

320809

1
255



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN
FACULTAD DE DERECHO
ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ANALISIS SOBRE LAS RAZONES PARA DEROGAR DEL
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE LA
AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JOSE LUIS ACOSTA SANCHEZ

Asesor de Tesis: Lic. María del Pilar León Uribe

MEXICO, D. F.

1992

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

Pág.

PRÓLOGO.

INTRODUCCION.

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1. Definición.....	1
1.2. Clasificación.....	8
1.3. Modos de terminación.....	24

CAPITULO II

FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1. Elementos esenciales.....	29
2.2. Causas de invalidez.....	35
2.3. Obligaciones del arrendador y del arrendatario..	43
2.4. El contrato de arrendamiento de casa -- habitación y para comercio.....	51

CAPITULO III

LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION EN EL JUICIO ORDINA
RIO CIVIL Y EN LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE FIN-
CAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

	Pág.
3.1. Definición de audiencia previa y de -- conciliación.....	57
3.2. La audiencia previa y de conciliación conforme - a lo que establece el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles.....	61
3.3. La audiencia previa y de conciliación conforme - a lo que establece el artículo 961 del Código -- de Procedimientos Civiles.....	68
3.4. La conciliación como forma autocompositiva para terminar un proceso.....	70

CAPITULO IV

EL JUICIO ORDINARIO CIVIL Y LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

4.1. Demanda.....	73
4.2. Contestación.....	80
4.3. Audiencia previa y de conciliación.....	86
4.4. Función que desempeña el conciliador.....	89

CAPITULO V

CONVENIENCIA DE DEROGAR DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

5.1. Situación actual.....	93
5.2. Problemas procesales.....	97
5.3. Situación que se plantea.....	103
5.4. Efectos procesales.....	110
CONCLUSIONES.....	117
BIBLIOGRAFIA.....	122

P R Ó L O G O

A partir de 1985 con la creación en el Código Civil del capítulo denominado " Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación " y con la introducción en el Código de Procedimientos Civiles del título - décimosexto bis, designado " De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación ", la situación entorno al problema de la falta de disponibilidad de inmuebles destinados al arrendamiento se ha agravado enormemente, en virtud de que los propietarios de bienes inmuebles se encuentran desanimados a raíz de la --- sobreprotección que las normas creadas dan al arrendatario y la lentitud en su caso de los trámites judiciales.

Si bien es cierto, que hasta antes de la creación de las normas aludidas existia una disparidad -- entre los beneficios que obtenia el arrendador sobre los -- del arrendatario, esto porque el primero prácticamente era -- quien diriguia la totalidad del contenido del contrato y -- que era necesaria la creación de normas que procuraran una mayor equidad entre ambos, también es cierto que esto trajo como consecuencia una sobreprotección al arrendatario que -- paradójicamente con el transcurso del tiempo cada día más -- esta sufriendo la falta de vivienda, y esto porque a los -- propietarios de bienes inmuebles no les es atractivo arren-

darlos, ya que por experiencia saben que en el momento que ellos pretendan obtener la posesión de estos se toparan con una negativa para desocupar y en su caso con la necesidad de tramitar juicios que además de caros seran lentos, en -- virtud de los tramites judiciales que hay que cubrir.

Por lo anterior, las normas creadas a partir de 1985 han agravado la situación e incluso dañado - los intereses de los arrendatarios a los que pretendian proteger, ya que en la actualidad la vivienda es cara y difícil de conseguir al haber mas demanda que oferta, limitando --- además al arrendatario para encontrar una mejor calidad en la misma.

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

Como marco de referencia se determina en que consistía el objeto del arrendamiento para el derecho romano, para posteriormente referirse a lo que el Código Civil vigente define como contrato de arrendamiento y así - establecer la clasificación y los modos en que este contrato termina, dejando asentado así también las formalidades que la ley exige para la constitución del mismo y señalar algunas diferencias que existen entre el contrato de arrendamiento de casa habitación y para comercio.

Habiendo establecido la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento se procede a analizar el tema materia de la tesis que se propone, definiendo lo - que actualmente dentro del sistema judicial significa la -- audiencia previa y de conciliación para así ubicarla dentro del Código de Procedimientos Civiles, tanto en el juicio -- ordinario civil como en las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación y fijar la función que esta desempeña como medio para terminar un proceso a -- través de la conciliación que es una forma autocompositiva.

Dentro del juicio ordinario civil así como en las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, se define a la demanda como el acto procesal fundamental con el cual se inicia un proceso y a -

través de la cual se solicita la impartición de justicia, - estableciendo los requisitos que la demanda debiera de cumplir conforme al Código de Procedimientos Civiles y las --- diferentes actitudes que puede asumir el juzgador al recibirla, siendo una de estas la de admitirla, ordenando el -- emplazamiento al demandado para que este la conteste en el término concedido por la ley, estableciendo los diferentes términos que el Código de Procedimientos Civiles determina para ello, señalando y analizando las diferentes formas en que el demandado puede contestar la demanda.

Al hablar de la audiencia previa y de conciliación se presentan las diferentes situaciones que -- pueden ocurrir llegada la fecha de su celebración, dependiendo de la asistencia o inasistencia de una o ambas partes asimismo se señalan los requisitos que el funcionario denominado conciliador debe reunir y las atribuciones que al -- mismo le confiere la ley, analizando si este en la práctica forense realmente cumple la función que tiene encomendada.

Se plantea la conveniencia de derogar del Código de Procedimientos Civiles vigente la audiencia - previa y de conciliación en materia de arrendamiento inmobiliario, definiendo la situación procesal que impera en la actualidad desde el momento en que es presentada la demanda hasta la apertura del juicio a prueba y muy en especial la etapa conciliadora, haciendo énfasis de los problemas proce

sales que obstaculizan la pronta y expedita impartición de justicia, así como la incongruencia de los términos judiciales entre el juicio ordinario civil y las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación. Resaltando que tanto la audiencia previa y de conciliación -- como el funcionario denominado conciliador no están cumpliendo el cometido para el que fueron creados.

En consecuencia se propone se reformen y deroguen diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles que regulan el juicio ordinario civil y las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación. Considerandose que esto traera como consecuencia el que se agilice el procedimiento que actualmente establece el Código de Procedimientos Civiles, originandose así que la impartición de justicia sea mas pronta y expedita.

CAPITULO I.

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1.) Definición.

1.2.) Clasificación.

1.3.) Modos de terminación.

1.1. Definición.

Antes de analizar la definición del -- contrato de arrendamiento, nos permitiremos hacer algunos - comentarios respecto al mismo.

En la tradición romanística el objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánicos e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo.

Es por esto que en el Derecho Romano, el arrendamiento se consideraba en tres modalidades que --- eran 1.- (locatio conductio rei), en que el arrendador concede al arrendatario el uso de una cosa o el goce de un -- derecho y el arrendatario promete en compensación una determinada suma de dinero, 2.- (locatio conductio operarum), en la que el trabajador emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro a cambio de una cierta remuneración; y 3.- (locatio conductio operis), en la que una persona encarga a otro la ejecución de una -- obra, comprometiéndose a pagar a quién la ejecuta un precio determinado.

El contrato de arrendamiento, es uno - de los contratos que tiene gran importancia tanto en la --- teoría como en la práctica, toda vez que la mayor parte de

los mexicanos tenemos la necesidad de celebrarlo, no solamente en relación con bienes muebles, sino también respecto de inmuebles para casa habitación.

"El arrendamiento, tal como está reglamentado en el Derecho Moderno y también como lo fué desde el Derecho Romano, ha merecido la atención preferente del Legislador, y así encontramos en los Códigos Civiles, reglamentados los principales problemas que la Doctrina ha planteado a propósito de este contrato". (1)

Tratándose de nuestro Código Civil -- vigente, este solamente regula una de las figuras que comprendía el Derecho Romano respecto del contrato de arrendamiento, y este era el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei), y no prevé el arrendamiento como prestación de servicios (locatio conductio operarum), ni tampoco el contrato de obra (locatio conductio operis), en virtud de que estos están regulados en la Ley Federal del Trabajo y en los artículos 2616 a 2645 del Código Civil, que se trata.

A continuación estableceremos la definición del contrato en general, para posteriormente analizar la del contrato de arrendamiento.

(1) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo.

I. Contratos. Ed. Porrúa, México 1981, pág. 547.

El contrato lo podemos definir como el acuerdo de voluntades para crear y transferir derechos y -- obligaciones, de conformidad con los artículos 1792 y 1793 del Código Civil vigente, en consecuencia, el contrato es - la especie y el convenio el género, en virtud de que éste - se define como el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. (artículo - 1792 Código Civil).

Habiendo establecido lo anterior, pasa remos a analizar la definición del contrato de arrendamiento:

El maestro Sánchez Medal, lo define de la siguiente manera: "el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio - cierto". (2)

Por su parte, el maestro Rojina Villegas, lo define 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". (3)

(2) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 1984. pág. 190.

(3) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. pág. 548.

Para el maestro Rafael de Pina, el contrato de arrendamiento "es aquél en cuya virtud una parte - cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto". (4)

Asimismo, el maestro Aguilar Carbajal, lo conceptúa diciendo que "doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual, -- una persona llamada arrendador, concede a otra llamada -- arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". (5)

Por otro lado el artículo 2398 de nuestro Código Civil, prescribe que "hay arrendamiento cuando - las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio".

Vistas las definiciones doctrinales y la que establece nuestro Código Civil, estimamos conveniente señalar como definición del contrato en estudio la sigui

(4) De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. - Tomo IV, Contratos en Particular. Ed. Porrúa. México - 1982. pág. 98.

(5) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 1982. págs. 151 y 152.

ente:

El arrendamiento es un contrato por -- virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a -- otra llamada arrendatario, el uso o el uso y goce temporal de una cosa, y éste se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto.

Así podemos establecer como elementos de dicha definción, los siguientes:

1.- El transferir el uso o el uso y goce temporal de un bien o cosa.

Consideramos que a pesar de que el artículo 2398 del Código Civil, no establece que en el arrendamiento se pueda conceder el uso o el uso y goce de una -- cosa, esto depende del propio contrato, es decir, si se concede el uso o el uso y goce de la cosa o bien arrendado, -- por lo tanto puede comprender ambos grados de aprovechamiento o bien solamente el uso del bien arrendado.

La distinción entre el arrendamiento -- de uso con el de uso y goce o disfrute, consiste en que en el primero, el arrendador concede el uso del bien arrendado, solamente para que el arrendatario lo utilice para los fines convenidos, por ejemplo para casa habitación y en el segun--do, el arrendador confiere al arrendatario no solamente el uso del bien, sino además, el disfrute de los frutos naturales del mismo, por ejemplo cuando se arrienda a animales, --

el arrendatario puede si así conviene, apropiarse de las --
crías, (artículo 2471 del Código Civil).

2.- El pago de un precio cierto como --
obligación correlativa a la concesión del uso y goce del --
bien:

El arrendatario está obligado a pagar
como contraprestación del uso o uso y goce del bien arrendado
do, una renta o precio consistente en una suma de dinero u
otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada
(artículo 2399 Código Civil).

A diferencia del uso, habitación, como
dato y usufructo, el arrendamiento tiene una función econó-
mica distinta.

"El arrendamiento cumple normalmente --
la función económica de permitir el aprovechamiento de --
cosas ajenas, aún cuando se puede llegar a ese aprovecha- --
miento a través de los derechos reales de uso, usufructo y
habitación, mediante el contrato de comodato; la experien- --
cia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza
ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendado
miento. En nuestra tradición jurídica, el arrendamiento se
ha referido siempre a bienes corporales o incorporales, es
decir, puede recaer sobre cosas o sobre derechos, siempre y
cuando sean susceptibles de dar un rendimiento económi-

co". (6)

3.- El restituir la cosa o bien arrendado, ya que sólo se transfiere el uso o el uso y goce temporalmente.

La posesión puede ser originaria y derivada, en el caso a tratar, el arrendador que cede el uso o uso y goce de un bien o cosa, tiene la posesión originaria y el arrendatario que la recibe, tiene la posesión derivada (artículo 791 del Código Civil).

Por lo tanto, como el arrendador cede el uso o el uso y goce del bien arrendado temporalmente, el arrendatario está obligado a devolverlo en el plazo fijado para tal efecto.

Por otra parte, no solamente el propietario del bien o cosa podrá arrendarla, sino también pueden hacerlo el que tenga autorización del dueño o el que esté - facultado por disposición de la Ley, como por ejemplo, el - albacea en un procedimiento testamentario o intestamenta- - rio, podrá arrendar los bienes que forman parte de la masa hereditaria con la salvedad que sólo los podrá arrendar por un año.

Asimismo, de acuerdo a lo que estable-

(6) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo I. pág. 550.

ce el artículo 2409 del código de la materia, si el bien - arrendado es enajenado durante el término del contrato de arrendamiento, éste seguirá teniendo vigencia y el arrendatario pagará las rentas correspondientes al nuevo dueño, de acuerdo a lo estipulado en el propio contrato, una vez que se le notifique judicial o extrajudicialmente dicha circunstancia, salvo que haya adelantado rentas y así aparezca expresamente en el contrato, pero en el supuesto que dicho bien sea expropiado por causa de utilidad pública, el contrato quedará rescindido y por tanto, el arrendador y arrendatario serán indemnizados en los términos que establece la Ley de Expropiación.

1.2. Clasificación.

No obstante que la doctrina nos presenta diversas y múltiples clasificaciones, para los efectos del presente trabajo, consideramos conveniente analizar el contrato en estudio con la siguiente clasificación, que se presenta tanto en doctrina como en nuestro derecho positivo:

- 1.- Contratos bilaterales y unilaterales.
- 2.- Onerosos y gratuitos.
- 3.- Conmutativos y aleatorios.

- 4.- Reales y consensuales.
- 5.- Formales y consensuales.
- 6.- Principales y accesorios.
- 7.- Instantáneos y de tracto sucesivo.

Al contrato lo definimos como el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones (artículo 1793 Código Civil) y al convenio como el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones (artículo 1792 Código Civil).

De lo anterior podemos determinar que el convenio *latu sensu*, comprende dos funciones, una positiva y otra negativa. La positiva consiste en crear o transferir derechos y obligaciones (contrato de sentido estricto) y la segunda de modificarlos o extinguirlos (convenio en sentido estricto), por tanto, el convenio *latu sensu*, -- comprende las dos funciones negativa y positiva.

Habiendo quedado establecido lo anterior, analizaremos a continuación las características del contrato de arrendamiento en relación a la clasificación que mencionamos:

I.- Bilateral o unilateral:

Los artículos 1835 y 1836 de nuestro Código Civil prescriben que:

"El contrato es unilateral cuando una

sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada" y

"El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

Un ejemplo de contrato unilateral es la donación en el que se crean obligaciones únicamente para el donante, siendo la principal, la de transmitir el dominio del bien donado en forma gratuita y de entregarla al donatario quien no tiene ninguna obligación ya que se le transmite el dominio del bien en forma gratuita.

El de arrendamiento, es un contrato bilateral en virtud de que el arrendador está obligado a conceder el uso o el uso y goce de un bien al arrendatario y a su vez, éste tiene la obligación de pagar un precio por el uso y disfrute del bien arrendado, es decir, crea derechos y obligaciones recíprocas.

En relación al contrato de arrendamiento se plantean dos cuestiones, siendo la primera la de riesgos, caso fortuito y fuerza mayor, es decir, ¿que pasaría si el bien arrendado se destruye o perece por estas hipótesis? ¿quién sufre la pérdida? ¿el arrendador o el arrendatario?

De acuerdo con el artículo 2024 del Código Civil vigente, en virtud de que el contrato de arrendamiento es un contrato traslativo de uso, la cosa o el bien

arrendado perece para el arrendador. Por ejemplo, si la finca dada en arrendamiento se destruye a causa de un terremoto, dicha finca perece para el arrendador que el propietario del inmueble.

"En efecto, en un contrato de arrendamiento, si la cosa perece por caso fortuito, siguiendo la regla general de interdependencia de las prestaciones, el arrendatario quedará liberado de pagar la renta, pues si el arrendador está imposibilitado para concederle el uso es de equidad que no tenga derecho a exigir la contraprestación relacionada con el mismo. Si se resolviese que, a pesar de la pérdida, tuviese que pagar la renta, entonces el riesgo sería íntegramente a cargo del deudor de la cosa; en cambio, en la solución propuesta, el riesgo se arroja sobre el arrendador que es el acreedor de la cosa, formulándose así el principio de que en los contratos no traslativos de dominio la cosa perece para el acreedor de la misma, quién además de sufrir la pérdida, no tendrá derecho de exigir la prestación pactada a su favor por el uso y goce del objeto". (7)

La segunda cuestión es la excepción de contrato no cumplido. Esto es, si una parte no cumple con su obligación pactada, no tendrá derecho de demandar a la

(7) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo II. Obligaciones. págs. 367 y 368.

otra el cumplimiento de su obligación y en el supuesto de que instara al órgano jurisdiccional presentando su demanda, la parte demandada opondrá la excepción de contrato no cumplido.

II.- Onerosos y gratuitos.

El contrato será oneroso cuando se establezcan provechos y gravámenes recíprocos y gratuito aquél en el que se estipulen que los provechos serán para una de las partes y los gravámenes para la otra.

El artículo 1837 de nuestro Código Civil, ordena que "Es contrato oneroso aquél en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes".

Un ejemplo de contrato oneroso es la compraventa en el que se imponen simultáneamente provechos y gravámenes recíprocos, en virtud de que el vendedor debe entregar la cosa objeto del contrato (gravamen) y tiene el derecho de recibir el precio convenido (provecho) y el comprador está obligado a entregar al vendedor el precio estipulado (gravamen) y el derecho de recibir el bien (provecho), con la cual existe compensación entre los provechos y gravámenes referidos.

La donación es un ejemplo de contrato gratuito, dado que el donante se obliga a transferir gratui

tamente al donatario un bien presente, por tanto, el donatario que lo recibe reporta un provecho y el donante un gravamen.

Algunos autores sostienen que los contratos bilaterales son onerosos y los unilaterales siempre serán gratuitos, lo que resulta inexacto en virtud de que:

Existen contratos bilaterales que son gratuitos, como el comodato en el que el comodante "concede gratuitamente el uso de una cosa no fungible" al comodatario y éste "contrae la obligación de restituirla individualmente" (artículo 2497 Código Civil vigente) de esta definición se demuestra que es un contrato bilateral porque existen obligaciones recíprocas concede el uso y restitución - del bien no fungible y gratuito porque existe el gravamen - de transferir el uso gratuitamente (comodante) y provecho - al recibir el uso del bien (comodatario).

Por otra parte, se afirma que los contratos onerosos se verifican por motivos o razones patrimoniales y económicas y que en los gratuitos se realizan considerando a la persona.

Dicha afirmación se desvirtúa en diversos contratos onerosos, por ejemplo en la compraventa a plazos, el vendedor deberá de tomar en cuenta la honorabilidad y la capacidad de pago del comprador.

Es indudable que generalmente los actos

a título gratuito como son la donación, el comodato, etc., se realizan tomando en consideración a la persona que se va a beneficiar, donataria y comodatario, sin embargo se pueden celebrar actos gratuitos sin tomar en cuenta a los beneficiarios como son los que se realizan a través de beneficencias.

Por lo anterior, el contrato de arrendamiento es un contrato oneroso, dado que impone provechos y gravámenes recíprocos. El arrendador tendrá el provecho de que se le pague la renta convenida y el gravamen de conceder el uso o el uso y goce de la finca objeto del contrato y el arrendatario tendrá como provecho usar la cosa y el gravamen de pagar en la forma y plazos convenidos la renta.

"Su característica de oneroso no depende de que sea bilateral, ya que como hemos demostrado, en el comodato, contrato bilateral, bajo el Código vigente, no existe la reciprocidad de provechos y gravámenes". (8)

"Tienen parcialmente el carácter de "intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario en atención de que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador". (9)

(8) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo I. Contratos. - pág. 551.

(9) Sánchez Medal, Ramón Op. Cit. pág. 190.

Por tanto, el de arrendamiento es un contrato oneroso porque impone provechos y gravámenes recíprocos e intuitu personae (en relación a la persona) por lo que respecta al arrendatario.

III.- Conmutativos y aleatorios.

La definición del contrato conmutativo y aleatorio, nos la da el artículo 1838 de nuestro Código Civil, diciendo "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice".

De esta definición podemos determinar que el contrato oneroso se subdivide en conmutativo y en aleatorio.

"Conmutativos, cuando los provechos y gravámenes con ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato. Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse

se la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o término ". (10)

La definición que nos da el artículo - 1838 del Código Civil, ha sido criticada por la doctrina en cuanto a que establece que en las prestaciones se puede --- apreciar inmediatamente el beneficio o pérdida que les - - cause.

Siendo que en un contrato conmutativo no se pueden determinar las ganancias y las pérdidas, porque lógicamente una de las partes no desearía celebrar un contrato que como contraprestación le arrojaría una pérdida, lo - que está determinado al celebrarse es la cuantía de las - - prestaciones que a cada una de las partes le corresponde, - pero la pérdida o ganancia no es posible definirse al celebrarse.

Por ejemplo, el contrato de compraventa, que es conmutativo al celebrarse, el vendedor sabe que entregará un bien o cosa y el comprador también sabe que -- precio pagará como contraprestación, pero el aspecto económico de definir la ganancia o pérdida es complicado y dependerá de diversas circunstancias posteriores, como el aumento del valor del bien o depreciación del mismo, etc.

(10) Rojina Villegas, Rafael. Op Cit. Tomo I. Contratos. -
pág. 26.

Asimismo, en el contrato aleatorio, no están determinadas las prestaciones, por lo que es aleatorio, y no porque no se sepan cuales pueden ser las pérdidas o ganancias.

El contrato de seguro, por ejemplo, un seguro contra incendio, es aleatorio porque el asegurado no puede determinar el tiempo en que estará pagando la prima a que se obligó, ya que dependerá de que el riesgo se actualice (incendio); ya no pagará la prima y obtendrá el pago. Por su parte la Aseguradora no sabrá cual será el monto de su obligación, ya que si no se realiza el incendio, no tendrá obligación alguna y seguirá cobrando las primas y en caso de que se realice el incendio, tendrá obligación en cierta cuantía.

En relación con esta clasificación de los contratos en conmutativos y aleatorios, es importante referirnos a la lesión, en virtud de que ésta va a operar únicamente en los contratos conmutativos toda vez que en los mismos están determinadas las prestaciones desde el momento en que se celebra y no así en los contratos aleatorios dada su naturaleza, ya que la cuantificación de las prestaciones va a depender del aleas o suerte.

El artículo 17 del Código Civil vigente, establece que "cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, -

obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la nulidad y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de sus obligaciones".

El artículo mencionado, fue reformado para que el perjudicado pidiera la nulidad del contrato y no la rescisión del mismo, dado que al presentarse la - - - lesión, existe un vicio en el consentimiento y por tanto, - en el elemento de validez del propio contrato, elemento que trataremos en el siguiente capítulo.

Ahora bien, respecto al contrato en estudio, éste es un contrato conmutativo ya que el arrendador concede el uso o el uso y goce del bien o cosa al arrendatario y éste tiene como obligación pagar una renta determinada, las prestaciones por tanto están determinadas de antemano al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, - bien arrendado y precio para el pago de la renta de lo que se deduce ambas partes tendrán un provecho y un gravamen a efecto del mismo contrato.

IV.- Reales y consensuales.

El contrato es real cuando se forma o constituye por la entrega de la cosa, y consensual cuando no es necesaria dicha entrega para su constitución.

"Cuando se dice que un contrato es con

sensual, en oposición al real, simplemente se indica que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo". (11)

En este sentido, los contratos consensuales por oposición a los reales, son todos aquéllos que para su constitución no es necesaria la entrega de la cosa y por tanto, son todos los que reglamenta nuestro Código Civil, relativos a prestaciones de cosas o bienes, con excepción de la prenda que, es un contrato real de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2858 y 2859 que ordenan que es necesaria la entrega de la cosa dada en prenda al acreedor prendario, para que se constituya.

Los contratos traslativos de dominio, como en la compraventa por ejemplo, la entrega puede ser real, jurídica o virtual, por lo que ésta existe antes de la entrega, ya que es una obligación del vendedor en el contrato.

"En los contratos traslativos de uso, que son el arrendamiento y el comodato, la entrega de la cosa tampoco es actualmente un elemento constitutivo del acto. El arrendamiento existe antes de la entrega de la

(11) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Contratos. Tomo I. -
pág. 33.

cosa, que puede ser simultánea o posterior al - - -
acuerdo...". (12)

"Consensual en oposición al real, porque para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes". (13)

Por tanto, el de arrendamiento es un contrato consensual, ya que no es necesaria por parte del arrendador la entrega de la cosa al arrendatario para el uso o uso y goce del bien materia del contrato.

V.- Formales y consensuales.

Es de importancia esta clasificación - en virtud de estar vinculada con la validez y nulidad de los contratos, dado que se trata de un elemento de validez del contrato en estudio, lo analizaremos más a fondo al tratar posteriormente ese tema.

Los contratos formales son aquéllos en que el consentimiento o acuerdo de voluntades, deberá constar por escrito.

(12) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Contratos. Tomo I. pág. 33.

(13) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. - Ed. Porrúa. México 1985. pág. 155.

Al ser un elemento de validez, no otorgándose en escritura pública o privada, según el caso, --- estará afectada de nulidad relativa y por tanto, puede convalidarse por las partes a través de ratificación, por confirmación o incluso por prescripción.

El contrato consensual en oposición al formal, no hay que confundirlo con el consensual por oposición al real; no es necesario que el consentimiento conste por escrito, es decir, éste puede expresarse verbalmente.

Por otra parte, los contratos solemnes son los que necesariamente deben revestirse de forma, como es el caso del matrimonio, de tal suerte que, si no se cumple con ella, el acto estará afectado de inexistencia, es decir, no surte ningún efecto jurídico, es la nada jurídica y por consiguiente no podrá convalidarse, por ratificación ni por prescripción.

"Existen contratos que son al mismo -- tiempo formales y consensuales según recaigan sobre muebles o inmuebles, de acuerdo al valor de las cosas o prestaciones...". (14)

En efecto, el de arrendamiento, puede

(14) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Contratos. Tomo I.

ser consensual cuando la renta no exceda de cien pesos anuales; formal cuando exceda de esa cantidad y también debe -- constar en escritura pública cuando se trate de fincas rústicas y la renta excede de cinco mil pesos anuales (artículos 2406 y 2407 del Código Civil vigente).

Para el caso del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por reforma el -- artículo 2448 del Código Civil, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito y la falta de esa formalidad se imputará al arrendador (artículo 2448 F).

Por tal virtud, el de arrendamiento es un contrato formal (casa habitación y los que excedan de -- cien pesos anuales como renta); consensual que no excede de esa cantidad. En la actualidad es difícil que se presente un arrendamiento con el monto de la renta mencionada.

VI.- Principales y accesorios.

Los contratos son principales por que tienen vida por sí mismos, no dependen de otro para su nacimiento, no requieren para existir y ser válidos la formación de otro contrato.

Sin embargo, los contratos accesorios, dependen del contrato principal para su nacimiento, se constituyen generalmente para garantizar una obligación principal, (no siempre), por ejemplo la fianza.

El contrato de arrendamiento, es principal "porque no requiere para su existencia validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes", - (15) y tienen vida independiente.

VII.- Instantáneos y de tracto sucesivo.

Los instantáneos son aquéllos contratos en los que en el momento de su celebración se llevan a cabo el pago de las prestaciones pactadas, es decir, se cumplen éstas en seguida que se celebra, se realizan en un sólo acto, ejemplo: compraventa al contado.

Los de tracto sucesivo son aquéllos en que las prestaciones pactadas se llevan a cabo a través de determinado tiempo, es decir, por cuanto a su naturaleza es necesaria una duración para el pago de las prestaciones periódicas y por tanto, tiene validez en ese tiempo.

El de arrendamiento, es un contrato de tracto sucesivo, en virtud de que el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta pactada en los plazos convenidos y durante el tiempo convenido al arrendador, por el uso y goce del bien, objeto del contrato.

(15) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit. pág. 155.

1.3. Modos de terminación.

Los artículos 2483 y siguientes, establecen los modos de terminación del contrato de arrendamiento y éstos son:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley o por estar satisfecho el objeto para lo que la cosa fue arrendada.

El vencimiento del plazo es el motivo normal del término del arrendamiento, en virtud de que es un contrato temporal. En este caso no es necesario que el arrendador notifique del plazo, ya que opera con pleno derecho, pero deberá reclamar la entrega del bien dentro de los primeros diez días del vencimiento del contrato, ya que, de lo contrario operará la tácita reconducción, es decir, que terminado el plazo, el arrendatario sigue en posesión pacífica de la finca arrendada sin la oposición del arrendador.

Ahora bien, si operó la tácita reconducción, el contrato se convertirá por tiempo indefinido o voluntario, en ese supuesto de acuerdo al artículo 2478, el contrato concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso que le dé la otra en forma indubitable, con dos meses de anticipación, si es predio urbano y si fuere rústico con un año de antelación.

"El vencimiento del plazo de duración

del contrato, no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga pudiendo ser esa prórroga convencional o legal". (16)

Es convencional, si las partes convinieron en el contrato que una vez llegando el plazo de su vencimiento éste se prorrogaría por determinado tiempo.

Es legal de acuerdo al artículo 2485 - que vencido el contrato, el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue por un año más el contrato, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas y en ese caso, - el arrendador podrá aumentar la renta hasta en un 10% si -- prueba que ha aumentado en la zona los mismos.

Es importante señalar que el artículo 2448 C, establece que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso, para ambas partes, siendo prorrogable hasta por dos más a voluntad del arrendatario si demuestra estar al corriente en el pago de sus rentas. Cabe mencionar que, este derecho es irrenunciable y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Esta prórroga deberá solicitarla expresamente el arrendatario, cuando desee ejercitar ese derecho,

(16) Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. pág. 220.

debiendo hacerlo antes de que concluya el contrato, ya que si lo hace después, no existirá el mismo jurídicamente y deberá estar al corriente en el pago de sus rentas.

II.- Por convenio expreso.

Pueden convenir expresamente las partes en darlo por terminado anticipadamente en un plazo que a ambas les convenga.

III.- Por nulidad.

La nulidad del arrendamiento puede - - decretarse por vicios del consentimiento, falta de forma - exigida por la Ley, en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, es necesario que dicho contrato conste por escrito. La falta de forma se imputará al arrendador, celebrarse por un plazo superior al en que vena el de la hipoteca, si se dió a dos personas el mismo bien por un mismo plazo, el arrendamiento de un bien en que existen varios copropietarios si no se otorga con el consentimiento de todos los copartícipes.

IV.- Por rescisión.

El artículo 2489, prescribe que El - - arrendador puede exigir la rescisión por:

Falta de pago de la renta en los términos convenidos.

por usarse en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425.

Por subarriendo en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480.

El arrendatario podrá exigir también - la rescisión:

a).- Cuando el arrendador incumpla su obligación de hacer mejoras necesarias al bien, a pesar del aviso del inquilino.

b).- Si el arrendador incumple con su obligación de conservar en el uso y goce de la cosa arrendada al inquilino, sea por caso fortuito o fuerza mayor, - - evicción o por efectuarse en el mismo reparaciones que duren más de dos meses.

V.- Por confusión.

VI.- Por pérdida o destrucción total - de la cosa arrendada.

VII.- Por expropiación, cuando se hace en el caso de utilidad pública.

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Es importante mencionar que en los - - arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación no es causa de terminación del contrato la muerte de alguno de los contratantes, ya que el artículo 2448 H, establece - que, "el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la ha

bitación no termina por la muerte del arrendador ni del - -
arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las
leyes".

CAPITULO II.

FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1.) Elementos esenciales.

2.2.) Causas de invalidez.

2.3.) Obligaciones del arrendador y del arrendatario.

2.4.) El contrato de arrendamiento de casa habitación
y para comercio.

2.1. Elementos esenciales.

El Código Civil vigente en su artículo 1794 establece lo siguiente:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I.- consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

De lo anterior, podemos afirmar que -- los elementos esenciales del contrato de arrendamiento en -- nuestra legislación, son el consentimiento y el objeto.

En cuanto al consentimiento, diremos -- que es el acuerdo de dos o más voluntades para producir o -- transmitir obligaciones y derechos, siendo necesario que -- estas voluntades tengan una manifestación exterior.

El consentimiento está compuesto de -- dos elementos que son:

1.- Propuesta, oferta o policitud; y

2.- Aceptación.

La policitud es una declaración -- unilateral de voluntad, que puede ser expresa o tácita, -- cuya finalidad es la de celebrar un contrato; mientras que la aceptación es una declaración unilateral de voluntad -- expresa o tácita, mediante la cual se manifiesta la adhesión

a la propuesta o policitud.

De lo anterior, se desprende que el consentimiento se forma con la policitud y la aceptación, - elementos que pueden darse en forma expresa o tácita.

Al respecto el artículo 1803 del Código Civil, establece lo siguiente:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

En el contrato de arrendamiento el consentimiento deberá ser expreso ya sea verbalmente o por escrito. Verbalmente cuando la renta anual no exceda de cien pesos y por escrito cuando la misma pase de esa cantidad, además de esto, si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. (artículos 2406 y 2407 Código Civil).

Por lo que toca al consentimiento tácito, diremos que el mismo se da en los casos establecidos por los artículos 2486 y 2487 del Código que se trata y que establece lo siguiente:

"Si después de terminado el arrendamien

to y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, - se entenderá renovado el contrato por otro año".

"En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba". O sea, la tácita reconducción.

Hemos establecido que el consentimiento se forma con la policitación y la aceptación, creando así - una figura jurídica llamada contrato tal y como lo prescribe el artículo 1807 del Código Civil, que a la letra dice:

"El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta...".

Ahora bien, podemos afirmar que en el contrato de arrendamiento, la manifestación de la voluntad de las partes para dar origen a este contrato, gira principalmente en que el arrendador esta dispuesto a transmitir el uso o goce o ambos del bien mientras que el arrendatario en pagar un precio cierto y en dinero, como contraprestación - del uso o goce o ambos de la cosa arrendada.

En cuanto al objeto, el artículo 1824 del Código Civil prescribe lo siguiente:

"Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar,

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

La cosa material que la persona debe entregar, debe cumplir con los requisitos que establece el artículo 1825 del Código que se trata y que son:

"1o. Existir en la naturaleza. - - -

2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

3o. Estar en el comercio".

1o. Por lo que se refiere a la existencia de la cosa en la naturaleza, ésta debe existir en la misma, o ser susceptible de llegar a existir, es por esto que no pueden ser objeto de un contrato; las cosas que no existen y las que no pueden llegar a existir.

En relación a lo anterior, el artículo 1826 establece que:

"Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta presente su consentimiento".

Es por esto que las cosas futuras - - susceptibles de existir físicamente pueden ser objeto del contrato, tal y como es el de compra de esperanza.

2o. La cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie, al -

momento en que se hace una oferta o policitud, el p^olic^oitante deberá especificar con exactitud cual será la cosa que formará el objeto del contrato. Por ejemplo en el contrato de arrendamiento inmobiliario, el oferente externa su voluntad de arrendar el inmueble marcado con el número 189 de -- las calles de Retoño, en la colonia Centro, de esta manera está determinado el objeto, materia del contrato.

3o. La cosa objeto del contrato, debe estar dentro del comercio. Al respecto el artículo 748 del Código Civil, establece cuales son las cosas que no están dentro del comercio al establecer que:

"Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

Mientras que el artículo 749 del ordenamiento legal de referencia a la letra dice:

"Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo -- exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella -- declara irreductibles a propiedad particular".

Por lo anterior, podemos establecer -- que todas las cosas pueden ser objeto de un contrato, excepto: Las que por su naturaleza, no pueden ser poseídas por un sólo individuo, tales como el mar, el aire y los ríos. -- Y las que por disposición de la ley son irreductibles a propiedad particular, esto es los bienes de dominio público de

la Federación, como son el mar territorial y el espacio aéreo nacional.

Es importante señalar que el artículo 2400 del Código de la Materia, establece que son "susceptibles de dar en arrendamiento los bienes que puedan usarse sin consumirse", ya que de lo anterior se entiende que un bien fungible puede ser materia de arrendamiento, siempre que no sea consumible.

Prescribe también el mismo artículo -- que "excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

Volviendo a lo que establece el artículo 1824 del Código Civil, respecto a la obligación de dar y hacer o no hacer, en virtud de que esto se tratará a fondo en el tema de obligaciones del arrendador y del arrendatario, solamente estableceremos lo siguiente:

En el contrato de arrendamiento, en cuanto a lo que el obligado debe dar, el arrendador deberá conceder el uso o goce o ambos de la cosa arrendada, mientras que el arrendatario deberá pagar un precio cierto y en dinero.

El hecho que el obligado debe hacer, -- consiste principalmente en la trasmisión temporal del uso o goce o ambos por parte del arrendador del bien objeto del contrato al arrendatario, y este a su vez a cumplir con la

contraprestación de entregar una cantidad de dinero al arrendador en los términos pactados.

2.2. Causas de invalidez.

El artículo 1795 de nuestro Código Civil, establece las causas por las que el contrato puede ser invalidado y estas son:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, motivo o fin sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Como resultado de la interpretación del precepto anterior, los requisitos de validez del contrato son: 1.- Capacidad de las partes que lo celebran, 2.- Ausencia de vicios en el consentimiento, 3.- Objeto, motivo o fin lícitos y 4.- El consentimiento debe ser manifestado en la forma que la ley establece.

Por lo que se refiere a la capacidad, esta la podemos definir como la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones y hacerlos valer.

Existen dos especies de capacidad, de

goce y de ejercicio; la de goce, es la aptitud jurídica --- para ser sujeto de derechos y obligaciones, esta aptitud la poseen incluso seres que aún no nacen, sino que sólo están concebidos. Por ejemplo el nonato. La de ejercicio es la aptitud jurídica de ejercitar o hacer valer los derechos - que se tengan y para contraer obligaciones.

El artículo 1798 del Código que se trata, se refiere a la regla contractual respecto a la capacidad estableciendo lo siguiente:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

Visto lo anterior, podemos afirmar que la ley, es quién establecerá los casos en que determinadas personas carecerán de capacidad de goce o de ejercicio.

A continuación daremos algunos ejemplos relacionados con la incapacidad de goce y de ejercicio.

Respecto a la incapacidad de goce, el artículo 27, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, limita a las instituciones de beneficencia, pública o privada sólo a adquirir bienes - - raíces indispensables para su objeto, inmediata o indirectamente destinados a él.

El artículo 1680 del Código Civil en su fracción III, niega la posibilidad de ser albaceas a los que hayan sido condenados por delitos contra la propiedad.

Por lo que toca a la incapacidad de -- ejercicio, el artículo 1306 del Código Civil, establece que están incapacitados para testar los menores de edad que no han cumplido dieciséis años de edad y los que habitual o -- accidentalmente no disfrutan de su cabal juicio.

Mientras que el artículo 450 del mismo Código establece que tienen incapacidad natural y legal los menores de edad, los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan - intervalos lúcidos, los sordomudos que no saben leer ni - - escribir, los ebrios consuetudinarios, y los que habitual-- mente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

La ausencia de vicios en el consenti-- miento como segundo elemento de validez, se encuentra regulada por el Código Civil, en sus artículos 1812 al 1823 en los cuáles se determinan como vicios del consentimiento los siguientes:

- 1.- El error;
- 2.- La violencia y
- 3.- El dolo.

Así tenemos que el Código de la Mate-- ria, en su artículo 1812 establece que el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

El error lo define el Maestro Gutiérrez

y González, como:

"Una creencia sobre algo del mundo - - exterior, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad". (17)

El Código Civil, en su artículo 1813 determina que el error de derecho o de hecho invalida el -- contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la -- voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste - en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

En cuanto al error de derecho, este se presenta cuando una persona tiene una falsa creencia sobre la aplicabilidad de una norma legal o sobre su interpretación, respecto de una regla jurídica aplicable al contrato.

Por ejemplo; cuando el oferente manifiesta su voluntad de celebrar un contrato de comodato - - respecto de un inmueble, y al aceptar la otra parte, el que hizo la oferta, establece que como contraprestación el - - aceptante deberá pagarle una cantidad determinada. Dando - así origen al error de derecho, toda vez que existirá en - este caso una falsa aplicabilidad a la regla jurídica del -

(17) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Ed. Cajica, Puebla, Pue., 1984. pág. 273.

contrato que pretende celebrar ya que como sabemos el comodato se da en forma gratuita.

Respecto al error de hecho tenemos el siguiente ejemplo:

El policitante u oferente pretende dar en arrendamiento el predio ubicado en el número 300 de las calles de Moras, en la colonia centro, pero este a su vez es propietario de otro predio, ubicado en el número 317 de la misma calle y colonia, es así como, el aceptante cree que la oferta se refiere al segundo predio, aceptando la celebración del contrato; por lo que no hay coincidencia de las voluntades presentándose el error de hecho y por tanto no se integra el consentimiento.

La violencia es el miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal o que lo sufran personas o cosas que se tienen en alta estima que arranca la manifestación de voluntad y realizar un acto jurídico no querido.

El Código Civil, al referirse a este vicio en su artículo 1819 dice:

"Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales

dentro del segundo grado".

Asimismo, establece en su artículo 1818 que:

"Es nulo el contrato celebrado por vicio lencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato".

Por lo que toca al dolo, el artículo - 1815 del Código que se trata prescribe:

"Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, una vez conocido".

El Código Civil, establece también en su artículo 1816 que:

"El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, - anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico".

Mientras que en su artículo 1817, reafirma su postura de que sólo una de las partes debe actuar con dolo para hacer posible la nulidad del acto jurídico.

El tercer elemento de validez del contrato como ya dijimos es el objeto, motivo o fin lícitos. - Tal y como lo establece la fracción III del artículo 1795 - del Código Civil.

En cuanto a la ilicitud, los artículos 1830 y 1831 respectivamente establecen lo siguiente:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

De lo anterior se desprende que la cosa que el obligado debe dar o el hecho que debe hacer o no hacer, éste no deberá ir en contra de las leyes de orden Público o de las buenas costumbres. Además de esto como ya se había mencionado en su momento oportuno, el objeto debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio, mientras que el hecho consistente en un hacer o no hacer debe ser posible y lícito.

La forma como cuarto elemento de validez del contrato la definimos como los elementos de carácter exterior, que rodean a todo acto donde se manifiesta la voluntad para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones cuyos efectos dependen de la observancia de esos elementos, conforme a la organización jurídica vigente.

Al respecto el maestro Gutiérrez y González, manifiesta lo siguiente:

"En cuanto a la forma en el Derecho -- Civil, dentro de éste, en el contrato, se le puede entender como la manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo disponga o permita la ley". (18)

Las formas como se puede exteriorizar la voluntad son dos, expresa o tácita.

Es expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

Es tácita cuando la voluntad resulta de hechos o de actos que la presupongan o autoricen a presumirla.

La voluntad deberá exteriorizarse de acuerdo a lo que la ley disponga, así tenemos que al respecto el artículo 1833 del Código Civil prescribe lo siguiente:

"Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

Mientras que el artículo 1832 del mismo

(18) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. pág. 247.

ordenamiento determina que:

"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

Así pues tratándose del contrato de -- arrendamiento inmobiliario como ya lo habíamos anotado, el consentimiento en forma expresa se da verbalmente cuando la renta anual no excede de cien pesos y por escrito cuando la misma es superior a esa cantidad y cuando el predio es rústico y la renta anual excede de cinco mil pesos, el contrato deberá otorgarse en escritura pública.

El consentimiento en forma tácita dentro de este contrato lo tenemos en la llamada tácita reconducción, que se da cuando el arrendatario del bien inmueble, vencido el contrato continúa en posesión pacífica y sin -- oposición del arrendador.

2.3. Obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Obligaciones del arrendador:

1.- Conceder el uso o goce o ambos -- temporal al arrendatario del bien arrendado.

Esta obligación del arrendador, es --

fundamental, esencial, de transmitir al arrendatario el uso o goce o ambos del bien arrendado, en virtud de que el contrato de arrendamiento se caracteriza como temporal, ya que de lo contrario si la concesión del uso o goce o ambos de la cosa arrendada fuese vitalicia, nos encontraríamos ante otra figura jurídica. Es decir, que tendrá que haber restitución del bien dado en arrendamiento.

2.- Entregar la cosa o bien arrendado al arrendatario.

Esta obligación de entregar la cosa, - por parte del arrendador, deberá hacerse en el tiempo pactado o convenido, y a falta de éste, luego que sea interpelado por el arrendatario, de acuerdo a lo que prescribe el - - - artículo 2413 del Código Civil.

3.- Reparar la cosa arrendada y conservarla para su uso.

De acuerdo al artículo 2412 del Código Civil, en su fracción II el arrendador tiene la obligación de conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

En virtud de que el arrendamiento es - un contrato de tracto sucesivo, el arrendador tiene la obligación de entregar la cosa con sus accesorios e instalaciones y en forma para que el arrendatario la use de acuerdo a

lo pactado. Es evidente que dicha obligación la tiene el -- arrendador durante la vigencia de dicho contrato y deberá - de mantener la cosa arrendada en buena estado para que el - inquilino pueda usarla; dado que éste también a través del pago de la renta cumple con su obligación por el uso y goce de la misma.

4.- Garantizar el uso pacífico de la - cosa arrendada:

No deberá de intervenir en el uso legí- timo (artículo 2414) ni tampoco deberá estorbar ni embarazar el uso de la cosa arrendada, únicamente lo podrá hacer por causa de reparaciones urgentes e indispensables, de acuerdo al artículo 2412 fracción III.

Debe garantizar el uso o goce o ambos pacífico del bien objeto del contrato, durante su vigencia (artículo 2412 fracción IV).

Esta obligación que tiene el arrenda-- dor, consiste en garantizar el uso pacífico de la cosa - - arrendada, contra actos jurídicos de terceros. Pero si la perturbación proviene de un tercero, sin que exista algún - juicio al respecto, el arrendatario podrá hacer valer en -- contra de aquél, sus derechos posesorios de la cosa arrenda- da.

5.- Responder de los vicios o defectos ocultos del bien arrendado:

Estos pueden ser anteriores o durante la vigencia del contrato sin que medie culpa del arrendatario, con la salvedad de que dichos vicios o defectos, impidan el uso o goce o -- ambos de la cosa objeto del contrato (2412 fracción V y -- 2421) y de que el arrendador no los hubiese conocido.

En esos supuestos, el arrendatario -- tiene derecho a pedir la disminución del pago de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se probare que los -- conoció antes de celebrar el arrendamiento (artículo 2421).

6.- No alterar la forma de la cosa -- arrendada, ni estorbar en el uso de la misma:

El arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables (artículo 2412 fracción III).

7.- Pagar al arrendatario si hubiere -- algún saldo a su favor:

Si al terminar el arrendamiento, hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador debe devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél, en este caso depositará -- judicialmente el saldo referido (artículo 2422).

8.- Preferir al arrendatario de otro -- interesado del inmueble arrendado:

"Se trata de una obligación a cargo --

del arrendador y no de un derecho real a favor del inquilino, de tal suerte que la violación por aquél lo hace sólo responsable del pago de daños y perjuicios al inquilino, -- pero no es causa de que se anule la venta o el arrendamiento que sin respetar dicha preferencia hubiera celebrado con terceros el arrendador". (19)

El artículo 2448 I, reformó el derecho de preferencia, ordenando que el único requisito del arrendatario para que se le prefiera de otro interesado respecto del inmueble arrendado, es el estar al corriente en el pago de la renta.

9.- Registrar el contrato de arrendamiento ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y hecho lo anterior entregar una copia registrada del mismo al arrendatario.

10.- Otra obligación es la de transcribir íntegramente las disposiciones del capítulo IV del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación - - - (artículo 2448 L), en el contrato de arrendamiento que se celebre cuando el inmueble sea destinado a casa habitación.

Obligaciones del arrendatario:

1.- Pagar la renta.

(19) Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. pág. 209.

Es la obligación fundamental del arrendatario la de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos (artículo 2425 fracción I).

En virtud de que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, el arrendatario deberá pagar la renta por el uso o goce o ambos de la cosa arrendada en la forma y tiempo convenidos.

El artículo 2448 D, establece que la renta en arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, deberá pactarse en moneda nacional. Es decir, que la renta deberá necesariamente consistir en un precio cierto y en dinero y no como prescribe el artículo 2399 que puede consistir en bienes que no fueran dinero, por ejemplo, frutos.

El propio artículo 2448 D, ordena que la renta únicamente se incrementará anualmente y dicho aumento no podrá ser mayor del 85% del incremento porcentual que se fije al salario mínimo vigente del Distrito Federal, en el año calendario en que el contrato se renueve o prorrogue.

2.- Usar la cosa arrendada para el destino pactado, y a falta de éste, conforme a su naturaleza.

Esta obligación del arrendatario, lo restringe a usar la cosa dada en arrendamiento a su elección o a su arbitrio, en virtud de que únicamente podrá

usarla para el destino convenido en el contrato o en su defecto a la naturaleza del bien, objeto del contrato (artículo 2425 fracción III).

3.- Responder de los perjuicios que sufra el inmueble por su culpa o negligencia, o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Esta obligación implica para el arrendatario obligaciones de deterioro o daños de poca trascendencia, que generalmente se causan por el uso de la misma por las personas que la habitan, teniendo en cuenta que existe presunción de que la cosa dada en arrendamiento, la recibió el arrendatario en buen estado (artículo 2443 y 2444), no son a cargo del arrendatario cuando sean importantes o las que provienen o se produzcan por caso fortuito o de fuerza mayor, sea cual fuera la importancia de las mismas, serán a cargo del arrendador.

4.- Responder en caso de Incendio.

Nuestro Código Civil, prevé y regula las siguientes hipótesis en los casos de incendio:

a).- Cuando es arrendatario único el que habita el inmueble, este es responsable de la destrucción de la finca por incendio, ésta es una presunción que admite prueba en contrario, por tanto, el arrendador si prueba que hubo un incendio en la finca y por ese motivo se destruyó la cosa, podrá exigir del arrendatario esa respon-

sabilidad. Por otra parte, el arrendatario destruirá esa -- presunción demostrando que el incendio fue originado por -- caso fortuito, por vicio o defecto oculto de la cosa rentada, que dicho incendio se originó en otra parte distinta a la arrendada y que él evito que se difundiera (artículos 2435 y 2436).

b).- Si el bien arrendado es ocupado -- por varios inquilinos:

Todos los arrendatarios son responsa-- bles si no demuestran en donde principió el incendio lo -- serán proporcionalmente a la renta que paguen. Por el con-- trario, si se determina que comenzó en la localidad arrenda-- da de alguno de ellos, áquel, únicamente será el responsa-- ble.

c).- En el supuesto de que el arrenda-- dor habite el inmueble:

También es responsable proporcional-- mente con los demás inquilinos y para fijar esa responsabi-- lidad a su cargo debe realizarse a través de peritos -- (artículo 2437).

d).- Si se origina el incendio en una localidad determinada, el artículo 2438 dice que:

"Si alguno de los inquilinos prueba -- que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, queda-- rá libre de responsabilidad".

Asimismo el artículo 2437 prescribe --
que:

"Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, sólomente éste es responsable".

5.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

Esta obligación del arrendatario, es una de las principales, ya que, al término del contrato -- deberá devolver al arrendador el bien arrendado, en virtud de tratarse de una obligación de dar. Esta obligación se relaciona con los modos de terminación del contrato que ya analizamos en su oportunidad, por lo que sólo estableceremos que el artículo 2442 del Código Civil, es claro en cuanto a la restitución de la cosa arrendada al establecer lo siguiente:

"Si el arrendatario ha recibido la -- finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".

2.4. El contrato de arrendamiento de casa habitación y para comercio.

Al respecto habiendo mencionado con -- anterioridad las obligaciones del arrendador y del arrendatario, estableceremos algunas deferencias entre el contrato de arrendamiento de casa habitación y para comercio.

Primeramente es importante dejar claro que de acuerdo a las reformas contenidas en el Diario - - - Oficial de la Federación, publicado el 7 de febrero de 1985, referente al capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil, para el Distrito Federal "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la -- habitación". Las disposiciones de este capítulo son de - - orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta (artículo 2448).

De lo anterior se desprende que todo - contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, deberá observar lo dispuesto por este capítulo, ya que las disposiciones contenidas en el mismo, al ser de orden público e interés social, son irrenunciables.

Tomando como base las disposiciones -- del capítulo de referencia, estableceremos las siguientes - diferencias entre el contrato de arrendamiento de casa habitación y para comercio:

1.- El artículo 2448 C, del Código - - Civil, establece que:

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

Analizando la redacción de este artículo, encontramos que a diferencia del contrato de arrendamiento para comercio, cuya duración puede ser por ejemplo de seis meses, el de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso.

Por otro lado, el mismo artículo establece que tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, el contrato será prorrogable, a voluntad del arrendatario hasta por dos años, siempre y cuando éste se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Mientras que en el contrato de arrendamiento para comercio el artículo 2485 establece que el arrendatario tendrá derecho a que se le -- prorrogue hasta por un año, siempre y cuando esté al corriente en el pago de la renta.

2.- Otra diferencia la encontramos en lo que prescribe el artículo 2448 D, que a la letra dice:

"Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada -

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

Por lo que se entiende que a diferencia del contrato de arrendamiento para comercio, en el que la renta o precio puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada (artículo 2399), en el de casa habitación, -- siempre será en dinero y en moneda nacional.

Por lo que toca al incremento de la -- renta en el de casa habitación, éste no podrá exceder del - 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue. Mientras que para comercio, el arrendador podrá aumentar hasta un diez por ciento de la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento (artículo 2485).

3.- El artículo 2448 E, en su párrafo segundo, establece que en el contrato de arrendamiento para casa habitación "El arrendatario no está obligado a pagar - la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato". Mientras que en el contrato de arrendamiento para comercio, puede haber pacto en contrario, tal y - -

como lo prescribe el artículo 2426 del Código que se trata.

4.- Por otro lado, el contrato de - - arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberá ser otorgado invariablemente por escrito (artículo - 2448 F), mientras que para comercio, este podrá ser otorgado verbalmente, cuando la renta anual no exceda de cien pesos (artículo 2406). Lo cuál en la actualidad es totalmente -- inoperante en relación a la cantidad mencionada.

5.- "El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del - - arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los mo tivos establecidos en las leyes" (artículo 2448 H), mien- - tras que el contrato de arrendamiento para comercio, admite convenio en otro sentido como lo prevé el artículo 2408 al mencionar que:

"El contrato de arrendamiento no se -- rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido".

6.- En el arrendamiento de fincas urbana nas destinadas a la habitación, el arrendatario tendrá dere cho a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así - - como al derecho del tanto en caso de que el propietario - - quiera vender la finca arrendada, con la única condición en ambos casos de estar al corriente en el pago de la renta -

(artículo 2448 I), mientras que en el contrato de arrendamiento para comercio, además de estar al corriente en el pago de la renta, el arrendatario debió haber hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y el arrendamiento debió haber durado más de cinco años (artículo 2447).

Para finalizar cabe hacer la aclaración que lo no previsto por el capítulo cuarto al que nos hemos referido, seguira las disposiciones generales que para el arrendamiento establece nuestro Código Civil vigente, y como ejemplo tenemos el siguiente:

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no podrá exceder de diez años, mientras que para comercio no será mayor de quince años tal y como lo señala el artículo 2398 del Código Civil en su segundo párrafo al prescribir lo siguiente:

"El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

CAPITULO III

LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL Y EN LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

3.1.) Definición de audiencia previa y de conciliación.

3.2.) La audiencia previa y de conciliación conforme a lo - que establece el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles.

3.3.) La audiencia previa y de conciliación conforme a lo - que establece el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

3.4.) La conciliación como forma autocompositiva para terminar un proceso.

3.1. Definición de audiencia previa y de conciliación.

Habiendo establecido en los capítulos anteriores la naturaleza jurídica y las formalidades del -- contrato de arrendamiento como partes integrales del mismo para su comprensión, es menester iniciar el análisis del -- tema que tratamos definiendo lo que significa actualmente - dentro de nuestro sistema judicial, la audiencia previa y - de conciliación, para lo cual principiarémos estableciendo lo que para algunos autores significa la palabra audiencia.

Para el jurista Guillermo Cabanellas, esta proviene del latín *audiere*, que significa "el acto - - de oír un juez o tribunal a las partes para decidir pleitos y causas". (20)

Mientras que para Eduardo Pallares - - afirma que "en general significa el acto por el cual el - - juez o el tribunal oyen a las partes o reciben pruebas". (21)

El Doctor Carlos Arellano García, nos dice que "la audiencia representa la oportunidad procesal -

(20) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de derecho usual.

Ed. Bibliográfica Omeba. Buenos Aires. 1962. T. I. - - pág. 762.

(21) Pallares, Eduardo. Diccionario de derecho procesal -- civil. Ed. Porrúa. México. 1970. pág. 108.

por la que el juez puede escuchar directamente a las partes que intervienen en el proceso, así como a los terceros que tienen injerencia en su carácter de apoderados, abogados, - testigos o peritos". (22)

De las anteriores definiciones inferimos que a la palabra audiencia, se encuentran ligados -- tres elementos que son el mismo significado etimológico, que es el de oír, el juez o tribunal y las partes, mismos que - están incertos en un proceso judicial.

Por lo tanto entendemos por audiencia el acto procesal en que el juez o tribunal escuchan las pretensiones de las partes.

En cuanto a la connotación de audien--cia previa, los autores no hacen referencia de ella en este sentido, sino que la mencionan y la definen como audiencia preliminar, por lo que diremos que para el tratadista Dante Barrios de Angelis la audiencia preliminar" es la expresión que puede caracterizar a la reunión de partes y tribunal, - ya iniciado el procedo y antes de la etapa de pruebas y conclusiones, a los efectos de excluir el proceso mismo, redu-

(22) Arellano García, Carlos. Teoría general del proceso. - Ed. Porrúa. México. 1984. pág. 102.

cir o precisar su objeto, denunciar o adelantar pruebas".(23)

Mientras que para Enrique Véscovi - - significa "una primera audiencia dentro del proceso a la -- que deben comparecer ambas partes y que será presidida por el tribunal, con un muy complejo contenido, pero con el fin primordial de evitar el litigio, o limitar su objetivo y - depurar el procedimiento". (24)

Respecto a la conciliación Rafael de - Pina Vara señala que es el "Acuerdo celebrado entre quienes se encuentran ante un conflicto de intereses, con objeto de evitar un juicio o poner rápido fin a uno ya iniciado".(25)

Para los juristas Santiago Barajas Mon- tes de Oca y Ricardo Méndez Silva, la conciliación" es el acuerdo a que llegan las partes en un procedo, cuando exis-

(23) Barrios de Angelis, Dante. "La audiencia preliminar."

Revista uruguayana de derecho procesal. No. 1. Montevideo, Uruguay. 1975. pág. 11.

(24) Véscovi, Enrique. "La audiencia preliminar. saneamiento del proceso. conciliación." Organo informativo de - investigación. Ed. Universidad de Occidente. T. II. - año 5. Jul-Dic-86. No. 9. México, 1986. pág. 289.

(25) Pina Vara, Rafael De. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa. México. 1981. pág. 168.

te controversia sobre la aplicación de sus derechos, que -- permite resulte innecesario dicho proceso. Es asimismo el acto por el cual las partes encuentran una solución a sus - diferencias y la actividad que sirve para ayudar a los con- tendientes a encontrar el derecho que deba regular sus rela- ciones jurídicas". (26)

Por otro lado Eduardo Pallares mani- - fiesta que "lo propio de la conciliación es que se evita un pleito futuro o se termina un presente por avenencia de las partes, por su mutuo acuerdo". (27)

A nuestro juicio la definición de - - audiencia previa y de conciliación, es la que ya habíamos señalado en cuanto a lo que Dante Barrios de Angelis, entiende por audiencia preliminar con algunas modificaciones que - - creemos pertinentes. Con lo que la definición diría: La - expresión que caracteriza a la reunión de partes y tribunal, ya iniciado el proceso y antes de la etapa de pruebas, con el propósito de excluir el proceso mismo, a través de un --

(26) Barajas Montes de Oca, Santiago y Mendez Silva, Ricar- do. Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Inves- tigaciones Jurídicas. UNAM. y Ed. Porrúa. México. 1988. pág. 568.

(27) Pallares, Eduardo. Op. Cit. pág. 168.

acuerdo (convenio) al que lleguen las partes o en su defecto depurar el procedimiento.

3.2. La audiencia previa y de conciliación conforme a lo --
que establece el artículo 272-A del Código de Procedi-
mientos Civiles.

Esta audiencia fue creada por un decreto del Ejecutivo Federal de fecha 27 de diciembre de 1985. Publicado en el Diario Oficial el 10 de enero de 1986; dicho decreto adicionó el artículo 272-A, mismo que estableció la celebración de una audiencia previa y de conciliación, con el propósito de tratar de avenir a las partes y así poner fin al proceso o juicio y en caso de no haber ningún --
avenimiento depurar el procedimiento.

El texto original de este artículo manifestaba: "Una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvenición el juez señalará de --
inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda, con las excepciones que se hubieran opuesto en su contra, por el término de tres días".

Pero dicho texto fué cambiado al reformarse el artículo 272-A por decreto presidencial del 29 de

diciembre de 1986, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 14 de enero de 1987, que a la letra dice:

"Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días".

Como se puede observar, la reforma en comento eliminó a la declaración de rebeldía como requisito para que el juez señalara fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, por consiguiente en caso de declararse rebelde al demandado por no contestar la demanda no será necesario fijar día y hora para que tenga verificativo la audiencia mencionada, pues si el demandado no tuvo interés en comparecer a juicio contestando la demanda, menos interés tendrá de llegar a un convenio.

Respecto al primer párrafo del artículo 272-A en relación a la fijación de fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, el término de los diez días a que hace alusión el artículo de referencia no es observado en la gran mayoría de los juzgados de arrendamiento inmobiliario debido al exceso de trabajo de los mismos, por lo que esta audiencia es señalada para una fecha posterior.

Por lo que toca al segundo párrafo del artículo que se analiza, este contiene una corrección disciplinaria, ya que establece una sanción en caso de incomparecencia de las partes, consistente en la imposición de una multa, hasta por el monto de ciento veinte días de salario mínimo general vigente en el distrito federal, tal y como lo preceptua la fracción II del artículo 62 del mismo ordenamiento, por lo que la comparecencia de las partes a dicha audiencia es obligatoria.

En el párrafo tercero se establece que en caso de que ambas partes comparecieran, el juez deberá examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal, debiendo pasar posteriormente a intentar una conciliación entre las partes, misma que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado, estando éste obligado a preparar y proponer a las partes, alternativas de solución al litigio.

En virtud de que lo relativo al conciliador lo tocaremos en el punto denominado función que - - desempeña el conciliador, solo mencionaremos que en la práctica, este únicamente se concreta a solicitar a las partes que traten de llegar a un convenio, sin preparar ni proponer el mismo soluciones al litigio, tal y como lo preceptua el artículo 272-A.

Ahora bien, si en la audiencia las par

tes llegaran a un convenio, el juez lo aprobará si el mismo procede legalmente, y dicho acuerdo tendrá fuerza de cosa juzgada quedando las partes obligadas a cumplirlo, como si se tratara de una sentencia ejecutoriada.

El último párrafo del artículo que analizaremos establece: "En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento".

En relación a la conexidad Cipriano -- Gómez Lara manifiesta "la excepción de conexidad de la causa, consiste en las alegaciones que hace el demandado ante el juez que conoce del asunto, en el sentido de que éste -- está estrechamente ligado con otro u otros asuntos ya planteados con anterioridad, ya ante el mismo o ante diversos jueces". (28)

La litispendencia según el artículo 38 del Código de Procedimientos Civiles "procede cuando un juez conoce ya del mismo negocio sobre el cual el procesado es el mismo demandado. El que la oponga debe señalar pre-

(28) Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Ed. Porrúa. México. 1974. pág. 267.

cisamente el juzgado donde se tramita el primer juicio. Si se declara procedente, se remitirán los autos al juzgado -- que primero conoció del negocio cuando ambos jueces se -- encuentren dentro de la jurisdicción del mismo tribunal de apelación. Se dará por concluido el procedimiento si el -- primer juicio se tramita en juzgado que no pertenezca a la misma jurisdicción de apelación".

La cosa juzgada consiste en la existencia de una sentencia judicial debidamente ejecutoriada, que resolvió con anterioridad la litis que se pretende plantear en un nuevo juicio, o sea que el litigio que el actor pretende que se resuelva, ya fue resuelto con anterioridad, -- respecto a la pretensión que quiere hacer valer en el nuevo juicio, siendo que el mismo no tiene razón de ser por carecer de materia.

Respecto a la declinatoria el artículo 272-B, a la letra dice: "promovida la declinatoria, ésta -- se substanciará conforme a los artículos 163, 164, 165, 167, 168, 169 y 262 de este ordenamiento".

Cabe hacer la aclaración que antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial, de fecha 14 -- de enero de 1987, dicha incompetencia era la única excepción que se podía continuar considerando como de previo y -- especial pronunciamiento, siendo que actualmente las cuestiones relativas a la competencia no suspenden la tramita--

ción del procedimiento principal como lo establece el - - - artículo 169 de la misma ley.

En concordancia con lo anterior el artículo 262 en su primer párrafo establece que: "Si entre - las excepciones opuestas estuviere la de incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará sin suspensión del procedimiento".

El artículo 272-C del Código de Procedimientos Civiles, determina que en caso de que se objetara la legitimación procesal, y esta fuere subsanable, el juez procederá a resolver de inmediato lo conducente; y en el -- caso opuesto declarará terminado el procedimiento. En - - virtud de que se corre el peligro de que el mismo no llegue a concluir por medio de una sentencia definitiva.

El artículo 272-D dispone que: "Si se alegaren defectos en la demanda o en la contestación el juez dictará las medidas conducentes para subsanarlos en los tér^uminos del artículo 257 de este ordenamiento".

El numeral al que nos remite el - - - artículo anterior se refiere a la prevención verbal, la cual es hecha por el juez en una sola ocasión al actor, con lo - que en el supuesto de que el juez del conocimiento al acordar la demanda inicial haya ordenado una prevención al - - actor y posteriormente en la audiencia previa y de concilia^ución propone subsanar algún defecto encontrado en la demanda,

esto ocasionaria una contradicción entre ambos artículos ya que el juzgado estaría haciendo una segunda prevención al actor. Esto, independientemente de que en el artículo 272-D se menciona que el demandado puede ser sujeto de dicha prevención lo que a todas luces es en contra sentido con lo de terminado en el artículo 257 en el que se preceptúa que la prevención aludida se hará exclusivamente al actor.

Por lo que toca al artículo 272-E este obliga al juez resolver las cuestiones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, en la audiencia previa y de conciliación en el supuesto de desacuerdo entre los litigantes, y esto lo hara en relación con las pruebas que se hubieren ofrecido al interponer dichas excepciones.

Por otro lado el artículo 272-F determina que las resoluciones que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, deberán ser apelables solo en el efecto devolutivo, por lo que el proceso no quedará suspendido y seguira su curso.

Para finalizar, diremos que las facultades que otorga el artículo 272-G, a los juzgadores han sido usadas en exceso, ya que al facultar dicho artículo a los jueces y magistrados a subsanar el procedimiento fuera de la audiencia que tratamos, estos modifican autos que procesalmente no pueden ser ya cambiados.

3.3. La audiencia previa y de conciliación conforme a lo que establece el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

La aparición de esta audiencia se debe a la introducción en el Código de Procedimientos Civiles -- del Título Décimosexto Bis, denominado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación".

Dicha introducción se debió al decreto del Ejecutivo Federal de fecha 28 de diciembre de 1984, que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 7 de febrero de 1985.

En el Título de referencia se crea una audiencia de conciliación, misma que tiene como propósito, el tratar de avenir a las partes solucionando sus diferencias a través de una amigable composición. La audiencia debería ser dirigida por un funcionario denominado conciliador, debiendo asistir las partes en forma personal o por conducto de representante legal, con la sanción de que si la parte actora dejaba de asistir, se le tendría por desistida de la demanda. Dicha audiencia debía ser fijada dentro de los tres días posteriores al emplazamiento del demandado, y en el caso de que las partes no llegaran a un acuerdo o que la parte demandada no asistiera, se concedía

a la parte demandada cinco días para contestar la demanda y oponer las excepciones que tuviera.

Posteriormente con el propósito de hacer acorde el juicio ordinario civil, con el de las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a - - habitación, y a iniciativa del Ejecutivo Federal, de fecha 29 de diciembre de 1986, publicada en el Diario Oficial, de fecha 14 de enero de 1987, se eliminó la audiencia de conciliación anteriormente aludida y en su lugar se creo la audiencia previa y de conciliación, tal como actualmente la describe el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo 961 del Código comentado - señala en su primer párrafo: "Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes".

Como lo señalamos en el punto anterior la fijación de fecha y hora para la celebración de la - - - audiencia previa y de conciliación, en la gran mayoría de - los juzgados de arrendamiento inmobiliario, sobrepasa el - término que la ley establece para que la misma se lleve - - acabo y esto es consecuencia del exceso de trabajo en la -- administración de justicia.

En relación a los párrafos restantes -

del artículo anterior así como del artículo 962 diremos que se reproduce prácticamente el texto del artículo 272-A por lo que resulta ocioso que el Código de Procedimientos Civiles, repita disposiciones a las que ya ha hecho referencia, lo anterior en virtud de que el artículo 968 establece lo siguiente: "En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente Título".

Ya para terminar el presente punto el artículo 963 dispone que al concluir la audiencia previa y de conciliación, se abrirá el juicio a prueba, por el término de diez días fatales, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que ordenó abrir el juicio a prueba, asimismo, nos remite a las reglas establecidas en el juicio ordinario civil, para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las mismas.

3.4. La conciliación como forma autocompositiva para terminar un proceso.

El presente punto toma como marco de referencia la definición que de conciliación nos da Rafael de Pina Vara, "Acuerdo celebrado entre quienes se encuentran ante un conflicto de intereses, con objeto de evitar un - -

juicio o poner rápido fin a uno ya iniciado". (29)

Asimismo debemos entender que de --
acuerdo con el presente trabajo, nos encontramos dentro de
un juicio o proceso ya iniciado, de ahí la importancia de --
poner fin al mismo, a través de la audiencia previa y de --
conciliación por medio de una transacción (de transigir) a
la que lleguen las partes.

Si en efecto para nosotros es válido -
utilizar el término transacción como sinónimo de concilia-
ción, aunque algunos autores no lo consideren así, en - -
nuestra opinión ambos conceptos encuadran perfectamente ---
como formas autocompositivas para terminar un proceso. - -
Héctor Fix-Zamudio manifiesta que la conciliación es una --
"institución que tiene como propósito lograr esa autocompo-
sición bilateral o transacción y que se denomina concilia-
ción, la que pretende lograr un acuerdo entre los conten- -
dientes proponiéndoles una solución satisfactoria para ambas
partes". (30)

Cabe hacer la aclaración que se donomi

(29) Pina Vara, Rafael De. Op. Cit. pág. 168.

(30) Fix-Zamudio, Héctor. "El Derecho I". Las humanidades -
en el Siglo XX. Dirección General de Difusión Cultural.
UNAM. 1975. México. pág. 86.

na autocomposición bilateral a la transacción o conciliación en virtud de que esta supone sacrificios o concesiones mutuos, que se hacen las partes para poner fin a un proceso. Por lo que la autocomposición es aquella en que las partes dan solución al conflicto de intereses en base a que se hacen concesiones recíprocas.

A este respecto el artículo 2944 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que: "La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura".

Para concluir, diremos que la finalidad que persigue la conciliación o transacción dentro de la audiencia previa y de conciliación, es loable al tratar de poner fin a un juicio o proceso ya iniciado, y así reducir el trabajo de los juzgados de arrendamiento inmobiliario; pero cabe hacer la aclaración que en la práctica esto no funciona como se pretendía, ya que como veremos en el capítulo correspondiente, por el contrario, la administración de justicia se ha vuelto más lenta debido a un procedimiento menos ágil y expedito.

CAPITULO IV

EL JUICIO ORDINARIO CIVIL Y LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

4.1.) Demanda.

4.2.) Contestación.

4.3.) Audiencia previa y de conciliación.

4.4.) Función que desempeña el conciliador.

4.1. Demanda.

La demanda es el acto procesal fundamental mediante el cual se inicia un proceso y a través de esta el actor solicita al órgano jurisdiccional la aplicación de una norma jurídica abstracta a un caso concreto, -- con el propósito de que sea solucionado a través de una sentencia.

Eduardo Pallares nos define a la demanda como "El acto procesal con el cual el actor inicia el - ejercicio de la acción y promueve un juicio". (31)

En materia Procesal Civil, solo existen dos casos en los que la demanda puede ser verbal siendo - - estos los juicios tramitados ante juzgados mixtos de paz y en algunos juicios sobre controversias familiares tramitados ante los juzgados de lo familiar. Fuera de estos casos, la demanda deberá formularse necesariamente por escrito y - - reuniendo los requisitos que el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, establece.

Dicho artículo dispone que toda con- - tienda judicial principiará con una demanda en la cual se - expresaran los siguientes elementos:

(31) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México. 1965. pág. 344.

I.- El tribunal ante el que se promueve;

Tratándose de arrendamiento inmobiliario y en atención a la competencia por materia, este -- requisito se cumple haciendo alusión al órgano jurisdiccional de la siguiente manera:

"C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario en turno".

II.- Nombre del actor y la casa que -- señale para oír notificaciones;

El actor debe de acreditar su capacidad procesal, las personas carentes de la misma sólo podrán comparecer a juicio a través de sus representantes legítimos, mientras que las personas morales o jurídicas, lo podrán -- hacer por medio de sus representantes legales o apoderados al igual que las personas físicas, y siendo este el caso se deberá acompañar a la demanda los documentos con que se -- acredita esa representación legal.

Por lo que toca al señalamiento del -- domicilio para oír notificaciones, este deberá estar ubicado en el lugar del juicio y en el caso de que el actor no lo señale, las notificaciones se harán por boletín judicial,

incluso las que debieran hacerse personalmente, tal y como lo dispone el artículo 112 del Código de Procedimientos - - Civiles.

III.- El nombre del demandado y su domicilio;

Es obvio, que se exija el señalamiento del nombre del demandado y su domicilio, en virtud de que de esa manera se personificara la figura de la contra parte y por lo tanto se le deberá hacer saber a éste la existencia de la demanda a través de una notificación que se le hará - en el domicilio que haya señalado el actor, y en caso de -- que este omita el señalamiento aludido, no se hará ninguna notificación al demandado, sino hasta que haya subsanado -- dicha omisión.

IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

Aquí nos encontramos en la conducta -- que el actor desea que el demandado realice o sea el dar, - hacer o no hacer, sobre el bien materia de la controversia, a través de las prestaciones que reclama en la demanda. En materia de arrendamiento inmobiliario, lo que se reclama es

la entrega y desocupación del inmueble arrendado y el pago de los gastos y costas que el juicio origine.

V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

La finalidad que persigue este requisito es que el demandado al contestar la demanda pueda tal y como lo preceptua el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles, referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor y poder ofrecer medios de prueba relacionando los con cada uno de los hechos controvertidos como lo establece el artículo 291 del mismo ordenamiento.

En materia de arrendamiento inmobiliario, los hechos en los que se funda la demanda son:

1o. Fecha en que las partes contratantes celebraron el contrato de arrendamiento.

2o. Término del contrato o indicar si es por tiempo indefinido.

3o. Renta pactada en el contrato.

40. En su caso la fecha en que se notificó por medio de jurisdicción voluntaria o por otro medio, permitido por la ley al arrendatario la voluntad del arrendador, de dar por terminado el contrato de arrendamiento, - si el contrato fuera por tiempo indeterminado o si operó la tácita reconducción en un contrato que fué por tiempo determinado.

VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o - principios jurídicos aplicables;

Se deberá de citar los preceptos legales aplicables al caso concreto, mientras que en relación a la clase de acción el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles, establece lo siguiente:

Artículo 2.- "La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción".

En la práctica se citan los artículos aplicables al caso, tanto del Código Civil, como del Código de Procedimientos Civiles.

VII.- El valor de lo demandado, si de

ello depende la competencia del juez.

En relación a este requisito diremos - que no entra en materia de arrendamiento inmobiliario, en - virtud de que como se indico el órgano jurisdiccional es - competente, para conocer del litigio en relación a la mate- ría del mismo.

Además de los requisitos anteriores, - también es necesario acompañar a la demanda en materia de - arrendamiento inmobiliario, los documentos a que hacen refe- rencia los artículos 95 y 96 del Código de Procedimientos - Civiles y que son:

1.- En caso de haberse celebrado por - escrito, tal y como lo establece el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento.

2.- El poder que acredite la personalidad jurídica del que comparece a nombre de otro.

3.- Copias del escrito de demanda y de los documentos para correr traslado al demandado.

Habiendo recibido el juez la demanda

con los documentos citados anteriormente, a través de la oficialia de partes común, este puede asumir tres actitudes - que son: admitir la demanda por reunir esta los requisitos y documentos anteriormente señalados, prevenir al actor de conformidad con lo establecido en el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles, y que ya comentamos en el - - capítulo anterior y rechazar la demanda cuando a consideración del mismo no reúna los requisitos legales.

En relación al trabajo que nos ocupa - partimos de la base de que la demanda ya fué admitida por - el órgano jurisdiccional y que este ha dictado un auto que da entrada a la misma y ordenado el emplazamiento al demandado.

Es pertinente hacer de antemano la - - aclaración que tratándose del juicio ordinario civil el - - auto aludido concede nueve días al demandado para que conteste la demanda tal y como lo preceptua el artículo 256 del - Código de Procedimientos Civiles, mientras que en el juicio de controversia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación este auto concede cinco días al demandado para contestar la demanda de conformidad con el artículo -- 959 del mismo ordenamiento.

He aquí a nuestra consideración una -- gran contradicción, en virtud de que no se establece una -- igualdad ante la ley, ya que se concede un término más am--

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

plio para contestar la demanda en el juicio ordinario civil por lo que sugerimos se unifique este término a cinco días y así hacer más rápida y expedita la impartición de justicia.

Una vez que el juez ha dictado el auto de referencia, se emplazara al demandado por conducto de la oficina central de notificadores y ejecutores, misma que -- designará al notificador correspondiente a efecto de que -- este con la entrega de las copias simples exhibidas de la - demanda corra traslado y emplace al demandado para que - la conteste en el término concedido.

Para concluir el presente punto, diremos que el emplazamiento, es una de las formalidades esenciales del procedimiento, por lo que nuestra Carta Magna lo contempla como garantía individual en su artículo 14.

4.2. Contestación.

El demandado al encontrarse frente a la demanda, puede contestarla de las siguientes maneras: allanarse, confesar, negar, oponer excepciones y reconvenir, estas actitudes que el demandado puede asumir las analizaremos a continuación.

1.- Allanamiento:

Esta figura la encontramos en lo previsto por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

Artículo 274.- "Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente ante el juez de los autos, si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final -- del artículo 271".

La parte final del artículo 271 del mismo ordenamiento señala que "Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos".

El allanamiento es una actitud auto-compositiva unilateral, ya que el demandado se somete a las pretensiones que el actor plasma en su demanda. Aunque debemos hacer la aclaración que practicamente nunca se da en

materia de arrendamiento inmobiliario.

2.- Confesión:

Esta actitud no es otra cosa más que la admisión de determinados hechos, que el actor plasmó en su demanda y que el demandado afirma son ciertos.

En relación a lo anterior, cabe hacer la aclaración que como ya se señalaba la parte final del artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles, prevé la confesión de los hechos de la demanda que se deje de contestar, estableciendo el mismo, algunas excepciones para el -- caso, concretamente al trabajo que nos ocupa, la de asuntos que afecten cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas - para habitación, cuando el demandado sea el inquilino, con lo que se entiende que en materia de arrendamiento inmobiliario, la confesión operará cuando el demandado sea el arrendador en cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación y éste no conteste la demanda y en el caso de -- que el inmueble arrendado sea por ejemplo local comercial.

3.- Negación:

Esta consiste en la no aceptación de los hechos afirmados por el actor en su demanda, con lo que

el actor deberá probar los hechos negados por el demandado.

4.- Oponer excepciones:

El demandado deberá oponer las excepciones que tenga, al contestar la demanda instaurada en su contra y nunca después, a no ser que fueren supervenientes, - tal y como lo establece el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles.

La conexidad, litispendencia y cosa juzgada, hasta antes de las reformas que se hicieron al Código de Procedimientos Civiles y que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 10 de enero de 1986, eran consideradas como excepciones de previo y especial pronunciamiento; pero actualmente dichas excepciones no suspenden el procedimiento, sino que son examinadas en la audiencia previa y de conciliación con el fin de depurar el procedimiento.

Las cuestiones relativas a la competencia no suspenden el procedimiento, como lo establecimos en su oportunidad, al tocar el punto relativo a "La audiencia previa y de conciliación, conforme a lo que establece el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles".

5.- Reconvención:

Para los juristas Rafael de Pina Vara y José Castillo Larrañaga, la reconvención "Es la petición que deduce el demandado contra el demandante, en el mismo juicio, al contestar la demanda, ejercitando cualquier acción ordinaria que contra éste le compete. ...No es otra cosa que una demanda formulada en la contestación y, por lo tanto, queda sujeta a las reglas establecidas por la ley -- como requisitos de este criterio". (32)

El demandado deberá formular su reconvención en el mismo escrito de su contestación, como lo preceptua el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles.

En materia de arrendamiento inmobiliario, es común que en su reconvención el arrendatario solicite la prórroga del contrato de arrendamiento, o el otorgamiento y firma de un nuevo contrato de arrendamiento, de la reconvención planteada por el demandado se corra traslado al actor para que tratándose del juicio ordinario civil, la conteste en el término de seis días como lo establece el -

(32) Pina Vara, Rafael De y Castillo Larrañaga, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México. 1974. pág. 198.

artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles; por otro lado tratandose del juicio de controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, el término concedido será de cinco días como lo prevé el artículo 960 del mismo ordenamiento legal.

Aquí nos encontramos con otra contradicción procesal, en virtud de que no se establece la igualdad ante la ley, ya que el término concedido para que el actor conteste la reconvención no es uniforme, probocando con ello incluso confusión, por lo que proponemos se abroque el término que concede el artículo 272 del ordenamiento legal en comento, al actor para contestar la reconvención planteada en su contra, y que dicho término sea de cinco días.

Es pertinente hacer la aclaración que el demandado deberá formular su contestación en los términos prevenidos para la demanda, como lo señalan los artículos 260 y 960 del Código de Procedimientos Civiles, el primero en el caso del juicio ordinario civil y el segundo para las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Lo anterior significa que el demandado al dar contestación a la demanda instaurada en su contra deberá cumplir con los requisitos señalados en los artículos 255, 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles, los

cuales ya comentamos en el punto anterior.

Contestada la demanda o la reconven-
ción, el juez citará a una audiencia conciliatoria la cual
será tratada a continuación.

4.3. Audiencia previa y de conciliación.

En el Código de Procedimientos Civiles,
tanto en el artículo 272-A, tratándose del juicio ordinario
civil, como en el 961 respecto de las controversias de arren-
damiento de fincas urbanas destinadas a habitación, se esta-
blece que:

"Una vez contestada la demanda y, en
su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato -
fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y
de conciliación...".

Llegada la fecha de audiencia, en el -
caso de que alguna de las partes no asistiera sin causa jus-
tificada, el juez la sancionará con una multa equivalente -
hasta por ciento veinte días del salario mínimo, como máxi-
mo, y en caso de que ambas partes dejaran de asistir sin -
justificación, el juez las sancionará de igual forma, y en
ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones re-
lativas a la depuración del juicio.

En el supuesto de que las dos partes -

asistieran, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará a las partes y propondrá a las mismas, alternativas de solución al litigio, si las partes llegaran a un convenio (transacción), el juez lo aprobará si reúne los requisitos de ley y este convenio tendrá fuerza de cosa juzgada, y por lo consiguiente se pondrá fin al juicio.

En relación a la aprobación del convenio por parte del juez, esto dependerá de que con la celebración del mismo, no se afecte el orden público ni las buenas costumbres tal y como lo establecen los artículos 1830 y -- 1831 del Código Civil, que a la letra dicen:

Artículo 1830.- "Es ilícito el hecho -- que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Artículo 1831.- "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe -- ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

Por lo que toca a la fuerza de cosa -- juzgada, que tendrá el convenio celebrado entre las partes en la audiencia previa y de conciliación, el artículo 2953

del Código Civil, establece lo siguiente:

Artículo 2953.- "La transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada;..".

Ahora bien en caso de que las partes - no llegaran a ponerse de acuerdo, la audiencia previa y de conciliación proseguirá y el juez procederá a depurar el -- procedimiento, examinando, en su caso, las excepciones de co nexidad, litispendencia y cosa juzgada, mismas que ya hemos definido en el capítulo anterior.

Cabe señalar que el artículo 46 del Có digo de Procedimientos Civiles, establece la obligatoriedad para los asesores de las partes que se presenten a la au- - diencia previa y de conciliación, de ser licenciados en de- - recho al establecer lo siguiente:

"Será optativo para las partes acudir asesoradas a las audiencias previas y de conciliación y de pruebas y alegatos, y en este supuesto los asesores necesariamente deberán ser licenciados en derecho, con cédula - - profesional y en legal ejercicio de su profesión. ...".

Concluída la audiencia previa y de con ciliación, el juez abrirá el juicio a prueba, por el término de diez días fatales, que empezarán a correr desde el - - día siguiente al de la notificación del auto que manda - - abrir el juicio a prueba.

Por último estableceremos, que en caso de declaración de rebeldía por falta de contestación a la demanda o a la reconvención, no se procederá a señalar fecha y hora para la celebración de audiencia previa y de conciliación, sino que a petición de la parte interesada o si el juez lo estima necesario, mandará abrir a prueba el juicio por el término anteriormente señalado.

4.4. Función que desempeña el conciliador.

El artículo 60-F de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, establece que:

"Los conciliadores de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos. ...".

De lo anterior se entiende que los conciliadores de los juzgados del arrendamiento inmobiliario deberán cumplir con lo establecido en el artículo 62 de la ley en comento que a la letra dice:

Artículo 62.- "Para ser secretario de acuerdos o conciliador en los juzgados de lo civil, se requiere:

- a) Ser ciudadano mexicano;

b) Abogado con título registrado en la Dirección General de Profesiones;

c) Tener tres años de práctica profesional, contados desde la fecha de expedición del título;

d) Tener buenos antecedentes de moralidad, a juicio del juez que lo nombre".

Por otro lado el mismo artículo 60-F de termina las atribuciones de los conciliadores, las cuales son:

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

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

III.- Autorizar las diligencias en que intervengan;

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

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

En relación a las atribuciones que tienen los conciliadores el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, en su segundo párrafo establece lo si-

guiente:

"Salvo en los casos que no lo permita la ley, y no se hubiese logrado un avenimiento en la audiencia previa, los conciliadores estarán facultados para intentarlo en todo tiempo, antes de que se dicte la sentencia definitiva".

A nuestra consideración la función y atribución más importante y trascendente que tiene el conciliador se encuentra determinada en el enlace de la redacción de los artículos 60-F fracción I de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, 272-A párrafo tercero y 961 párrafo cuarto del Código de Procedimientos Civiles.

Dicho enlace de la redacción de los artículos señalados nos da como resultado lo siguiente:

El conciliador preparará y propondrá en la audiencia de conciliación, después de escuchar las pretensiones de las partes, alternativas de solución al litigio.

La actividad conciliadora como función que desempeña el conciliador, como ya lo habíamos señalado anteriormente, en la práctica se limita a solicitar a las partes que traten de llegar a un acuerdo, sin haber preparado ni propuesto soluciones al litigio, desvirtuando con esto la finalidad que persigue la audiencia previa y de con

conciliation.

Y por lo que respecta a la atribución que el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, da al funcionario en comento, ésta no es observada en lo absoluto, todavez que si en la audiencia previa y de conciliación, este solo se concreta a preguntar a las partes si llegaron a un arreglo, mucho menos intenta un advenimiento posterior.

CAPITULO V

CONVENIENCIA DE DEROGAR DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
VIGENTE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

5.1.) Situación actual.

5.2.) Problemas procesales.

5.3.) Situación que se plantea.

5.4.) Efectos procesales.

5.1. Situación actual.

Como ya habíamos establecido en el capítulo anterior, la demanda es el instrumento fundamental - con el cual se da inicio a un proceso, este inicio lo determina el actor al acudir ante el órgano jurisdiccional con - el propósito de que el mismo dé solución a un conflicto de intereses.

El órgano jurisdiccional al recibirla con los documentos y requisitos que ya señalamos, dicta un auto en el que admite a trámite la demanda, ordenando se -- corra traslado de la misma y emplazar al demandado para que dentro del término de nueve días tratándose del juicio ordinario civil, dé contestación a la demanda tal y como lo preceptúa el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles, mientras que tratándose del juicio de controversia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación dicho - término es de cinco días tal y como lo establece el artículo 959 del mismo ordenamiento.

El demandado al contestar la demanda - debe cumplir con lo establecido en el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, esto significa que formulará su contestación en los mismos términos que la demanda; deberá oponer las excepciones que tenga, al contestar la demanda y nunca después salvo que estas fueren supervenientes; -

en la misma contestación propondrá la reconvencción que proceda.

En la práctica lo común es que el arrendatario al interponer la reconvencción, solicite la prórroga del contrato de arrendamiento, o el otorgamiento y firma de uno nuevo; de la reconvencción planteada se corre traslado - al actor para que la conteste en el término de seis días, - tratándose del juicio ordinario civil como lo establece el artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles, mientras que tratándose del juicio de controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, el término concedido es de cinco días como lo prevé el artículo 960 del mismo Código.

Cabe hacer la aclaración que tratándose de asuntos que afecten las cuestiones de arrendamiento - de fincas urbanas destinadas a habitación, cuando el demandado es el inquilino y este no contesta la demanda o la reconvencción, se entiende en ambos casos negados los hechos, tal y como lo preceptúan los artículos 271 y 960 del Código de Procedimientos Civiles.

Una vez contestada y admitida la demanda y la reconvencción en su caso, el juez cita a las partes para la celebración de una audiencia conciliatoria. Los artículos 272-A y 961 del Código de Procedimientos Civiles, -- tratándose del juicio ordinario civil y de las controversias

de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, respectivamente establecen que una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación.

El plazo para fijar la audiencia de referencia es de diez días en el juicio ordinario civil y de cinco días en el juicio de controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, pero en la práctica este plazo no se cumple.

Si al llegar la fecha y hora señalada para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, alguna de las partes no asiste sin causa justificada, el juez la sanciona con una multa equivalente hasta por - - ciento veinte días de salario mínimo, como máximo, y en el supuesto de que ambas partes dejen de asistir sin justificación, el juez las debe sancionar de igual forma, y en ambos casos proceder a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Cabe hacer notar que en la práctica si solo se presenta a la audiencia previa y de conciliación - una de las partes, que obviamente será el arrendador, esta se llevará a cabo procediendose a examinar las cuestiones - relativas a la depuración del juicio y al concluir esta, a petición de la parte asistente se abrirá el juicio a prueba por el término de diez días fatales.

Es claro que en caso de inasistencia - de ambas partes la audiencia en comento no se lleva a cabo, ni se decreta la sanción que se señalaba para el caso de inasistencia sin justificación y mucho menos se procede a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

En el supuesto de que ambas partes - asistan, el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego el conciliador adscrito al juzgado procederá a procurar la conciliación de las partes, para ello este debe de escuchar a las partes y proponerles alternativas de solución al litigio.

Como ya lo habíamos señalado en su oportunidad, la función conciliadora que tiene encomendada el conciliador, no opera a nivel práctico, en virtud de que este no propone a las partes alternativas de solución al litigio, ya que es común que desconozca el caso por que solo se entera del mismo en la propia audiencia previa y de conciliación, por lo que se limita única y exclusivamente a solicitar a las partes que traten de llegar por si mismos a un acuerdo.

Si las partes llegan a un convenio, el juez lo aprobará y tendrá fuerza de cosa juzgada, terminándose así el juicio, cumpliendose la finalidad de la audiencia a tratar, aunque esto prácticamente nunca sucede.

En el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, la audiencia proseguirá y el juez procederá a depurar el procedimiento, examinando, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada y al concluir la audiencia previa y de conciliación, el juez abrirá el juicio a prueba, por el término de diez días fatales.

Por último señalaremos que en la práctica jurídica, en caso de que el demandado no conteste la demanda o en su caso la reconvencción, el órgano jurisdiccional no lo declara rebelde, sino hasta que la parte interesada lo solicita, por consiguiente no se observa lo previsto por el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles. - En tal virtud una vez declarada la rebeldía las notificaciones posteriores le surten a través del Boletín Judicial, -- como lo prevé el artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles.

De igual forma se solicita al juez que señale fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, ya que el término concedido para contestar la demanda o en su caso la reconvencción se ha vencido.

5.2. Problemas procesales.

La audiencia previa y de conciliación,

tiene un efecto negativo en el proceso, en virtud de que en lugar de agilizarlo o darlo por terminado, es un obstáculo para su buena marcha, ya que al conformarse la litis, las partes deben de esperar la fecha en que ha de efectuarse la audiencia previa y de conciliación.

Es evidente que cuando el actor acude ante el órgano jurisdiccional con el propósito de que este imparta justicia, es por que el actor ya recurrió extrajudicialmente a todos los medios a su alcance para poner fin al conflicto amigablemente, sin haber obtenido un resultado positivo, es entonces incongruente que se señale una audiencia conciliatoria para tratar de avenir a las partes, ocasionando con ello de inicio un retraso en la impartición de justicia, contraviniéndose lo prescrito por el artículo 17 de -- nuestra Carta Magna, en el sentido de que la impartición de justicia debe ser pronta y expedita.

Ahora bien, el término que se le concede al demandado para que conteste la demanda, como ya lo -- habíamos asentado tratándose del juicio ordinario civil es de nueve días como lo preceptua el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles, mientras que tratándose del juicio de controversias de arrendamiento de fincas urbanas - - destinadas a habitación dicho término es de cinco días como lo establece el artículo 959 del mismo Código. Este término al no ser igual para ambos juicios provoca confusión incluso

para el mismo órgano jurisdiccional ya que en ocasiones dic
tan acuerdos otorgando un término incorrecto para la contes
tación de la demanda, por lo tanto proponemos que dicho tér
mino se unifique a cinco días para que así no exista confu
sión y se reduzca el proceso.

Por lo que corresponde a la reconven-
ción el artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles,
tratándose del juicio ordinario civil, concede el actor un
término de seis días para que la conteste, mientras que en
el artículo 960 del mismo ordenamiento legal, en las cuestio
nes de controversias de arrendamiento de fincas urbanas des
tinadas a habitación, el término aludido es de cinco días, -
provocando de igual forma la confusión aludida, por lo que
también proponemos que este término se unifique a cinco días
por las razones anteriormente expuestas.

Asimismo queremos hacer notar que res-
pecto al término concedido al demandado para contestar la -
demanda, como el término para contestar la reconvención, --
tanto en el juicio ordinario civil como en el juicio de con
troversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a
habitación, es diferente en ambos casos contraviniéndose con
ello el principio de igualdad de los individuos ante la ley.

De igual forma este principio se contra
viene en lo preceptuado por los artículos 271 y 960 del Có-
digo de Procedimientos Civiles, el primero respecto al - -

juicio ordinario civil y el segundo de las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, - dichos artículos establecen que tratándose de asuntos que - afecten las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas - destinadas a habitación, cuando el demandado es el inquilino y este no conteste la demanda o la reconvencción, se entiende en ambos casos negados los hechos, en consecuencia - si el demandado es el arrendador o este no contesta la reconvencción se presumirán confesados los hechos.

Se encuentra en el mismo caso lo establecido por los artículos 272-A y 961 del Código de Procedimientos Civiles, tratándose del juicio ordinario civil y de las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, respectivamente al determinar un plazo diferente en ambos casos, para fijar fecha y hora para la - celebración de la audiencia previa y de conciliación, ya -- que en el juicio ordinario civil, dicho plazo es de diez -- días, mientras que en el juicio de controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación es de cinco días. Plazo que en la gran mayoría de las ocasiones y por el exceso de trabajo de los juzgados de arrendamiento inmobiliario, no es respetado por lo que la audiencia de referencia es fijada para una fecha más larga.

Especial atención debemos poner al - - hecho de que los plazos para fijar fecha y hora para la cele

bración de la audiencia previa y de conciliación, no son -- respetados, ya que así se contravienen los principios procesales de celeridad y economía. Por lo que corresponde al -- principio de celeridad el órgano jurisdiccional no observa en la práctica de la sustanciación del proceso, los términos y plazos que señala la ley, mientras que en lo referente a la economía procesal, el proceso no se desarrolla con la mayor economía de tiempo, sino que por el contrario se vuelve más lento y la impartición de justicia es menos pronta y -- expedita.

Por otro lado, la facultad que el artículo 46 del Código de Procedimientos Civiles otorga al juez para suplir la deficiencia de la parte que no se encuentre asesorada en la audiencia previa y de conciliación, es contradictoria, en virtud de que este se convierte al mismo -- tiempo en juez y parte contraviniendo así el principio de -- equidad. En todo caso el juez debería hacer del conocimiento de la defensoria de oficio esta situación, para que en -- ese mismo momento le asignen un defensor de oficio a la parte afectada.

Cabe hacer la aclaración que el órgano jurisdiccional, en caso de que el demandado no conteste la demanda o en su caso la reconvencción, no lo declara rebelde como lo ordena el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles, y mucho menos señala fecha y hora para la celebra-

ción de la audiencia previa y de conciliación, teniendo que promover el interesado para que estos dos supuestos ocurran, contraviniendo así el principio inquisitivo, así también de nueva cuenta se contraviene el principio de economía procesal, ya que lo que debiera proceder posteriormente a la declaración de rebeldía sería la apertura del juicio a prueba, - en virtud de que si el demandado no tuvo interés en contestar la demanda o la reconvencción, mucho menos tendrá interés en llegar a una conciliación.

Ahora bien, si llegada la fecha y hora para la celebración de la audiencia en comento, y ambas partes dejan de asistir sin causa justificada, en la práctica jurídica no se cumple lo prescrito por los artículos 272-A y 961 del Código de Procedimientos Civiles; esto es que el juez dé inicio a la audiencia previa y de conciliación, - - sancionando a ambas partes con la multa que ya se ha mencionado con antelación y examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio, incumpliendo así con el principio -- inquisitivo e incluso con el de economía procesal, en - - - virtud de que al no presentarse las partes, manifiestan así su negativa de llegar a una conciliación, por lo que debiera abrirse el juicio a prueba y dar por términada la audiencia en cuestión.

Por último consideramos que la función conciliadora que tiene encomendada el funcionario denominado

conciliador, no está cumpliendo con su cometido, en virtud de que el mismo, se entera de los términos del conflicto en el momento de llevarse a cabo la audiencia previa y de conciliación, por lo que le es imposible preparar y proponer alternativas de solución al litigio, concretándose únicamente a solicitar a las partes que traten de llegar a un arreglo, y en este mismo sentido se manifiesta el jurista José Ovalle Favela, al afirmar que "el conciliador se limita a preguntar a las partes si no han llegado a una conciliación, ésta - - difícilmente se logrará y ni el conciliador ni la audiencia están cumpliendo con la función que les atribuye la Ley". (33)

En lo referente a la atribución que el segundo párrafo del artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles da al conciliador, podemos afirmar que es letra - - muerta ya que fuera de la audiencia previa y de conciliación este, ni siquiera pregunta o sugiere a las partes que traten de llegar a un convenio.

5.3. Situación que se plantea.

La actual situación económica por la -

(33) Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. Ed. Harla. México. 1989. pág. 117.

que atraviesa nuestro país, impide que el gobierno pueda -- por sí solo resolver el problema habitacional que existe en esta gran ciudad, creándose así un problema social muy grave, que se agudiza cada vez más debido al constante crecimiento de la población y la inmigración de gente de provincia a esta ciudad. Si aunado a esto consideramos que la -- iniciativa privada ha frenado casi totalmente la inversión en casas o departamentos de renta para habitación, debido a la inseguridad que existe de recuperar su inversión por -- circunstancias establecidas en la ley, como es la limita-- ción que existe para los aumentos de la renta, altos gastos en el pago del impuesto predial, así como al impuesto sobre la renta, entre otros, pero principalmente el procedimiento tan largo y complicado que deben de seguir para la recupera-- ción de su inmueble.

Por lo anterior, consideramos que se -- debe de agilizar el procedimiento que actualmente establece el Código de Procedimientos Civiles, excluyendo del mismo -- los trámites innecesarios y reduciendo los términos judicia-- les. Esta medida tendrá como consecuencia que la iniciati-- va privada se vea motivada a invertir en la construcción de casas o departamentos de renta para habitación, existiendo así más viviendas y por ende reduciéndose el costo de la -- renta para el arrendatario ya que este podrá elegir rentar la vivienda que más convenga a sus intereses económicos, y

no como actualmente sucede que la demanda de vivienda supera a la oferta de esta, provocando con ello la escasez y el -- alto costo.

Por las razones anteriormente expuestas creemos conveniente que la audiencia previa y de concilia-- ción en materia de arrendamiento inmobiliario, sea derogada del Código de Procedimientos Civiles, ya que ésta no ha cum plido en lo más mínimo la función que la ley le atribuye, - sino que por el contrario se ha constituido como un obstácu lo para la buena marcha y agilidad del proceso.

En consecuencia proponemos se reformen y deroguen diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles, que regulan el juicio ordinario civil y las contro versias en materia de arrendamiento de fincas urbanas desti nadas a habitación, iniciaremos con el juicio ordinario ci vil, cuyas reformas deberán de centrarse en los artículos - 256, 271, 272 y 272-A, mismos que deberán de quedar de la siguiente manera:

Artículo 256.- Presentada la demanda - con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quiénes se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro de nueve - días, a excepción de las cuestiones relativas al arrendamien to inmobiliario cuyo término será de cinco días.

Artículo 271.- Transcurrido el plazo -

fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y tratándose única y exclusivamente de las -- cuestiones relativas al arrendamiento inmobiliario se abrirá el juicio a prueba, en caso contrario se procederá de -- acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observandose las disposiciones del título noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta - responsabilidad si las citaciones y notificaciones preceden - tes están hechas al demandado en la forma legal, si el de - mandante no señala casa en el lugar del juicio, y si el de - mandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplaza - miento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impon - drá una corrección disciplinaria al notificador, cuando - - aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asun - tos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Artículo 272.- El demandado que oponga reconven ción o compensación, lo hará precisamente al contes

tar la demanda y nunca después; y se dará traslado del escrito al actor, para que conteste en el término de seis días, a excepción de las cuestiones relativas al arrendamiento inmobiliario cuyo término será de cinco días.

Artículo 272-A.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, tratándose de las cuestiones relativas al arrendamiento inmobiliario el juez abrirá el juicio a prueba, en caso contrario éste señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procerá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador preparará y propondrá a las partes, alternativas de solu--

ción al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

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

Por lo que corresponde a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, los artículos en cuestión son el 960, 961, 962, 963 y 964, mismos que podrían quedar de la siguiente manera:

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

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

Artículo 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez abrirá el juicio a prueba.

Artículo 962.- (Derogado).

Artículo 963.- Para el ofrecimiento, - admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán -- las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

Artículo 964.- (Derogado).

Especial mención queremos hacer a que en relación al juicio ordinario civil y a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, debe ser reformado debiendo quedar el mismo de esta manera:

Artículo 55.- Para la tramitación y re solución de los asuntos ante los tribunales ordinarios se - estará a lo dispuesto por este Código, sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos ni el de recho de recusación, ni alterarse, modificarse o renunciarse las normas del procedimiento.

Tratándose de las cuestiones relativas al arrendamiento inmobiliario, los magistrados o jueces durante el juicio, o funcionarios judiciales autorizados por el Tribunal Superior, distintos de los que intervengan en - la decisión del litigio, están facultados para exhortar en todo tiempo a las partes a tener voluntariamente, un aveni miento sobre el fondo de la controversia, resolviendo sus - diferencias mediante convenio con el que pueda darse por - terminado el litigio.

En caso contrario y salvo en los casos que no lo permita la ley, y no se hubiese logrado un avenimiento en la audiencia previa y de conciliación, los conciliadores estarán facultados para intentarlo en todo tiempo, antes de que se dicte la sentencia definitiva.

5.4. Efectos procesales.

Como ya habíamos asentado anteriormente, cuando una persona acude ante el juzgador con el propósito de que éste dirima un conflicto de intereses, es por que ésta persona no pudo llegar a un acuerdo con su contraparte, ya que mientras uno pretende recuperar la posesión de su inmueble, el otro pretende quedarse en él, el mayor tiempo posible, por lo tanto resulta incongruente tratar de avenirlos judicialmente en una audiencia conciliatoria. Es por esto, que afirmamos que la audiencia previa y de conciliación en materia de arrendamiento inmobiliario, como ya ha quedado demostrado en la práctica forense, no ha cumplido con el propósito para el que fué creada, por lo que la misma solo se convierte en un obstáculo que impide la buena -- marcha y agilidad del proceso.

En el punto anterior, proponemos se agilice el procedimiento que actualmente establece nuestro Código de Procedimientos Civiles, para lo cual sugerimos --

que se reformen y deroguen diversos artículos del mismo; dichas reformas han quedado plasmadas en el punto aludido por lo que a continuación explicaremos los efectos procesales que generarían dichas reformas.

En relación al término que se le concede al demandado para que conteste la demanda, con las reformas propuestas al artículo 256, dicho término sería de cinco días, concordando así con el artículo 959, resolviéndose de ésta manera la confusión que generaba la diferencia que establecían en cuanto al término aludido ambos artículos, mientras que por otro lado se reduce el proceso observándose el principio de economía procesal.

Por lo que corresponde a la reconvencción de igual forma al reformarse el artículo 272, éste establecerá un término de cinco días para contestarla, al igual que lo preceptuado por el artículo 960, evitando así la confusión que existe al determinar ambos artículos términos diferentes para contestar dicha reconvencción.

Al unificarse los términos concedidos al demandado para contestar la demanda, como el término para contestar la reconvencción, tanto en el juicio ordinario civil, como en el juicio de controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, se estará observando con ello el principio de igualdad de los individuos ante la ley. De igual forma se observará este principio al

reformarse los artículos 271 y 960, respecto a que se presu-
mirán confesados los hechos de la demanda que se deje de --
contestar.

En cuanto a la reforma que sufriría el
artículo 271 respecto a la apertura del juicio a prueba, --
ésta se hará inmediatamente al declararse la rebeldía al no
haber sido contestada la demanda, dicha declaración de rebel-
día será de oficio.

Por otro lado, las reformas que sufri-
rían los artículos 272-A y 961, que son los artículos que
actualmente determinan la celebración de la audiencia pre-
via y de conciliación, el primero en el juicio ordinario
civil y el segundo en las controversias en materia de --
arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, --
serían determinantes en la administración pronta y expedita
de justicia, ya que éstos en lugar de citar para dicha - -
audiencia, al haber sido contestada la demanda y en su caso
la reconvenición, determinarían la apertura del juicio apue-
ba, tratándose de cuestiones relativas al arrendamiento in-
mobiliario, lográndose con ello la tan ansiada economía - -
procesal.

Respecto a la reforma que sufriría el
artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, la consi-
deramos fundamental, en virtud de que con apego a este, el
órgano jurisdiccional no quedará privado de la facultad - -

para tratar de avenir a las partes, ya que el artículo en comento lo autorizara para que en todo tiempo exhorte a las partes a tener voluntariamente, un avenimiento. Esta facultad el órgano jurisdiccional, consideramos, la deberá asumir como una obligación, ya que de lo contrario se volvería - - letra muerta.

Lo anterior, es de gran importancia -- para la administración de justicia, ya que al determinar el artículo que comentamos, esta facultad que tiene el órgano jurisdiccional en todo tiempo, estaremos así en la posibilidad de términar el proceso a través de una conciliación, - sin que para ello se establezca una audiencia determinada, que como actualmente sucede se tiene que señalar en plazos más amplios a los que determina la ley, acarreado con ello la prolongación del juicio.

En otras palabras, existira así la - - posibilidad de tratar de avenir a las partes no solo en una ocasión sino que sí el órgano jurisdiccional, se apega a lo dispuesto por este artículo y lo asume como una real obligación, se tendrá más de una oportunidad de llegar a un convenio, por ejemplo; cabe la posibilidad que llegada la fecha de audiencia para el desahogo de pruebas, y abierta la misma se exhorte a las partes para que éstas traten de llegar a un acuerdo y en caso de no ser posible se deje asentada la negativa de las partes a llegar a un arreglo conciliatorio y

proseguir con la audiencia e iniciar el desahogo de las - - pruebas ofrecidas y admitidas, hacemos la aclaración de que en ocasiones no se pueden desahogar todas las pruebas en la misma audiencia por lo que se señala nueva fecha y hora para la continuación de la misma, y siendo así el caso se tendrá una nueva oportunidad para exhortar a las partes a que lleguen a un acuerdo.

En relación al funcionario denominado conciliador, por razones obvias tendría que desaparecer - - como tal, pero nosotros creemos que éste pudiera ocupar un puesto como secretario de acuerdos ya que como lo habíamos establecido en su oportunidad este funcionario de conformidad con el artículo 60-F, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, debe reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo civil y serán nombrados de la misma manera que éstos, mientras que el artículo 60-E, de la misma ley, establece que los secretarios de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, deberán reunir los mismos - requisitos que los secretarios de los juzgados de lo civil, y que serán nombrados de la misma manera y tendrán las mismas atribuciones. En consecuencia los funcionarios que - - actualmente fungen como conciliadores reúnen los requisitos para poder ser nombrados secretarios de acuerdos de los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

Para finalizar, nos permitiremos hacer un resumen de el procedimiento que imperaria, al ser aplicadas las reformas que proponemos en el presente trabajo:

Habiendo recibido el juez la demanda y cumpliendo ésta con los requisitos de ley, él mismo dictará un auto por el cual dará entrada a la demanda, ordenando se corra traslado de ella al demandado y se emplace al mismo - para que la conteste en el término de cinco días.

Transcurrido el plazo concedido al demandado sin haber producido su contestación, el juez hará la declaración de rebeldía, de oficio, y abrirá el juicio a prueba por el término de diez días, que empezarán a correr el día siguiente al de la notificación del auto que manda - abrir el juicio a prueba, teniéndose asimismo por confesados los hechos de la demanda.

Por el contrario, si el demandado - - contesta la demanda y en su caso opone excepciones, se dará vista al actor por el término de tres días para que las conteste, en caso de que el demandado oponga reconvención, se correrá traslado con la misma por el término de cinco días para que la conteste.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, el juez abrirá el juicio a prueba, - por el término de diez días.

El juez al admitir las pruebas señala-

rá fecha y hora para la audiencia de desahogo de las mismas y teniendo en consideración el tiempo para su preparación, citará a las partes para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión, en dicha audiencia y de conformidad con el artículo 55 del Código de Procedimientos -- Civiles, el juez exhortará a las partes, al inicio de la misma, a que lleguen a una conciliación y en caso de no ser posible proseguirá con la tramitación de la audiencia de referencia, estando facultado para intentar el avenimiento de las partes en otro tiempo.

Terminada la audiencia y formulados -- los alegatos, el juez citará a las partes para oír sentencia, misma que será dictada dentro del plazo de quince días contados a partir de la citación para sentencia. Este plazo puede ampliarse hasta por ocho días más en caso de que -- hubiere necesidad de examinar documentos voluminosos.

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

1.- El contrato de arrendamiento es uno de los contratos que tiene gran importancia tanto en la teoría como en la práctica, ya que la mayoría de los mexicanos tenemos la necesidad de celebrarlo no solamente en relación con bienes muebles, sino también respecto de inmuebles para casa habitación.

2.- En virtud de que gran parte de los habitantes de la ciudad de México, debido a la actual crisis económica por la que atraviesa nuestro país, carecen de vivienda propia por carecer de medios para adquirir una, se ven en la necesidad de rentar las de otras personas, a través del contrato de arrendamiento.

3.- Los elementos que constituyen al contrato de arrendamiento inmobiliario son: 1.- La transferencia del uso o el uso y goce temporal del inmueble, por parte del arrendador al arrendatario. 2.- El pago de un precio cierto como obligación correlativa a la concesión del uso y goce del bien inmueble arrendado, pago que efectúa el arrendatario al arrendador. 3.- La restitución que debe hacer el arrendatario al arrendador, del bien inmueble arrendado, ya que sólo se transfiere el uso o el uso y goce

temporalmente.

4.- Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento inmobiliario, son en cuanto al consentimiento, la voluntad de las partes contratantes y en cuanto al objeto, el bien inmueble que va a ser objeto de esa voluntad de contratar.

5.- El Código Civil vigente establece los requisitos de validez del contrato de arrendamiento inmobiliario que ha saber son: 1.- Capacidad de las partes - que lo celebran. 2.- Ausencia de vicios en el consentimiento. 3.- Objeto, motivo o fin lícitos. 4.- El consentimiento debe ser manifestado en la forma que la ley establece.

6.- De acuerdo a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de febrero de 1985, en donde se crea el capítulo IV, del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil, para el Distrito Federal "Del arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a la habitación". Las disposiciones de este capítulo se consideran de orden público e interés social. - Por tanto son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

7.- Debemos de entender por audiencia previa y de conciliación, la expresión que caracteriza a la reunión de partes y tribunal, ya iniciado el proceso y antes de la etapa de pruebas, con el propósito de excluir el proceso mismo, a través de un acuerdo (convenio) al que lleguen las partes o en su defecto depurar el procedimiento.

8.- La fijación de fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, en la gran mayoría de los juzgados de arrendamiento inmobiliario, sobrepasa el término que la ley establece para que la misma se lleve acabo y esto es consecuencia del exceso de trabajo en la administración de justicia.

9.- La conciliación es una institución jurídica que tiene como propósito lograr la autocomposición bilateral, a través de un acuerdo entre los contendientes - quienes se hacen concesiones recíprocas para poner fin a un proceso.

10.- La demanda es el acto procesal fundamental mediante el cuál se inicia un proceso y a través de ésta el actor solicita al órgano jurisdiccional la aplicación de una norma jurídica abstracta a un caso concreto, con el propósito de que sea solucionado a través de una

sentencia.

11.- Es evidente que cuando el actor - acude ante el órgano jurisdiccional con el propósito de que este imparta justicia, es por que el actor ya recurrió extra judicialmente a todos los medios a su alcance para poner - fin al conflicto amigablemente, sin haber obtenido un resul tado positivo, es entonces incongruente que se señale una audiencia conciliatoria para tratar de avenir a las partes, ocasionando con ello, un retraso en la impartición de justí cia, contraviniéndose lo prescrito por el artículo 17 de -- nuestra Constitución Política, en el sentido de que la impar tición de justicia debe ser pronta y expedita.

12.- La audiencia previa y de concilia ción, así como el funcionario denominado conciliador, no - están cumpliendo con la función que les atribuye la ley.

13.- El funcionario denominado concilia dor, en la audiencia previa y de conciliación, no prepara - ni propone a las partes alternativas de solución al litigio, concretándose únicamente a solicitar a las partes que traten de llegar por si solas a un arreglo.

14.- La audiencia previa y de concilia

ción en materia de arrendamiento inmobiliario, debe ser derogada del Código de Procedimientos Civiles, ya que en la práctica forense se ha demostrado, que no ha cumplido en lo más mínimo la función que la ley le atribuye, sino que por el contrario se ha constituido como un obstáculo para la buena marcha y agilidad del proceso. En consecuencia deben reformarse y en su caso derogarse los artículos 256, 271, 272, 272-A, 960, 961, 962, 963 y 964 del Código de Procedimientos Civiles, con el propósito de extirpar del mismo, los trámites innecesarios y reduciendo los términos judiciales, para así hacer que la administración de justicia sea más pronta y expedita.

15.- Debe reformarse el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, con el propósito de facultar a los jueces y magistrados el ejercicio de la función conciliadora en todo tiempo, pero con el carácter de obligatoriedad.

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

Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. - México 1982.

Arellano García, Carlos. Teoría General del Proceso. Ed. Porrúa. México 1984.

Barrios de Angelis, Dante. "La audiencia preliminar". Revista Uruguaya de Derecho Procesal. No. 1. Montevideo Uruguay 1975.

Barajas Montes de Oca, Santiago y Mendez Silva, Ricardo. Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. y Ed. Porrúa. México 1988.

Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo I. Ed. Bibliográfica Omeba. Buenos Aires Argentina 1962.

De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa. México 1981.

De pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Contratos en Particular. Ed. Porrúa. México 1982.

De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México 1974.

Fix-Zamudio, Héctor. "El Derecho I". Las Humanidades en el Siglo XX. Dirección General de Difusión Cultural. UNAM. México 1975.

Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Ed. Porrúa. México 1974.

Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Ed. Cajica. Puebla México 1984.

Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Colección de -- Textos Jurídicos Universitarios. Ed. Harla. México 1989.

Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México 1965.

Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México 1970.

Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I. Contratos. Ed. Porrúa. México 1981.

Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 1984.

Véscovi, Enrique. "La audiencia preliminar. saneamiento del proceso. conciliación". Organo Informativo de Investigación. Tomo II. año 5. Julio-Diciembre. No.9. Ed. Universidad de - Occidente. México 1986.

Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 1985.

ORDENAMIENTOS JURIDICOS CONSULTADOS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.