicio de Amparo y el Laudo Arbitral" en El Foro, cuarta época, número 7, enero-marzo, - 1955, México.

MONTEROLA MARTINEZ, ALEJANDRO, "El Arbitraje en la Procuraduría Federal del Consumidor" en el Foro, sexta época, número 14, julio-septiembre, 1978, México.

OGAYAR Y AYLON, TOMAS, "Recursos contra el Laudo Arbitral" en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, año CXI, número 2, febrero, 1963, España.

TORAL MORENO, JESUS, "El Amparo contra los Laudos Arbitrales" en Jus. Revista de Derecho y Ciencias Sociales, número 154, octubre-diciembre, 1954. México.

D I C C I O N A R I O S

DAVALOS, JOSE Y BARAJAS MONTES DE OCA, SANTIAGO, "Ejecución de Laudos" en Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de - Investigaciones Jurídicas, México, Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, 1989.

DE PINA, RAFAEL Y DE PINA VARA, RAFAEL, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., décimoquinta edición, 1988.

FLORES GARCIA, FERNANDO, "El Arbitraje" en Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Editorial Porrúa, S.A., segunda edición, 1987.

SANCHEZ-CORDERO DAVILA, JORGE A. Y PEREZ DUARTE Y N. ALICIA ELENA, "Arrendamiento" en Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, 1989.

Diccionario Austral de la Lengua Española, Colección Austral, Editorial Espasa-Calpe, España 1989.

Diccionario Práctico Larousse Sinónimos-Antónimos, España, - primera edición, 1986.

Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Madrid, Editorial Espasa-Calpe, décimonovena edición, 1970.

L E Y E S C O N S U L T A D A S

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales comentado por **DE PINA, RAFAEL**, México, Editorial Porrúa, S.A., 1961.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal - comentado por **OBREGON HEREDIA, JORGE**, México, Editorial Manuel Porrúa, tercera edición, 1976.

Código de Procedimientos Civiles comentado por **PALLARES, - EDUARDO**, México, Ediciones Andrade, cuarta edición, 1957.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y - para toda la República en Materia Federal comentado por -- **PEREZ DUARTE Y NOROÑA, ALICIA ELENA**, tomo V, México, UNAM-Miguel Angel Porrúa, primera edición, 1981.

Código Civil para el Distrito Federal, México, Editorial - Porrúa, S.A., cincuenta y ochoava edición, 1990.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, México, Editorial Porrúa, S.A., treinta y ochoava edición, 1989.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, México, Editorial Porrúa, S.A., treinta y ochoava edición, 1989.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, edición de la Secretaría de Gobernación, México, 1985.