

88-1300



# UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL LOMAS VERDES

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

NUMERO DE INCORPORACION 8813-09

16  
2Ej.

LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO EN LOS JUICIOS DE  
TERMINACION DE CONTRATO.

## T E S I S

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

JOSE JUAN GARDUÑO MARTINEZ

DIRECTOR DE LA TESIS: LIC. JUAN ARTURO GALARZA  
REVISOR DE LA TESIS: LIC. MARIA SOFIA VILLA CABALLERO

NAUCALPAN, EDO DE MEXICO

1994

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.

La forma de la Ley es concebible por la inteligencia,  
pero su substancia sigue siendo un misterio.

Alejandro Safrán N.

El saber consiste en abrir un agujero por el que el es-  
plendor aprisionado pueda escapar.

Texto Filosófico.

A mi Asesor, por el tiempo invertido en la realización  
de este trabajo.

A Dios.

A mi padre, con todo mi cariño y para que la presente -- sea un motivo de orgullo.

A mi madre, por su apoyo moral y espiritual para la culminación de esta tesis.

A mis hermanos, para que la presente sea un estímulo en sus respectivos quehaceres.

A mi Tía Teresa, por sus exigencias y su preocupación.

A Roger y Celestino, por su cariño, nobleza y apoyo.

A todos mis amigos (ustedes saben quienes son), por serlo para mí.

**LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN LOS  
JUICIOS DE TERMINACION DE CONTRATO.**

<b>INTRODUCCION</b>		<b>I</b>
<b>CAPITULO I.</b>	<b>NATURALEZA JURIDICA DE LOS JUICIOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.</b>	<b>1</b>
	1.1. Definición de Arrendamiento.	2
	1.2. Tipos de Arrendamiento.	8
	1.3. Consideraciones del Arrendamiento.	11
<b>CAPITULO II.</b>	<b>EL JUICIO DE TERMINACION DE CONTRATO.</b>	<b>21</b>
	2.1. Concepto.	22
	2.2. Procedimiento.	30
	2.3. Trámite.	37
	2.4. Jurisprudencia.	46
<b>CAPITULO III.</b>	<b>TEORIA GENERAL DE LA PRUEBA.</b>	<b>51</b>
	3.1. Concepto y Objeto de la Prueba.	52
	3.2. Sujetos de la Prueba.	60
	3.3. Fases de la Etapa Probatoria.	61
	3.4. Clasificación de los Medios de Prueba.	69.
<b>CAPITULO IV.</b>	<b>LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN LOS JUICIOS DE TERMINACION DE CONTRATO.</b>	<b>88</b>
	4.1. Qué es la Prueba Pericial.	89
	4.2. Consideraciones acerca del Seguimiento Procesal de la Prueba Pericial.	93
	4.3. Desahogo de la Prueba Pericial.	98
	4.4. Problemas para el desahogo de la Prueba Pericial.	101
	4.5. Caso Práctico.	104
<b>CONCLUSIONES</b>		<b>111</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>		<b>115</b>

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

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

Dentro de la amplia gama de contratos civiles que existen en nuestro régimen jurídico, el de arrendamiento ocupa un lugar preponderante. Esto debido a que se trata de un contrato que rige las relaciones entre personas para otorgar y recibir el beneficio de una vivienda, bien básico para la subsistencia y el desarrollo de los individuos.

En el arrendamiento el tiempo es un elemento esencial, como lo indica su carácter temporal en la definición que de él se tiene. Esto quiere decir que sólo operan sus cláusulas por el espacio temporal que en el contrato mismo se señalan.

No obstante que señalamos anteriormente que el contrato de arrendamiento rige la relación para otorgar una vivienda en arrendamiento, no es el único tipo de espacio que se arrenda, existe también el destinado al comercio y las fincas rústicas, a los cuales se les da un tiempo mayor para el fenecimiento del contrato.

Por otra parte, si las partes omiten señalar el plazo de duración del arrendamiento, la Ley establece normas supletorias o dispositivas en cuanto que autoriza a darlo por terminado mediante un preaviso con anticipación notificado por una parte a la otra.

### III

En la actualidad, y una vez que las recientes reformas - al Código Civil en materia de arrendamiento eliminaron el especial de desahucio, existen dos formas para terminar esta - relación contractual: por rescisión o por terminación del plazo.

En caso de que el arrendador disponga recuperar la pro-- piedad arrendada, asistiéndole el Derecho, puede promover un juicio de terminación de contrato. En ese caso, la presenta-- ción de pruebas por parte de peritos constituye un elemento - fundamental para que la sentencia emitida se conduzca hacia - un objetivo justo, legal y satisfactorio.

El presente trabajo analiza la importancia de la prueba\_ pericial en materia de arrendamiento, con el fin de mostrar - la problemática que la materia conlleva y la forma en que és ta puede resolver un juicio de manera pronta y expedita.

Para ello, mi estudio comienza por analizar la naturale-- za jurídica de los juicios en materia de arrendamiento, con - el fin de establecer la participación que tienen en el dere-- cho.

En segundo lugar, analizamos el juicio de terminación de contrato, señalando todos los elementos que se requieren para llevarlo a cabo y su justificación como acción tendiente a garantizar los derechos que le asisten al que lo promueve.



#### IV

En el tercer capítulo realizo un estudio de prueba en general, analizando todos los elementos que la constituyen y el procedimiento a seguir para que su presentación constituya un hecho que cumpla con los requisitos del juicio y éste sea llevado por buen cauce.

Finalmente, el capítulo cuarto trata la prueba pericial en particular, y el papel que juega en los juicios de terminación de contrato en materia de arrendamiento.

Considero que este estudio es importante porque se trata de un problema que por su naturaleza, y vigencia, debe ser -- analizado con cuidado para no lesionar los derechos de aquellos que imperativos de la vida moderna se hallan en la necesidad de establecer una relación contractual de arrendamiento.

**C A P I T U L O   I**  
**NATURALEZA JURIDICA DE LOS JUICIOS EN**  
**MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

## CAPITULO I. NATURALEZA JURIDICA DE LOS JUICIOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

### 1.1. Definición de Arrendamiento

Hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, según la definición que aparece en el artículo 2398 del Código Civil.

Destacan en esta definición dos elementos importantes: la obligación del arrendador consistente en la enajenación temporal del uso o el uso y goce de una cosa y la temporalidad: el arrendamiento no puede exceder de diez años para los bienes destinados a habitación, de quince para los bienes destinados al comercio y de veinte para los bienes destinados al ejercicio de una industria, según lo indica el artículo 2393 del Código Civil.

El contrato de arrendamiento en el derecho mexicano es un contrato principal, ya que tiene su propia finalidad; es bilateral porque se pactan obligaciones recíprocas; es oneroso porque existe provechos y gravámenes recíprocos; es conmutativo porque las prestaciones son ciertas en el momen-

to de celebrarse el contrato; es formal por regla general, - salvo cuando se pacte una renta inferior a cien nuevos pesos anuales; es temporal por las razones anteriormente expuestas; y finalmente es de tracto sucesivo.

Dentro de los requisitos de existencia de este contrato destaca el problema del objeto: El arrendador está obligado a transferir temporalmente el uso o el uso y goce de una cosa; en tanto el arrendatario paga por ello un precio llamado renta. La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada, según se lee en el artículo 2399 del Código Civil.

No es lo mismo arrendamiento que compraventa. La diferencia entre estos dos elementos es clara. La compraventa - indica que la cosa es adquirida por una persona a cambio de una cierta cantidad de dinero, mientras que el arrendamiento es, que una persona haga uso de una cosa, sin adquirirla, - mediante el pago de una renta.

Es conveniente enunciar las obligaciones principales de las partes en el contrato de arrendamiento.

A. Obligaciones del arrendador:

a) Conceder el uso o el goce o a la vez el uso y el goce de la cosa o del derecho arrendado.

b) Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su propia naturaleza estuviere destinada, según lo marca el artículo 2412, fracción I, del Código Civil.

c) Conservar la cosa en el mismo estado, haciendo para ello toda clase de reparaciones necesarias, lo indica así el artículo 2416 del Código Civil.

d) No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, según lo indica el artículo 2412, fracción III, del Código Civil.

e) Garantizar el uso o goce específico de la cosa por todo el tiempo del contrato, como lo dicta el artículo 2412, fracción IV, del Código Civil.

f) Responder de los daños y perjuicios que sufra el -

arrendatario por los defectos o vicios de la cosa, anteriores al arrendamiento, según lo indica el artículo 2412, fracción V, del Código Civil.

**B. Obligaciones del arrendatario:**

a) Satisfacer el precio en la forma, lugar y tiempo - convenidos, según los artículos 2398, 2399 y 2425, fracción II, del Código Civil.

b) Conservar la cosa arrendada en el estado en que la - reciba, como lo indica los artículos 2444 y 2467 del Código Civil.

c) Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella, según lo indica el artículo 2425, fracción III, del Código Civil.

d) Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad - posible, toda las necesidades de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause, como lo dice el artículo 2415 del Código Civil.

e) Poner en conocimiento del propietario en el más bre-

ve tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro\_ haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, su pe\_ na de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión, - según lo dicta el artículo 2419 del Código Civil.

f) Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamien\_ to, como lo marca el artículo 2011, fracción III, del Código\_ Civil.

El legislador mexicano introdujo en el derecho positivo\_ mexicano una especie perfectamente definida y diferenciada de arrendamiento: el de fincas urbanas destinadas a la habita--- ción. Este contrato tiene modalidades propias que están regu- ladas por normas de orden público e interés social, por lo - tanto los derechos por ellas concedidos son irrenunciables, - como lo marca el artículo 2448 del Código Civil.

El Código Civil, en su artículo 2448, indica que se tra- ta, el arrendamiento, de un contrato formal que debe ser regis\_ trado ante las autoridades competentes; ésto último lo manda el artículo 2448 del Código Civil. La duración míni\_ ma es de un año prorrogable hasta por dos años más, a volun-- tad del arrendatario si se encuentra al corriente en el pago\_ de la renta, como lo estipula el artículo 2448 del Código Civil.

La falta del contrato es imputable al arrendador.

Se intenta proteger la economía del arrendatario a través de dos medios de control de la renta: estableciendo la obligación de pactar el monto de la renta en moneda nacional e indexando el incremento anual de la misma en función de los aumentos del salario mínimo general de la zona. Al respecto el artículo 2418 D del Código Civil establece que la renta sólo podrá ser incrementada anualmente y hasta un 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

A diferencia de los contratos de arrendamiento en general, esta nueva especie otorga el derecho de preferencia del arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del tanto para el caso de que el arrendador quisiera vender la finca, exigiendo únicamente que el arrendatario esté al corriente del pago de la renta. Para hacer efectivo el ejercicio de este último derecho el propietario debe avisar en forma indubitable al arrendatario su deseo de vender detallando tanto el precio como las otras modalidades del contrato. Este cuenta con un plazo de 15 días para manifestar si desea o no hacer uso de este derecho. Como sanción en caso de incumplimiento



de estas disposiciones se establece la nulidad de pleno derecho de la compraventa y los notarios que aprueben las escrituras incurrirán en responsabilidad.

Para esta especie de arrendamiento sólo son permitidas como garantía del contrato la fianza o el depósito. Si se trata de arrendamiento de interés social el arrendatario podrá exigir entre una y otra de las garantías citadas.

#### 1.2. Tipos de Arrendamientos.

Existen diversas especies de arrendamientos: mercantil, civil y administrativo.

El arrendamiento mercantil cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial; por lo que, el que se refiere a inmuebles, aun cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil, según lo indica el artículo 75, fracción I del Código de Comercio.

El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y a las conforme el artículo 2411 del Código Civil, estos contratos se sujetarán a las disposicio-

nes de ese código. Los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter, según lo indica el artículo 2405 del mencionado Código.

Son arrendamientos civiles, por exclusión, los que no sean mercantiles o administrativos. "Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil bienes raíces" (1).

Desde otro punto de vista, "el arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se determina por exclusión: Cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial" (2). Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación a los Estados o a los Municipios.

El Código Civil vigente ha considerado reglamentar en -

- (1) Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles. Edit. Porrúa, México, 1973, Pág. 173.
- (2) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI Vol. II, Edit. Porrúa, México, 1986, Pág. 53.

capítulos separados lo relativo al arrendamiento de fincas - urbanas, fincas rústicas y bienes muebles facilitando en - cierto modo la aplicación de sus disposiciones.

Es muy evidente la importancia económica y social que han adquirido en la actualidad los arrendamientos de fincas urbanas como consecuencia del aumento siempre creciente de las poblaciones urbanas con el consiguiente aumento de los - diversos problemas inquilinarios cuya solución es de urgen- te necesidad. No obstante que el criterio que orienta al Có- digo vigente es un criterio eminentemente social y que en su exposición de motivos se afirma que "el contrato de arrenda- miento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del - propietario, que tan dura hacen la situación del arrendata- rio", es bien poca la novedad que en esta materia introdujo el nuevo articulado, prevaleciendo en consecuencia la nece- sidad de una reglamentación que en forma más eficaz haga po- sible la solución justa de estos problemas.

También existe el arrendamiento de fincas rústicas, del cual, el Código vigente, cumpliendo con la disposición que - indican todas aquellas tierras que sus dueños o poseedores - no hayan barbechado o puesto en cultivo, pasadas las fechas

que marca la ley para su preparación y siembra, queden a disposición de los ayuntamientos para los efectos de la Ley, ha establecido en el artículo 2453 que el propietario de un predio rústico está en la obligación de cultivarlo; si no lo cultiva, tiene la obligación de darlo en arrendamiento o - aparecería en los términos de la Ley de Tierras Ociosas.

El tercero de los arrendamientos especialmente reglamentos por el Código vigente es el de bienes muebles. Las disposiciones relativas al arrendamiento en general le son aplicables, dice el artículo 2459 del Código, siempre que sean compatibles con su naturaleza.

El mueble arrendado debe ser devuelto, a falta de convenio sobre el plazo o sobre uso a que se le destine, en cualquier momento pero el arrendador no puede exigirla sino después de cinco días de celebrado el contrato respectivo. Con esta disposición se estima que resultan protegidos los intereses de ambas partes.

### 1.3. Consideraciones del Arrendamiento.

Los autores señalan como características esenciales las siguientes:

a) Es desde luego, un contrato de naturaleza bilateral por el carácter recíproco de las obligaciones que origina y que son a cargo de ambos contratantes.

b) Es de carácter oneroso porque impone provechos y - gravámenes recíprocos; se transmite el uso de la cosa a cambio del precio, pagándose éste a cambio o como contraprestación al uso otorgado.

c) Tradicionalmente es considerado como un contrato con sensual.

d) Finalmente, es temporal; este carácter, que es fundamental, se opone a toda celebración de arrendamientos perpetuos; la duración del contrato no puede exceder de diez - años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las destinadas al comercio y de veinte para las destinadas - a una industria. Estas disposiciones contenidas en el artículo 2393 del Código en vigor tienden a impedir los arrendamientos de larga duración tan frecuentes en los Códigos anteriores al no fijar un término máximo en los arrendamientos. Las consecuencias que tales arrendamientos producen las calificamos como "verdaderos fraudes pues bajo tal pretexto se pueden ocultar verdaderas enajenaciones para eludir el -

pago de los impuestos fiscales. Mediante la disposición citada se ha venido a resolver con acierto dicho problema, - protegiéndose los intereses económicos y sociales que se venían lesionando con arrendamientos de larga duración.

Del concepto que del arrendamiento hemos expuesto se infieren como elementos esenciales del mismo porque afectan su existencia, el acuerdo de voluntades de los contratantes, la cosa y el precio, conteniendo el título relativo a la materia que venimos estudiando, disposiciones solo aplicables a estos dos últimos elementos.

Por otra parte, el objeto del contrato de arrendamiento consiste en la transmisión del uso o goce de una cosa. Son susceptibles de arrendarse, todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; es decir, con esta excepción pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes, muebles o inmuebles, pagando un precio cierto. Pero el mismo artículo consigna otras dos excepciones en su parte final: (art. - 2400).

1.- Los bienes que la ley prohíbe arrendar: esta excepción está íntimamente ligada con las limitaciones que la ley señala para dar en arrendamiento por ejemplo, no puede darse

en arrendamiento la cosa que pertenece en copropiedad sino con el consentimiento unánime de todos los copropietarios.

2.- Tampoco pueden arrendarse los derechos estrictamente personales; entre estos pueden mencionarse los derechos reales de uso y habitación que tienen un carácter marcadamente personal en cuanto a los motivos con que se otorgan. En cuanto a los bienes consumibles debemos decir que éstos no pueden ser objeto de arrendamiento en virtud de que su uso, implica su disposición, desvirtuando la naturaleza del arrendamiento pues lo que en rigor se opera es una transmisión de dominio; solo puede arrendarse la cosa consumible con objeto de ser exhibida o para servir de muestra pues en este caso según es nuestro criterio, la voluntad de las partes ha cambiado el destino natural de la cosa que de consumible se convierte en no consumible, porque, viene a ser utilizada en cierta función que no es la natural; deben devolverse la mismas muestras.

Con relación al tema de que las cosas consumibles no son susceptibles de arrendarse algunos autores han sostenido, Baundry Lacantinery y Francisco Ricci entre ellos, que la explotación de canteras, de minas y otras de semejante naturaleza, no pueden cederse en arrendamiento porque el ac

to realizado indica necesariamente una venta pues hay una verdadera disposición de partes de la misma cosa; para Ricci toda concesión de canteras o minas constituye una venta de sus productos.

Consideramos que el arrendamiento y usufructo tienen de común el que ambos recaen sobre cosas que no se consumen por el primer uso y en que en ellos se debe usar de la cosa sin alterar su forma ni sustancia; en tanto que el usufructo es un derecho real, el arrendamiento engendra derechos de carácter personal no siendo por consiguiente apropiada la comparación que se quiere hacer entre ellos.

La cuestión fundamental es que, en efecto, todas las cosas son consumibles por naturaleza; lo que pasa es que en esta clase de arrendamiento la destrucción de la cosa es más patente, más notable, pero sin que esta cuestión de mayor o menor grado en la destrucción de la cosa sea suficiente para desvirtuar la naturaleza del arrendamiento, ya que como todas las que no se consumen por el primer uso, permiten un uso reiterado y constante de la cosa.

De lo anterior se desprende que las explotaciones de canteras, minas, manantiales y otras semejantes reúnen todas



las características propias para ser consideradas en realidad como susceptibles de arrendamiento.

El PRECIO constituye el tercero de los elementos esenciales del arrendamiento al que el artículo 2399 impone los caracteres de cierto y determina y lo aleja del principio romano conforme al cual debía consistir necesariamente en dinero; en consecuencia, el precio puede ser fijado en especie distinta, por ejemplo, en una cantidad fija de frutos que produzca la cosa o en una parte alícuota de los mismos o bien, una parte en dinero y otra en distinta especie.

En cuanto a la forma y modalidades que debe afectar el pago hecho por el arrendatario, éste debe ejecutarlo en la forma y términos convenidos y desde el día en que fue recibida la cosa; a falta de convenio, el pago debe ser hecho en la casa habitación o despacho del arrendatario. En cuanto al tiempo que debe verificarse, a falta de convenio rigen las siguientes reglas contenidas en los artículos 2452 y 2430:

a) Si el arrendamiento es de fincas urbanas, el pago debe ser hecho por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincena vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos; y por semana, igualmente vencidas, si la renta -

no llega a sesenta pesos.

b) Si la renta es de finca rústica, el pago también a --  
falta de convenio, debe efectuarse por semestre vencido.

Merece atención el tema de la naturaleza jurídica del de  
recho del arrendamiento. Casi todos los autores de derecho --  
discuten acerca de la naturaleza real o personal del derecho\_  
de goce que el arrendamiento concede al arrendatario.

Al respecto, Troplong, comentarista del Código de Napo-  
león, apoyado en la modificación introducida por dicho Código,  
derogando la Ley Emptorem afirma que el carácter que propia--  
mente corresponde al derecho del arrendatario es el de un de  
recho real.

Del artículo 1743 del Código Francés que estableció que  
si el arrendador vende la cosa arrendada, el adquirente no -  
puede expulsar al colono o inquilino que tenga un arrendamien  
to auténtico o de fecha cierta, a menos que se hubiera reser-  
vado este derecho en el contrato, infiere Troplong que el -  
derecho del arrendatario que tradicionalmente es un dere-  
cho de carácter personal, se convierte en virtud de esta -  
disposición, en un verdadero derecho real. Señala este autor

que el derecho romano confería derechos persona a persona - entre arrendador y arrendatario y la famosa ley Emptorem estableció que el comprador no estaba obligado a respetar el arrendamiento celebrado por el vendedor, regla que no fue exclusiva de la venta, ya que todo sucesor a título particular no estaba, igualmente, obligado a mantener el arrendamiento consentido por su antecesor; el sistema no engendra, por consiguiente, más que obligaciones personales.

Sin embargo, este carácter no fue absoluto, en prueba - de lo cual cita Troplong estas excepciones:

1o. El comprador de un fundo enfiteutico no podía expulsar al colono.

2o. Lo mismo sucedía en el caso de que la enajenación de la cosa fuese hecha con la condición expresa de que el arrendamiento fuera respetado, medida que aconsejaba el jurisconsulto Gayo a las partes.

3o. Los adquirientes de bienes del Estado estaban obligados a respetar el arrendamiento pues en la venta de esta clase de bienes, la cláusula de mantener el arrendamiento era sobreentendida.

La Asamblea Constituyente, según Troplog, preocupada - sobre todo por el interés de la agricultura consideró como su deber poner el remedio a dicho mal, abrogando en consecuencia la Ley Emptorem. Esta reforma viene a cristalizar en el Código Francés; las principales ideas a que llega este - autor son las siguientes:

1a. El arrendatario puede obligar al propietario a que lo ponga en posesión de la cosa.

2o. Los adquirientes y sucesores a título singular están obligados a respetar el arrendamiento existente.

3a. El arrendatario puede demandar la entrega de la cosa de un arrendatario que esté en posesión de la cosa en virtud de un título posterior. El carácter relativo que este - derecho tuvo en el derecho romano y que no permitía que fuese opuesto más que a la persona del arrendador se convierte, por la disposición del Código Francés, en absoluto pues el - arrendatario puede oponerlo a todos los terceros, los cuales están obligados a respetarlos y a no ejecutar acto alguno - que pueda perturbar su ejercicio, llegando este autor hasta afirmar que el mencionado derecho constituye un verdadero - desmembramiento de la propiedad, pues siendo el arrendata-

rio, un detentador de la cosa por toda la duración del arrendamiento, su industria y su ocupación, acompañan al inmueble en cualquier mano en que él se encuentre.

Nuestro derecho, al igual que los demás que en esta materia siguieron al Código Francés acoge este principio, y así dispone en los artículos 3157 y 3158 del Código de 1870 que el arrendamiento no se rescinde por transmisión de la cosa a título universal o a título singular y que éste subsiste en los términos estipulados, salvo convenio en contrario. El principio que estas disposiciones consagra es explicándolo como un principio que se funda en la equidad y otro más derecho que el que él mismo tiene; y como el arrendador ha prescindido por un tiempo más o menos largo del uso y goce de la cosa arrendada y se ha obligado a asegurar este uso y goce, es claro, termina diciendo, que no puede venderla, transmitiendo el derecho de usar lo que ha enajenado temporalmente y este razonamiento en nada desvirtúa la naturaleza personal del derecho que examinamos, más bien lo sostiene.

**C A P I T U L O    I . I**

**EL JUICIO DE TERMINACION DE CONTRATO**

**CAPITULO II. EL JUICIO DE TERMINACION DE CONTRATO****2.1. Concepto**

La palabra juicio se deriva del latín *judicium* que a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *jus*, derecho y *-dicere*, daré que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto (3).

En otras palabras, juicio es la facultad del alma humana en virtud de la cual el hombre puede distinguir el bien del mal y lo verdadero de lo falso. Parecer, opinión o dictamen.

Aquí entendemos que el juicio es una especie de proceso integrado por la serie de actuaciones que se practican de oficio o a una contienda jurídica, declarando o determinando el derecho en concreto. El proceso consiste, fundamentalmente en llevar el litigio en el proceso ante el juez, o también en desenvolverlo en su presencia. Esta presencia del litigio en el proceso es lo que en lenguaje de los clásicos, se entiende por juicio.

(3) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Penal  
Edit. Porrúa, México, 1963, Pág. 419.

Ahora bien, el juicio ordinario de terminación de contrato de arrendamiento es un procedimiento declarativo que intenta una de las partes contratantes en contra de la otra, - ante el órgano jurisdiccional competente para obtener la resolución judicial de que ha transcurrido el plazo o tiempo - de arrendamiento o se ha llenado el objeto del mismo, y como consecuencia directa e inmediata se ordene la desocupación - y, o la entrega al arrendador del objeto en materia de la - convención arrenditicia dentro del término que a tal efecto fije el resolutor en su sentencia definitiva.

Así, el juicio ordinario de terminación de contrato tiene lugar en el vencimiento del plazo concertado en los contratos por tiempo determinado; o el cumplimiento del plazo, los días convencionalmente fijados o los sesenta que marca el - Código Civil.

Al respecto, González Suárez refiere: "La terminación - del arrendamiento por virtud de haberse cumplido el plazo - fijado en el contrato, supone que ha estado sujeto a un término. Insistiendo en el hecho de que una de las características esenciales de la locación es su duración determinada, habrá de precisar ahora cuántas clases de términos suelen - informar el contrato. En la práctica judicial mexicana, exig



ten dos clases de dichos términos: el llamado voluntario, - indefinido o indeterminado, y el conocido como término fijo.

El término indefinido, voluntario o indeterminado es el que condiciona la terminación del convenio a la voluntad de cualquiera de las partes contratantes" (4).

Al respecto opina Rojina Villegas: "Nosotros estimamos que en los contratos por tiempo indeterminado una vez que - cualquiera de las partes dé el aviso previo y transcurra el término fijado, se vence el contrato de arrendamiento" (5).

En suma, el juicio ordinario de terminación de contrato - se origina por el vencimiento del plazo y también por haberse llenado el objeto para lo que la cosa fue arrendada; caso que por no ser muy común en la práctica se ha tratado poco.

#### S U J E T O S

Los sujetos en el juicio ordinario de terminación de contrato de arrendamiento, al igual que los demás juicios sumarios u ordinarios son en esencia, a saber: sujeto activo y -

---

(4) González Suárez, Juan José. La Ley, el Inquilino y el Propietario. Edic. Galera, México, 1962, pág. 37-38

(5) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo - Sexto, Antigua Librería Robredo, México, 1956, Pág. 158

sujeto pasivo.

Sujeto Activo es el demandante con capacidad jurídica - suficiente para intentar el ejercicio de la acción específica.

Sujeto Pasivo en contra de quien se intenta la acción - específica, en términos del artículo 10., del Código de Procedimientos Civiles.

En el juicio que nos ocupa, la calidad de sujeto activo puede aplicársele indistintamente al arrendador o al arrendatario según sea quien intente el mismo. Es así como en la especie, el sujeto pasivo, en un momento dado, puede serlo - el arrendador.

#### O B J E T O

El juicio ordinario de terminación de contrato de arrendamiento tiene por finalidad específica el obtener la desocupación y entrega de la localidad materia del contrato de arrendamiento una vez decretada la declaratoria judicial de la conclusión del mismo.

En la práctica, el arrendador es la persona que por lo común intenta la acción de terminación de contrato con la mira específica que le sea desocupada y entregada la localidada materia de la convención, pero, el inquilino bien puede promoverlo cuando así conviene a sus intereses, y en este caso su finalidad también es romper el vínculo contractual con el efecto de desocupar y entregar la finca arrendada.

#### PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales en general para todos los juicios son: demanda, competencia, capacidad de las partes, legitimación, interés procesal; los mismos presupuestos son necesarios para que pueda existir válidamente el juicio ordinario de terminación de contrato, y sobre éstos puede aclararse que en la demanda de terminación de contrato puede hacerse el ofrecimiento de pruebas, lo que no es necesario para el juicio especial de desahucio, dada su calidad de juicio especial y a que éste se origina por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta y es al inquilino a quien compete probar estar al corriente en el pago de ellas.

Ahora bien, son presupuestos procesales especiales del juicio ordinario de terminación de contrato las siguientes:

A) Cumplimiento previo del artículo 2484 del Código Civil, este artículo habla en esencia del aviso previo que debe darse por la parte interesada en caso de que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por tiempo expresamente determinado y el mismo se hubiere (vuelto) convertido en voluntario en virtud de que el arrendador no efectuó su acción de terminación de contrato dentro de los 10 días siguientes a la terminación del mismo, como lo establece la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

B) Cumplimiento previo al artículo 2478 del Código Civil. En el caso a que se refiere este artículo, el presupuesto procesal debe tenerse como satisfecho, cuando la parte interesada da por terminado el contrato de arrendamiento, tratándose de un contrato por tiempo no expresamente determinado; da el aviso a la otra parte, con los días de anticipación que se hayan convenido por las partes o los que indica la ley sustantiva del caso.

En las ocasiones anteriores debe acompañarse a la demanda la comprobación de haber cumplido con los preceptos mencionados.

C) La notificación de cambio de propietario, en su ca-

so, a que se contrae lo dispuesto por el artículo 2409 del Código Civil. En este caso también debe acompañarse su comprobación.

D) Para el efecto de que un contrato llegue a su fin, - el arrendador dispone de 10 días para intentar su juicio de terminación de Contrato sin llevar a cabo el aviso de terminación que marca el artículo 2448 del Código Civil, en virtud de que el arrendador hace uso de la facultad conferida - por la Suprema Corte de Justicia de la Nación; con este se evita que el contrato se vuelva voluntario.

Conviene aclarar que son presupuestos procesales de los juicios en materia de arrendamiento la existencia de un contrato válido, sea escrito o verbal; la prueba documental o testimonial de dicho contrato; y además, el señalado en el apartado C), párrafo anterior, en su caso.

En los presupuestos señalados en los incisos A) y B), - se hace referencia al cumplimiento del plazo que se fijó para el contrato por tiempo indefinido, hechos que también - constituyen presupuestos procesales del juicio ordinario de terminación de contrato.

El legislador en el artículo 2483 del Código Civil, - utiliza en forma genérica la figura jurídica de terminación del contrato como el modo o forma en que debe llegar a su fin el arrendamiento, es decir, para él la terminación es el género, y las diversas formas que enuncia en las ocho fracciones de tal precepto sustantivo, son respectivamente la especie que el actor tiene a su disposición para llegar a obtener el final del arrendamiento.

Ahora bien, según la presente tesis, la terminación del contrato en el sentido nato es la que emplea el actor fundado en la fracción I del precepto sustantivo que se menciona.

Cabe mencionar que el contrato de arrendamiento por tiempo expresamente determinado, en ningún caso debe tener más duración que la prevista por el párrafo segundo del artículo 2398 del Código Civil, a saber: diez años para fincas o localidades destinadas a comercio y veinte años para las fincas o localidades destinadas al ejercicio de una industria. En estas condiciones, el arrendamiento concluye el día que para tal efecto se indicó en uno de los apartados o cláusulas del contrato respectivo y debe llenar las formalidades esenciales previstas por los artículos 1832, 1833, y el 1834 del Código Civil.

Si la duración del arrendamiento es por tiempo no expresamente determinado, el contrato se da por concluido, a voluntad de cualquiera de las partes que en aquel intervienen a condición de que ajusten su conducta al aviso previo que - sobre el particular una de las partes da a la otra, en el sentido de que el contrato de arrendamiento, se da por terminado; arrendamiento que concluirá a los diez, quince o veinte días o más que se hubiere fijado convencionalmente para - tal efecto, o bien a los sesenta días que prevé el artículo 2478 del Código Civil.

Las condiciones mencionadas son las que dan origen al juicio ordinario de terminación de contrato de arrendamiento o sea, el vencimiento del plazo concertado en los contratos por tiempo determinado; o el cumplimiento del plazo, los -- días convencionalmente fijados, o los sesenta que marca el Código Civil, que transcurren a partir del aviso referido en el párrafo anterior, para los contratos por tiempo indefinido.

## 2.2. Procedimiento

El procedimiento se conoce como "Un sustantivo plural cuya raíz latina es procedo, process, proceder, adelantarse, avanzar. En general, procedimiento es la manera de hacer una cosa o realizar un acto. Procedimiento corresponde a procédure en francés, a procedure en inglés, procedura en italiano y verfahren en alemán" ( 6 ).

Por otra parte el contrato de arrendamiento señala específicamente los plazos que han de regir en la relación que de este tipo sos tienen el arrendador y el arrendatario.

( 6 ) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. UNAM, Editorial Porrúa, México, 1989, Pág. 2568.

Los juicios que versen sobre el contrato de arrendamiento se tramitarán en juicio ordinario. La ley respectiva señala expresamente estos casos.

Los casos que en nuestro concepto se presentan en la -- práctica y están previstos por la ley, derivados de una relación contractual arrenditicia son los siguientes:

a) el vencimiento del plazo estipulado en los contratos por tiempo definido o estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

b) el cumplimiento del plazo mediante la correspondiente interpelación que fija la ley para la terminación de un contrato por tiempo indefinido.

Las causas tratadas en los apartados a) y b) dan lugar a juicios ordinarios llamados de TERMINACION DE CONTRATO y que en forma genérica les son aplicables las disposiciones del Capítulo I, Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles.

Sólo se ha hecho referencia en los párrafos precedentes



a las acciones principales derivadas del contrato de arrendamiento; ahora bien, este contrato por disposición expresa de la ley o por convenio de las partes, puede dar lugar al nacimiento de otras acciones que en nuestro concepto deben ventilarse según su naturaleza jurídica, es decir, pueden dar lugar a un procedimiento ordinario.

Cuando se entregó la localidad arrendada y el inquilino queda adeudando rentas, el arrendador iniciará juicio ordinario pago de pesos o cobrará la garantía que le haya sido otorgada, contra el fiador. En el mismo caso, que se entregue la localidad arrendada una vez desocupada por el inquilino pero por culpa de éste, de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, hayan causado deterioros graves en la finca (Art. 2425 del Código Civil), el arrendador hará valer la acción de daños y perjuicios en la vía ordinaria. Asimismo, ejercerá esta acción el arrendador para exigir la responsabilidad del inquilino en caso de incendio (2435, 2436, --- 2437, 2438 del Código sustantivo).

Por su parte, el inquilino puede ejercer la acción ordinaria pago de pesos para exigir del arrendador el pago de las mejoras que aquel hizo a la finca, o le devuelva el saldo que hubiese a su favor al terminar el contrato (artículos 2423, 2424 y 2422 del Código Civil). A su vez, el arrendador puede promover juicio ordinario de depósito para consignar dicho saldo que resulte en favor del inquilino, cuando tenga algún derecho que ejercer contra éste (artículo 2422 del Código Civil). A la terminación del contrato, el arrendatario puede promover acción ad exhibendum, para hacer que sea exhibida alguna cosa que hay depositada como garantía pren-

daria del contrato, en su caso, y reclamar del arrendador su devolución.

Las acciones que se han enunciado en los párrafos anteriores de este apartado, con algunas salvedades, constituyen fundamentalmente la aplicación del juicio ordinario en materia de arrendamiento. En lo subsecuente, se tratará en particular de los principales procedimientos en esta materia.

Chiovenda define a los presupuestos procesales como las condiciones por las que se obtiene cualquiera resolución FAVORABLE O DESFAVORABLE, sobre la demanda (competencia, capacidad, etc.).

El autor mencionado define a los presupuestos procesales y los distingue de los presupuestos de las condiciones de la acción, ya que sin los presupuestos procesales no puede haber proceso válido, cuando falten las segundas - habrá proceso pero la sentencia será desfavorable al actor.

Se dice también que, los presupuestos procesales son requisitos basados en la potestad de obrar de los sujetos, - que permiten al juez hacer justicia, mediante la Constitución y desarrollo del proceso.

En vías normales, para que el proceso exista, se necesitan estos presupuestos:

La presentación de una demanda formal y substancialmente válida; por un sujeto de derecho (actor); ante un órgano jurisdiccional (juez) y frente a otro sujeto de derecho (demandado); teniendo los tres, partes y juez, requisitos de - capacidad (en cuanto a las partes: capacidad de ser parte y capacidad procesal; en cuanto al juez capacidad general; jurisdicción, y especial: competencia).

En resumen, los presupuestos procesales son: Demanda, - competencia, capacidad de las partes; siguiendo la teoría de Chiovenda, estos presupuestos son generales de todo proceso, y existen además presupuestos especiales; discute también si el interés procesal es o no presupuesto; en esta exposición lo incluiremos como presupuesto. Los presupuestos procesales especiales son aquellos requisitos de forma de donde deriva la demanda, por ejemplo, un documento que por su naturaleza traiga aparejada ejecución, para los juicios ejecutivos.

Los anteriores presupuestos son necesarios para que pueda existir válidamente el juicio ordinario de terminación de - contrato.

Ahora bien, son presupuestos procesales especiales del juicio ordinario de terminación de contrato, las siguientes:

a) Cumplimiento previo al artículo 2478 del Código Civil. En el caso a que se refiere este artículo, el presupuesto procesal debe tenerse como satisfecho, cuando la parte interesada en dar por terminado el contrato de arrendamiento, tratándose de un contrato por tiempo no expresamente determinado, da el aviso a la otra parte, con los días de anticipación que se hayan convenido por las partes o los que indica la ley sustantiva en su caso.

En las ocasiones anteriores debe acompañarse a la demanda copia certificada de las diligencias de jurisdicción voluntaria hechas al inquilino donde se le dio el aviso de terminación donde se manifiesta la voluntad del arrendador de no seguir con el arrendamiento.

Debe aclararse, que son presupuestos procesales de los juicios en materia de arrendamiento la existencia de un contrato válido, sea escrito o verbal; la prueba documental o testimonial de dicho contrato; y además, el señalado en el apartado b), párrafo anterior, en su caso.

Con respecto a la prueba testimonial podemos decir que, en efecto, existen situaciones de hecho que posteriormente - dan origen a juicios que sólo pueden ser conocidos o presenciados por los empleados, familiares o amigos de los contendientes. Por tanto, en principio, pueden ser testigos"... - aún cuando su testimonio en algunos casos pueda objetarse a través del incidente de tachas que precisamente sirve para hacer patente la falta de credibilidad de las declaraciones del testigo" ( 7 ).

Por su parte, la prueba documental, en un sentido amplio, es una prueba preconstituida, porque los documentos se redactaron precisamente para que sirvieran de prueba del acto jurídico realizado, lo mismo en juicio que fuera de él.

"Tanto los documentos públicos como los privados pueden ser pruebas preconstituidas. Supongamos; un contrato de mutuo, puede celebrarse ante notario o ante dos testigos; en el primer caso se trata de un documento público; en el segundo, de un documento privado. En ambos casos, sin embargo, el documento se hizo para fijar el alcance de las obligaciones contraídas, su plazo, interés, forma de pago, etc." ( 8 )

( 7 ) Becerra Bautista, José. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor, 20a. edición, México, - 1991, Pág. 158.

( 8 ) Ibidem. Pág. 166.

## 2.3.

## T R A M I T E

El escrito en el que se hace constar la demanda de terminación de contrato debe llenar los extremos previstos por los artículos 255 y 256 del Código procesal, la parte interesada deberá ofrecer pruebas relacionadas con los puntos que van a ser objeto del debate según el imperativo del artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles, a efecto de cumplir con la obligación de probar los hechos en que se funda su acción.

El escrito de demanda debe presentarse ante el Juez competente en los términos siguientes:

Deberá tener los requisitos tales como tribunal competente ante el que se promueve; nombre del actor y señalamiento del domicilio para oír notificaciones; nombre del demandado y domicilio donde vive; objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios; hechos en que el actor funde su petición y fundamentos de derecho, clase de acción, procurando citar los preceptos legales; la cuantía de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.

Así, este escrito de demanda debe presentarse ante el Juez competente en los términos ya planteados, el cual en-

contrando ajustada a derecho la demanda, ordenará se forme expediente, se registre y admita a trámite, decretará el emplazamiento a juicio de la parte contra la que se propone, a la cual se le dará 9 días, si es local comercial y 5 días si es casa-habitación para que produzca su contestación, excepciones, y en su caso, reconvencción.

Los efectos jurídicos de la presentación del escrito de demanda en este caso como en los demás, materia de esta tesis, son: Interrumpir la prescripción, si no hubiera otro medio eficaz para ello, y generar el valor de las prestaciones que se reclaman.

En cumplimiento de la determinación que ordena se admita a trámite el escrito de demanda, por conducto del funcionario judicial encargado para ello, se emplazará al demandado en los términos que para el fin señala el artículo 113 del Código citado y con las copias simples que fueren exhibidas del escrito de demanda le correrá traslado, emplazándolo para que produzca contestación dentro del término de nueve días si es local comercial y 5 días si es casa habitación como se mencionó anteriormente, computables a partir del siguiente a aquél en que se efectúa la notificación.

Si el emplazamiento del demandado tuviere que hacerse en los términos del artículo 122 del código citado, por edictos, la secuela procesal seguirá los pasos exigidos por la ley, se publicarán de tres en tres días, dos veces en el boletín judicial, y en uno de los periódicos de mayor circulación de la capital, y la sentencia definitiva que se dicte en el juicio mencionado, también será notificado al demandado en los términos indicados siempre y cuando se trate como está señalado en el artículo 122.

A partir de este momento pueden presentarse dentro de la secuela procesal, los siguientes casos:

- 1) Que el demandado omita contestar la demanda;
- 2) que el demandado conteste la demanda allanándose a ella;
- 3) que el demandado conteste la demanda y oponga excepciones;
- 4) que el demandado conteste la demanda, oponga excepciones y proponga reconvencción.

En el primer caso, el demandante en cumplimiento a lo previsto por el artículo 133 del Código procesal reclamará del Tribunal que conozca del juicio, se tenga por acusada la



rebeldía en que incurrió el demandado y a la vez que se tenga por perdido el derecho que dentro del término que para - tal efecto le fue concedido, después de ser citado; o bien, será realizable por el juzgador de oficio.

Este precepto procesal ordena que el término fijado para que la parte demandada conteste, en el caso, sin que produjera contestación, éste no suscita controversia, sin necesidad de que se acuse la correspondiente rebeldía, el juicio seguirá su trámite con pérdida del derecho que dentro del mismo pudo haber ejercitado el emplazado a juicio.

El juzgado del conocimiento para hacer la declaración de rebeldía solicitada, examinará minuciosa y escrupulosamente los autos, a efecto de calificar si el acta levantada con motivo de la notificación y emplazamiento a juicio del demandado es correcta y reúne los requisitos previstos por los artículos 113 y 117 del ordenamiento citado, y si en la especie incurren al fiel y exacto cumplimiento a los extremos - del precepto, hará la correspondiente declaratoria de rebeldía de oficio.

En la audiencia de conciliación, el encargado de dar fe de los actos del titular del juzgado hará el extracto de los

puntos cuestionados por disposición expresa del artículo 268 párrafo infine. Posteriormente se abre el juicio a prueba - por 10 días para ambas partes.

Ofrecidas las pruebas, el juzgador se abocará a admitir las que en derecho procedan, y señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley, donde se desahogarán las pruebas admitidas.

Asimismo, y a petición de parte, se efectuarán las audiencias de continuación, hasta en tanto, no sean desahogadas en su totalidad las pruebas admitidas; hecho lo anterior el juzgador una vez que las partes hayan alegado lo que a su derecho convenga, dictará su fallo definitivo al tenor de lo dispuesto por los artículos 81, 88, 92, 384 y 424 del Código de Procedimientos Civiles.

Cuando el demandado conteste la demanda y se allana la misma, el juzgador, en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 274 del Código mencionado, dispondrá el procedimiento anterior.

Si el demandado contesta la demanda y opone excepciones con el escrito de contestación a la demanda, se le corre traslado al demandante por el término de tres días fatales -

para que produzca su contestación de excepciones; escrito en el cual debe fijar por su parte los puntos de hechos y de de recho objeto de la contienda, negando o confesando los hechos manifestados por el demandante en su contestación, pudiendo modificar o adicionar los que dieron cuerpo a su escrito de demanda, con tal que con la modificiación o adición no se cambie el objeto materia fundamental del juicio y dé mérito a ello un hecho o manifestación contenidos en el escrito de la demanda.

Formulada en tiempo la reconvencción en el término de seis días, con su contenido, se le dará vista a la parte actora en el principal, para que a su vez, presente el escrito de contestación, en la que al igual que su reconvenccionista fijará en definitiva los puntos materia de la litis, en todas las prerrogativas que al demandante la ley le concede según dispone el Código de la materia.

Cuando el demandado al contestar la demanda reconviene de su demandante las prestaciones que estima procedente y tal reconvencción procede plantearse en la vía ordinaria, deberá venir acompañada de la documentación base a que se refieren los artículos 96 y 97 del Código de Procedimientos Civi

les. El juzgador del conocimiento tendrá por contestada en tiempo la demanda y con ella dará traslado a la parte actora para que dentro del término de tres días produzca su contestación a las excepciones, por 6 días para contestar reconvencción dentro del mismo término en lo que va a la contrademanda o reconvencción.

En el escrito de contestación y contrademanda respectivamente, la secuela procesal seguirá su curso como prescribe la ley en la hipótesis anterior.

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

"La reconvencción no es, por tanto, una excepción que -- oponga el demandado al producir su contestación a la demanda, sino el planteamiento de un nuevo juicio que, si se quiere, -- podría intentarse por separado, pero que dicho demandado aprovecha para manifestar sus propias pretensiones en contra del actor. De ahí que, para intentarla, deban llenarse los mismos requisitos de todo escrito inicial de reclamación, o sea:

- a) Indicar ante qué tribunal se promueve;
- b) El nombre de quien demanda y su domicilio;
- c) El nombre del demandado y su domicilio;

- d) El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- e) Los hechos en los que se funde la petición;
- f) Los fundamentos de derecho; y
- g) El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez. Todo ello, independientemente de que ya -- conste en el proceso en el cual se interviene" ( 9 ).

Por mi parte, pienso que es más acertada la definición siguiente:

"La reconvencción es la facultad que la ley concede al demandado en un juicio civil o de trabajo, para presentar a su vez otra demanda en contra del actor o demandante, exigiéndole contraprestaciones distintas que pueden formar parte de la controversia" (10).

Ambas partes en los escritos de réplica pueden ofrecer y relacionar con los hechos a debate nuevas probanzas, por disponer así la ley adjetiva de la materia.

Después se llevará a cabo la audiencia de conciliación, y posteriormente se abrirá el juicio a prueba por diez días

( 9 ) Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. Cuestiones de Terminología Procesal. Porrúa, México, 1982, pág. 72.

(10) *Ibidem*, pág.

comunes para ambas partes, los cuales transcurrirán desde que tiene verificativo la audiencia, si dichas pruebas concuerrieran a la misma, pues de lo contrario, el término comenzará a transcurrir cuando sea publicado en el Boletín Judicial una vez que surta sus efectos legales.

Los incidentes planteados durante la escuela del procedimiento, serán tramitados con copia de traslado para la contraparte, la cual tendrá tres días para manifestar lo que a su derecho convenga, así como para ofrecer pruebas. Posteriormente, se citará a las partes para la celebración de la audiencia incidental dentro de los ocho días siguientes.

El incidente será resuelto con una sentencia interlocutoria, de conformidad con el artículo 84 del Código adjetivo.

La sentencia definitiva en todos y cada uno de los casos enunciados, es la resolución que emite el juez en relación a los hechos de la demanda mediante el análisis y razonamiento del procedimiento civil y serán notificadas las partes por Boletín Judicial si el inmueble es local comercial y si el inmueble se refiere a casa-habitación, será de manera personal.

## 2.4. Jurisprudencia

### PRUEBA PERICIAL.

Si el acusado tuvo oportunidad de designar perito de su parte durante la substanciación del procedimiento y no lo hizo, tal omisión sólo es imputable al propio acusado.

Sexta Epoca, Segunda Parte: Vol: VIII, Pág. 54. A.D. - 6611/57. Enrique Gómez Martínez. 5 Votos.

### PRUEBA PERICIAL, DICTAMENES NO OBJETADOS.

Si durante la substanciación del procedimiento el reo - impugnó un dictamen pericial, es inconcuso que la falta de actividad procesal de su parte, revela su consentimiento con relación al expresado dictamen.

Sexta Epoca, Segunda Parte: Vol. XXI, Pág. 174; A.D. - 5090/58. José Regino Montoya Solís. 5 Votos.

### PRUEBA PERICIAL, IMPUGNACION DE LA.

No basta con la sola manifestación de parte, de que se impugna una prueba pericial, para que ésta ya deje de tener valor probatorio, sino que es menester in continente ofrecer su pericial correspondiente, a fin de que el juez éste en aptitud de aquilatar los dictámenes emi

tidos.

Séptima Epoca, Segunda Parte: Vol. 39, Pág. 79. A.D. -  
5551/56. Angel Castro Medina. 5 Votos.

**PRUEBAS, OFRECIMIENTO DE LAS.**

El artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles - del Distrito Federal ordena que las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos - controvertidos; pero ninguna disposición del mismo código establece la sanción de que la prueba debe ser rechazada cuando no ha sido relacionada con los puntos - cuestionados.

Quinta Epoca: Tomo CXXX, Pág. 88. A.D. 3032/55. Benigno Damián. 5 Votos.

**PRUEBA PERICIAL, VALORACION DE LA.**

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



una convicción, respecto del que tenga más fuerza probatoria.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. LIII, Pág. 88. A.D. --- 5723/60. Julia Rodríguez. Unanimidad de 4 Votos.

**PRUEBA, CARGA DE LA.**

No corresponde a la Suprema Corte solicitarla de ninguna autoridad, sino que esta obligación incumbe a la parte a quien interese rendirlas, y esto ni siquiera en la tramitación del juicio de garantías, sino en la de las instancias, ya que de acuerdo con la técnica del amparo, el acto reclamado debe apreciarse en este juicio - (artículo 78 de la Ley de la materia) tal como aparece probado ante la autoridad responsable y no se admitirán ni se tomarán en consideración las pruebas que no se hubiesen rendido ante dicha autoridad para comprobar los hechos que motivaron o fueron objeto de la resolución reclamada.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XIV, Pág. 235. A.D. --- 4212/57. Isaura Paulín de Castelán. Unanimidad de 4 Votos.

**PRUEBA PERICIAL, APRECIACION LIBRE DE LA.**

Aunque el juzgador goce de libre apreciación de la prue

ba pericial, de acuerdo con la facultad que al efecto - le concede la ley, está obligado a expresar claramente los motivos que determinan cada apreciación, puesto que la facultad de libre valoración en materia probatoria, no implica su arbitrario ejercicio sino que es una facultad discrecional, cuya aplicación tendrá, en todo - caso, que justificarse al través del respectivo razonamiento lógico.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XXI, Pág. 136. A.D. -- 2590/57. Patricio Morales. Unanimidad de 4 votos.

#### PERITOS. ESENCIA DE SU FUNCION.

Siendo los peritos simples auxiliares del juez en la - importantísima función de administrar justicia o meros consultores técnicos como con todo acierto los llama el Código de Procedimientos Civiles Italiano de 1940, la - esencia de su función radica en la apreciación de las - circunstancias de los hechos o de los hechos mismos y - de ninguna manera en la decisión jurídica del caso de que se trata, ya que ésta es la de la exclusiva competencia del juzgador, puesto que de no ser así se llegaría al absurdo de convertir éste en un simple autómata de aquéllos, con imperdonable abandono de su mencionada importantísima función y con notorio desacato a las - disposiciones constitucionales relativas.

disposiciones constitucionales relativas.

Quinta Epoca: Suplemento de 1956, Pág. 354. A.D.

5010/49. Ignacio de Jesús. Unanimidad de 4 votos. A.D.

4212/53. Carmen Ramos viuda de Sánchez. 5 votos.

**C A P I T U L O   I I I**  
**TEORIA GENERAL DE LA PRUEBA**

### CAPITULO III. TEORIA GENERAL DE LA PRUEBA

#### 3.1. Concepto y Objeto de la Prueba

El tema de la prueba, dentro del Derecho Civil encierra mayor interés, desde el punto de vista práctico como desde - el punto de vista teórico.

Gramáticamente, la palabra prueba expresa la acción y - efecto de probar, y también la razón, argumento, instrumento u otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa. Este sentido conforma la base o fundamento del concepto científico de la prueba.

Etimológicamente, el vocablo prueba viene del adverbio probe, que significa honradamente porque obra con honradez el que prueba lo que pretende; o bien, del término probandum, que significa recomendar, probar, experimentar, patentizar, hacer fe, de acuerdo a lo anterior con varias leyes - del Derecho Romano.

Según la ley de Partida, es la averiguación que se hace en juicio de alguna cosa dudosa: ley I, título XIV, Part. - 3o., o bien la producción de los actos o elementos de convic

ción que somete el litigante, en forma que la ley previene, ante el Juez del Litigio y que son propios según derecho, - para justificar la verdad de los hechos alegados en el pleito.

"En sentido estricto, la prueba es la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos y - discutibles, cuyo esclarecimiento resulte necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso. En este sentido, la prueba es la verificación o confirmación de las afirmaciones de hecho expresadas por las partes.

En sentido amplio, se designa como prueba a todo el conjunto de actos desarrollados por las partes, los terceros y - el propio juzgador, con objeto de lograr la obtención del - cercioramiento judicial sobre los hechos discutidos y discutibles." (11 )

Ahora procede aportar una breve exposición del concepto que diversos tratadistas tienen de la prueba.

Moreno Cora en su "Tratado de las Pruebas Judiciales en Materia Penal y Civil", divide en dos partes el estudio de la prueba:

---

(11) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. pág. 2632

- a) El que considera la prueba como material tendiente a producir cierta convicción; y
- b) El que atiende el resultado y fuerza de la convicción misma.

Planteado así el problema, agrega "que hay pruebas que no prueban o que esa prueba no hace prueba", (12) pasando, sucesivamente, del uno al otro aspecto de las significaciones y expresando que tal o cual constancia o manera con que se intentó el convencimiento en un caso dado, no alcanzó el fin apetecido de producir la demostración o la certeza. Además, dice, la palabra prueba, unas veces significaba los medios -- que las partes emplean para fundar la convicción, el ánimo del Juez, y otras, comprende el conjunto de los motivos que obran en el espíritu de éste, para concluir que son reales y efectivos los hechos que ante él se han alegado, como generadores del derecho que está llamado a declarar.

Bajo el primer aspecto, puede considerarse como la causa que haciendo nacer la certeza o el convencimiento de nuestro ánimo, tiene que producir un efecto determinado, y bajo el segundo aspecto, como la certeza misma.

---

(12) Moreno, Cora. Tratado de las Pruebas Judiciales en Materia Penal y Civil. Edit. Porrúa, México, 1987, Pág. 210.

Por su parte, Jeremías Benthán nos dice que "prueba se entiende por un hecho que se da por supuesto como verdadero, que se considera como debiendo servir de motivo de credulidad acerca de la existencia o no existencia de otro hecho; de ahí que toda prueba comprenda, dice el autor, dos hechos distintos, a saber: una que puede llamarse el hecho principal y que es el que se trata de probar que existe o que no existe; y el otro el hecho probatorio que es el que se emplea para probar si o no del hecho principal; concretando: toda decisión que se funda en una prueba, procede por vía de deducción: supuesto tal hecho, concluyo que existe tal otro. En todo caso de prueba, es un medio para un fin; y concluye: la prueba es un medio de que nos servimos para establecer la verdad de un hecho, pudiendo ser bueno o malo, completo o incompleto". ( 13 )

Refiere Caravantes que la prueba consiste en la producción de actos o elementos de convicción que somete el litigante, en la forma que la ley previene, ante el juez que conoce del litigio, y que son propios, según derecho, para justificar la verdad de los hechos alegados en el pleito.

Para Rafael de Pina, desde el punto de vista gramatical "la palabra prueba expone la acción y efecto de probar, y -

(13) Benthán, Jeremías. Teoría General del Proceso Civil. Edit. Harla, México, 1987, pág. 127.



también la razón, argumento u otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de alguna cosa.

Bonnier: entiende por prueba en un sentido lato 'todo - medio directo que tiende al conocimiento de los hechos'.

Lauret dice que 'prueba es la demostración legal de la verdad de un hecho'.

Escriche afirma: 'La prueba es la averiguación que se - hace en un juicio de una cosa que es dudosa, o bien el medio con que se muestra y hace patente la verdad o falsedad de - alguna cosa'.

En su "Nueva Ley Procesal", el maestro Demetrio Sodi - apunta que etimológicamente se asignan dos orígenes distintos a la palabra prueba; algunos pretenden que la palabra - prueba proviene del adverbio latino "probe", que significa - honradamente, por considerarse que obra con honradez, "el - que prueba lo que pretende"; otros aseguran que viene de la palabra "probandum" que significa experimentar, patentizar, hacer fe.

Plantea Mittermaier en su Tratado de las Pruebas: "cuán

do un individuo aparece como autor de un hecho al que la ley señala consecuencias aflictivas, y siempre que se trate de hacerle aplicación de ellos, la condena que ha de recaer descansa en la certeza de los hechos, en la convicción producida en la conciencia del juez, dándose el nombre de prueba a la suma de los motivos que producen la certeza". (14)

Por lo previamente expuesto, puedo establecer que a nuestro juicio, resulta reiterada la exactitud de la tendencia generalmente aceptada a evitar las definiciones generales con pretensión de incluir todas y cada una de las características -- esenciales del objeto a definir, ya que en ellas se observa -- tal diversidad, que se hace imposible la integración de un -- concepto único mediante el cual se denoten de manera inconfundible, los elementos distintivos de dicho objeto; ante esta -- evidencia, me inclino hacia una simple descripción por cuyo -- empleo encontraremos certera aplicación a las cuestiones relativas a la índole y sustancia jurídica de la prueba; entendiendo así la manera como debemos distinguir a los medios de prueba, se advierte la necesidad de señalar los requisitos que debe reunir la mencionada descripción, para que cumpla satisfacción los fines a que ésta destinada; a saber: -- facilitar y establecer los problemas concernientes al cabal conocimiento de la prueba desde el punto de vista

---

(14) De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Edit. Porrúa, México, 1987, pág. 271.

normativo y desde el ángulo de sus relaciones con los demás elementos de derecho con los que guarda íntima conexión.

Una noción de prueba, aunque precaria, sería aquella que aunara las dos acepciones que con mayor precisión la caracterizan, de tal suerte que designándola como el medio utilizado por las partes para confirmar la convicción del órgano jurisdiccional, al mismo tiempo, la determine en función del fin que el uso de la prueba persigue, identificándola con el hecho mismo de la convicción.

En ese sentido, prueba sería: todo elemento que al ser empleado como medio tendiente a formar la convicción del juzgador, logre constituirse en la base o fundamento de dicha convicción.

#### **OBJETO DE LA PRUEBA**

El objeto de la prueba (*thema probandum*) son los hechos sobre los que versa la prueba. Sólo los ordenamientos del derecho procesal civil y del mercantil delimitan el objeto de la prueba con cierta precisión.

Se refiere a los hechos dudosos o controvertidos. Se

comprende también como objeto de prueba, en algunas legislaciones, el Derecho consuetudinario y, con carácter de generalidad, el Derecho extranjero.

Respecto de la admisibilidad de los hechos como objeto de la prueba se requiere que sean posibles o influyentes o pertinentes a los fines del proceso, y sean ofrecidas conforme a derecho.

Destaca el fin de la prueba que es el de formar la convicción del Juez respecto a la existencia y circunstancia del hecho que constituye su objeto.

Retomando lo previamente expuesto, cabe mencionar que los artículos 284 del CPC y 86 CFPC establecen que sólo los hechos están sujetos a prueba; el derecho lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjeras o en "usos, costumbres y jurisprudencia". Estos principios recogen el principio jura novit curia y sólo exigen la prueba del derecho cuando se trate de:

- a) derecho extranjero
- b) derecho consuetudinario
- b) jurisprudencia.

Conviene precisar aquí que el objeto de la prueba se de limita no sólo por los hechos discutidos, sino también por - los hechos discutibles, es decir, sólo son objeto de prueba\_ los hechos que sean a la vez discutidos y discutibles.

En términos generales, tampoco son objeto de prueba los hechos presumidos, los hechos irrelevantes y los hechos impo- sibles o notoriamente inverosímiles.

### 3.2. Sujetos de la Prueba.

Los artículos 284 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal y 86 del Código de Procedimientos Civiles Federal disponen: "Sólo los hechos están sujetos a prueba; el dere- cho lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjeras - o en usos, costumbres o jurisprudencia". Estos preceptos recogen\_ el principio jura novit curia y sólo exigen la prueba del dere- cho cuando se trate de: a) derecho extranjero; b) derecho con- suetudinario, y c) jurisprudencia. En relación con el derecho extranjero, la Suprema Corte de Justicia ha precisado que el medio más adecuado para probarlo consiste en la certifica--- ción que expida la Secretaría de Relaciones Exteriores des-- pués de consultar lo conducente con las legislaciones o con- sulados acreditados en México. Por otro lado, la doctrina me- xicana considera que la jurisprudencia, cuyo conocimiento es obligatorio para todos los juzgadores en los términos de los

artículos 192, 193 y 193 bis de la Ley, no requiere en rigor ser aprobada, sino que basta que se le cite y que se le precisen los datos de localización de la compilación en la cual puede ser consultada.

El artículo 1197 del Código Civil también establece que sólo los hechos están sujetos a prueba; pero limita la prueba del derecho a sólo el caso del derecho extranjero, precisando que quien invoque leyes extranjeras "debe probar la existencia de ellas y que son aplicables al caso". También los códigos de procedimientos civiles que siguen al anteproyecto de 1948, limitan la prueba del derecho al caso de derecho extranjero; pero establecen, además que dicha prueba sólo será necesaria cuando el juez así lo considere y se encuentre controvertida la existencia o aplicación del derecho extranjero invocado; igualmente facultan al juez para que lo investigue directamente, relevado a las partes de la carga, según lo marcan los artículos 258 de los Códigos de Sonora y Zacatecas y 237 del de Morelos.

### **3.3. Fases de la Etapa Probatoria**

Tiene el procedimiento probatorio distintas fases o etapas, que van del ofrecimiento de los medios de prueba hasta la apreciación de los resultados obtenidos en su práctica. Esta debe llevarse siempre a efecto por el Juez, sin que se admita la delegación, salvo que tenga que efectuarse fuera -

de la Sede del Juzgado o Tribunal.

En el Derecho Procesal común el ofrecimiento y admisión de las pruebas está determinada de un modo preciso por las leyes; las partes pueden ofrecer todas las probanzas que crean pertinentes para demostrar la verdad de los hechos y sin más limitaciones que estén prohibidas por la ley y que no sean -- contrarias a la moral.

Se debe hacer el ofrecimiento dentro del término señalado por la misma ley, que también establece de modo preciso la obligación del juez de recibir las pruebas siempre y cuando estén ofrecidas conforme al derecho, pudiéndose hacer en forma escrita; las partes pueden desahogar las pruebas en el orden que crean convenientes a sus intereses y el juez puede intervenir para determinarlo (artículo 229), debiendo dejar al actor y demandado que sigan el camino que crean más adecuado para alcanzar una sentencia más favorable.

Por el contrario, la legislación civil también otorga - "la facultad al juzgador de desechar las pruebas que se deben considerar como impertinentes (las que no versan sobre los hechos controvertidos), por no pertenecer a la cuestión debatida". (15)

---

(15) Obregón Heredia, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Comentado y Concordado, Jurisprudencia, Tesis y Doctrina. Tercera Edición Actualizada. Edit. Porrúa, México, 1987, pág. 235.

La ejecución de las pruebas debe ser hecha dentro del pe ríodo probatorio y en caso excepcional dentro del período ex traordinario señalado por la misma ley; después de concluido, este período no se podrán practicar diligencias de prueba bajo pena nulidad, excepto en los casos en que habiendo sido ofrecida en tiempo no se hayan podido desahogar por caso fortuito, fuerza mayor o dolo del colitigante y por razón natural; su recepción será antes de dictarse la sentencia ya que su fi nalidad es producir en el ánimo del juez el convencimiento de la verdad declarada. Se deben desahogar ante el juez que conoce del litigio, excepto en el lugar de radicación del ju cio, se haga ante otro juez competente.

Las partes están obligadas a acudir a desahogar las prue bas, aunque éstas sean en su contra, como en el caso de la -- confesión donde es tanta la obligación del colitigante, de -- coadyuvar al desahogo de la misma, que de no hacerlo se le -- tiene por confeso.

"En esta fase del proceso es cuando mayor necesidad tienen las partes de un asesoramiento correcto porque sólo el abogado que conoce la legislación positiva puede coadyuvar en el desarrollo de la prueba u objetar las extralimitaciones del juez, de las partes litigantes y sobre todo de los abogados de los contrarios, que siempre tratan de obtener ventajas in debidas en beneficio de sus clientes." (16)

(16) Becerra Bautista, José. Lecciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Jus., México, 20ª ed., 1985, pág. 60.



En la parte relativa al comentario de nuestra legislación positiva examinaremos en detalle el ritual establecido para la recepción de pruebas.

Consagra pues, la Ley Procesal Civil, el principio que obliga a las partes a colaborar con la contraria en el desahogo de las probanzas y no solo al colitigante, sino a cuanta persona pueda ayudar en el descubrimiento de la verdad. Al consagrar este sistema se aleja por completo de cualquier sistema que consagre la prohibición de asistencia o simplemente permita ésta, pero sin señalar de modo taxativo la obligación de prestar esta ayuda.

La apreciación de las pruebas están sujetas a un convencimiento racional del juez, pues aunque en conciencia crea -- que la resolución que debe dictar no es justa si ha agotado los medios que le da la ley para mejor proveer, como la ampliación de la prueba cuando sea conducente para el convencimiento de la verdad desprendida de las pruebas presentadas.

La apreciación de las pruebas en materia civil debe ser fría, apegada a las disposiciones legales que señalan su valor, calificando a una con valor absoluto pleno que por sí solos son capaces de decidir el litigio, como la confesión judicial o extrajudicial, las actuaciones judiciales, presunciones legales, etc. ; otras son consideradas con valor semipleno, pero que de todos modos tienen un valor determi

nado con anterioridad, únicamente están sujetos a determinados requisitos.

De lo dicho desprendemos que la apreciación de las pruebas en el Derecho Procesal común, es una apreciación rígida, exenta de consideraciones subjetivas del juzgador, teniendo siempre los jueces que basarse en las pruebas rendidas y que aún en los casos en que dicten diligencias para mejor proveer, siempre tienen que practicar una apreciación racional acerca de la verdad de los hechos y que aún en el caso que crean que van a cometer una injusticia, si ya han agotado todos los medios de prueba y de la secuela del juicio se desprende que por muy dolorosa que sea dicha sentencia deben dictarla, no le queda más remedio que cumplir con la ley y condenar en el juicio al que aparezca derrotado.

Los jueces deben dictar sentencia convencidos de la verdad de los hechos y para eso la Ley da la facultad de agotar todos los medios que crean necesarios para emitir una sentencia justa, pueden usar su experiencia sus principios morales, su capacidad intelectual, su alto sentido de la vida humana, en una palabra: pueden poner en juego todos los elementos de que dispongan para dictar una sentencia justa; una sentencia en que estén acordes sus sentimientos persona-

les, su convencimiento moral y realidad jurídica que desprende de las probanzas; pero si en estos últimos elementos hay divorcio, no por esto están obligados a decir el derecho en favor de aquél que supo probar mejor su acción o excepción y todavía podemos argumentar que aunque la Ley da al Juez facultad de valorizar las pruebas, tal arbitrio no es absoluto, sino que está limitado por las reglas de la lógica de la que el juez puede apartarse, por ejemplo: en lo testimonial la Ley le señala ciertos requisitos que deben reunir los testigos para que se les pueda dar valor a su testimonio y fijan los requisitos que deben llenar las pruebas para que sea válida, de modo que si al apreciar las pruebas no observa esta regla, está violando la lógica y la Ley misma.

De acuerdo con el artículo 290 del Código Procesal Civil del Distrito Federal, todas las pruebas deben ofrecerse, a excepción de la confesional, dentro del término de ofrecimiento de pruebas que es de diez días fatales que empezarán a contarse desde la notificación del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvención en su caso; el desahogo de las pruebas es una etapa posterior del juicio.

En el Código, dentro del término de pruebas deben ofrecerse las pruebas; no hay, pues, una etapa de ofrecimiento y

una etapa de desahogo separadamente establecidas; generalmente las pruebas pueden irse ofreciendo y desahogando en cualquier momento dentro del término de prueba. Solo hay dos pruebas que pueden ser ofrecidas dentro de un término colocado a su vez dentro del término de prueba.

"El principio de formalismo... exige que la forma de todo acto procesal esté determinada a priori y que por esta razón se excluya el arbitrio de los sujetos procesales." (17)

Aunque con explicables restricciones, la ley permite -- alegar los hechos ocurridos con posterioridad a la fijación del debate, o hechos ocurridos con anterioridad, de los que las partes no hubieran tenido conocimiento.

La posibilidad de alegar nuevos hechos tiene como límite la prohibición de variar los fundamentos de la demanda y la contestación; es decir, no podrá alegarse el hecho nuevo cuando importe una modificación de la relación procesal, por alteración de alguno de sus elementos: sujeto, causa y objeto.

Sólo las excepciones supervenientes y aquellas de que -

(17) Ibidem, p. 67

no haya tenido conocimiento el demandado al contestar, podrán oponerse después de contestar la demanda, hasta antes de la audiencia final del juicio; pero no serán admitidas después.

Transcurrido el término para contestar la demanda o la reconvencción, en su caso, el juez abrirá el juicio a prueba por un término de 30 días. Este es el término ordinario de prueba dentro del cual han de practicarse las diligencias probatorias dentro del territorio nacional o han de aportarse las pruebas que se encuentran dentro de dicho territorio. A este término se le conoce como ordinario.

En muchos casos, las pruebas ofrecidas por las partes deben diligenciarse fuera de un territorio específico, y como término ordinario de 30 días resultará insuficiente, la ley autoriza a las partes a solicitar un término extraordinario, a petición del interesado.

La procedencia del término extraordinario no está condicionado por el carácter de la prueba ofrecida, pues cualquiera que sea la naturaleza de éste, debe concederse el término si se cumplen los requisitos que exige la ley. Sólo la confesión no requiere de término extraordinario porque su

ofrecimiento y desahogo no tienen más límites temporales que los comprendidos entre el momento en que se abra el juicio a prueba y en el que se inicia la celebración de la audiencia final, según lo previene el artículo 105 del Código Procesal.

### 3.4. Clasificación de los Medios de Prueba

Los medios de prueba de que se puede hacer uso, según el Derecho Mexicano, se hallan contenidos en diferentes Cuerpos legales, unos de carácter local (Códigos de Procedimientos del Distrito Federal y de los Estados) y otros federales (Código Federal de Procedimientos Civiles, Ley Federal del Trabajo, Ley de Amparo, Código de Comercio).

Nuestra Legislación vigente en su Art. 289 del Código de Procedimientos Civiles, reconoce como medios de prueba - los siguientes:

- I. Confesión
- II. Documentos públicos
- III. Documentos privados
- IV. Dictámenes periciales
- V. Reconocimiento o inspección judicial.

- VI. Testigos
- VII. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos y, en general todos aquellos elementos\_ aportados por los descubrimientos de la ciencia.
- VIII. Fama pública
- IX. Presunciones
- X. Y demás medidas que produzcan convicción en el juzgador.

Procede ahora realizar un breve análisis de cada uno de nuestros medios de prueba:

#### C O N F E S I O N

Confesión es la declaración mediante la cual una persona reconoce por verdadero un hecho propio, para producir contra ella consecuencias jurídicas.

La confesión es una de las pruebas más antiguas, y se encuentra entre las más eficaces para demostrar los hechos - controvertidos en los juicios; se trata de una prueba "sui generis" siendo consideradas desde la antigüedad, hasta épocas relativamente recientes, como la "reina de las pruebas", ya que se le daba valor primordial según el principio "xonfe

ssio probatio probatissima"; se le estimó como la clave alrededor de la cual debían construirse los demás medios de -- prueba que componen en conjunto el procedimiento, considerándose que nada procedía sin la confesión.

"Por confesión, explican la mayoría de los tratadistas, - que es reconocimiento tácito, expreso, espontáneo o provocado, que una de las partes hace de hechos propios que le perjuran y son constitutivos de las acciones o excepciones que - se intentan en un mismo litigio." (18)

Sin embargo, otras legislaciones las catalogan únicamente entre las presuncionales, para calificarla según las circunstancias; tiene además un carácter muy importante que la diferencia de las otras pruebas y es que la confesión en el juicio, a veces se aleja de su carácter de prueba para convertirse en un medio de adquirir derechos y contraer obligaciones.

Tres son los fundamentos por los que se considera a la confesión con pleno valor probatorio y superior al de cualquier otra prueba, a saber:

PRIMERO: Una razón psicológica que se funda en la misma naturaleza humana que tiende siempre a rechazar lo que pueda ocasionar un daño a su persona o a su patrimonio.

---

(18) Obregón Heredia, Jorge. Op. Cit. Pág. 240.



SEGUNDO: Una razón l6gica que considera al confesante - como mejor testigo de sus propios actos, y

TERCERO: Una raz6n jur6dica consistente en la facultad de las personas para disponer libremente de su patrimonio y de contraer obligaciones por la sola manifestaci6n de la voluntad.

La prueba confesional se subdivide en varias clases a - saber: judicial o extrajudicial; espont6nea o provocada; expresa o t6cita; simple o cualificada.

Resulta oportuno dar una ligera idea de cada una de estas formas de prueba:

#### LA CONFESION JUDICIAL

Es aquella que se hace en juicio ante juez competente - y con los requisitos que establecen los c6digos de la materia; en estas circunstancias, la confesi6n debe hacer prueba plena en todo aquello que perjudique al que confiesa y beneficie a su contraparte. La confesi6n extrajudicial es aquella que se hace fuera del juicio, la cual puede estar contenida en cualquier documento que en su origen no haya tenido

por objeto servir de prueba del hecho sobre que recae, o bien la hecha en conversación, o igualmente la hecha ante juez incompetente.

Esponánea es cuando una parte la hace voluntariamente ya sea al contestar la demanda o en cualquier otra parte del juicio; Provocada cuando una de las partes incurre a absolver posiciones ante el juez de los autos a petición de su contrario, la cual se divide: en decisoria que es la que establecen los artículos 308, 316 y 318 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales, es decir, la solicitada por litigante contrario y la realizada por facultad del juez para pedir al confesante las explicaciones que estime pertinentes sobre los hechos y circunstancias que sean conducentes a la averiguación de la verdad; y preparatoria, que es la autorizada por el Art. 193 del Código de Procedimientos Civiles y que consiste en la confesión solicitada para preparar el juicio.

Expresa es la que se hace verbalmente o por escrito, y Tácita la que está establecida por la ley para los que se niegan a comparecer en juicio, ya sea para contestar la demanda, para absolver posiciones o en algunos otros casos.

Tenemos la confesión simple cuando de una manera se afirma un hecho y calificada es la que afirma un hecho, pero haciendo alguna aclaración que viene a destruirlo, a modificarlo o a limitar el fundamento de tal pretensión.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente no consigna una definición de lo que es la prueba confesional, sino que en el articulado correspondiente (Art. 308 y siguientes) nos dan una serie de disciplinas de orden puramente procesal.

Las confesiones denominadas: expresa, tácita, espontánea, provocada, simple y calificada, son consideradas por algunos autores como confesiones judiciales, porque todas ellas se hacen dentro del juicio.

#### PRUEBA DOCUMENTAL

Chiovenda define el documento como "toda representación material, idónea, destinada a producir una cierta manifestación del pensamiento como una voz grabada eternamente".

Según los etimologistas, esta palabra se deriva de la frase "docerementum" que equivale a declarar, demostrar la

intención o la voluntad.

Franmarino define el documento como la declaración consciente, personal, escrita e irreductible oralmente, destinada a dar fe de los hechos declarados.

La prueba documental es una de las más importantes de nuestra tabla de medios probatorios, ya que ésta, representa la manifestación, de una manera constante y permanente, de la voluntad de los individuos; por otra parte, llena gran des ventajas sobre las demás pruebas, principalmente sobre la prueba testimonial y la confesional, pues tanto una como otra está sujeta a influencias exteriores, a pasiones torcidas que modifican la voluntad de los hombres, con la ventaja de que, como sucede con la memoria humana, la prueba documental no cambia su contenido con el tiempo.

Los documentos se dividen en dos clases, a saber:

I.- Públicos, y

II.- Privados.

Se dice que un documento es público cuando está expedidos y autorizados por un funcionario público en funciones.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles no se ocupa de definir lo que es un documento público, sino que únicamente se concentra a enumerarlos; así por ejemplo, en su artículo 327 señala, entre otros.

I.- Los testimonios de escritura pública otorgados con arreglo a derecho; los certificados de actos del estado civil expedidos por los Oficiales del Registro Civil; las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de Sociedades, Universidades, etc., siempre que estuvieren aprobados por el gobierno; las actuaciones judiciales y, por último, los demás a los que se les reconozca ese carácter por la Ley.

Se dice que se trata de un documento privado cuando proviene de un particular.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles en su artículo 334 refiere que son "documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por partes o de su orden, y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente".

Consideramos que la clasificación hecha por este artículo es falsa y absurda, ya que el hecho de que los documen

tos estén firmados por las partes no puede darles el carácter de privados, haciéndose notar que el artículo relativo del código anterior, sí era perfectamente lógico al clasificar, por eliminación, como privado, todo documento que no estuviere comprendido entre los clasificados como públicos y termina proponiendo que se trate de un documento privado - cuando está firmado por un particular, por persona que no tiene investidura ni fé pública, sea o no parte en el juicio.

#### P R U E B A   P E R I C I A L

Aquí cabe mencionar que en este momento oportuno expon-dremos con amplitud este tipo de prueba.

#### RECONOCIMIENTO O INSPECCION JUDICIAL

La Inspección Judicial es el acto por el cual el juez - se traslada al lugar a que se refiere la controversia, o en que se encuentra la cosa que la motiva, para obtener, mediante el examen personal, elementos de convicción.

Mittermaier postula que la comprobación judicial consiste en un procedimiento de 'experimentación personal por cuyo

medio se entera el juez de la existencia de ciertas circunstancias decisivas cuya descripción consigna en autos después de examinarlos.

Ya en las partidas se consignaba esta prueba, pues en la Ley 8va. Tít. 14 de la Partida 3a. se decía: "Hay otra naturaleza de prueba, así como por vista del juzgador viendo la cosa sobre lo que es la contienda".

Así pues, podemos decir que el reconocimiento o inspección judicial es la observación que se hace directamente por el juez por medio de sus sentidos sobre alguna cosa o hecho relativo al debate.

Por su parte, nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente como lo ha hecho con las anteriores pruebas, no nos da una definición de lo que es la prueba de inspección judicial, concretándose también a indicaciones procesales (Art. 354) tales como que a la diligencia pueden concurrir además de las partes, sus representantes o abogados, también los testigos de identidad y peritos que fueren necesarios, levantándose actas (Art. 355) que firmarán los que la provocaron, las observaciones, declaraciones de peritos y todo lo necesario para esclarecer la verdad.

Consecuentemente, podemos decir que esta prueba no exige que lo que se va a observar requiera conocimientos especiales sobre ninguna ciencia o arte, sino solamente hacer uso de los sentidos; se trata pues de una prueba real, determinada por el convencimiento inmediato de las cosas, separándose claramente de los otros medios de prueba por ser la única que tiene de producir el convencimiento, no por medio de una demostración razonada, sino por la certeza que llega a producir en el juez la vista real de las cosas.

#### T E S T I G O S

Chioventa dice que testigo "es la persona distinta de los sujetos procesales, llamada a exponer al juez las propias observaciones de hechos acaecidos que tienen importancia en el pleito" (19). La declaración de los testigos son puramente observaciones que éstos hacen respecto a determinados hechos verificados en presencia de ellos, y cuya relación contribuye para declarar probado un punto sometido al conocimiento judicial; el testigo no hace, al momento de declarar, más que narrar los acontecimientos según su memoria, la que a la más es contraria a la verdadera realidad de las cosas, puesto que son hechos puramente subjetivos, pues no es expresión objetiva de lo que debe estimarse, como conse-

---

(19) Becerra Bautista, José. Op. Cit. pág. 160.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA



cuencia de determinados hechos verificados, porque ya entonces sería función de perito.

La prueba testimonial es también una de las más antiguas; entre los griegos y fue motivo, la aparición de la escritura, para que dejaran de aceptar esta prueba sin limitación alguna.

Los romanos la siguieron practicando y confiaban a la memoria de los hombres los actos más trascendentales, siendo en la época de Justiniano cuando esta prueba sufrió una modificación que consistía en que las obligaciones que se habían hecho constar por escrito, sólo en esta forma podían comprobarse, o en su defecto por cinco testigos.

En el siglo XV, con la expedición de una Bula, y en la legislación antigua española ocupa también, la prueba testimonial, lugar preferente como puede verse en el Fuero Juzgo y en el Código de las Partidas; siendo varias las causas que influyeron para rebajar la calidad de esta prueba, encontrándose se en primer término el hecho de haberse debilitado el sentimiento religioso que imprimía al juramento un carácter sagrado y, en segundo lugar, que es muy peligroso fiarse en la memoria siempre falible de los hombres.

El Derecho Canónico establece en su canon 1789 la circunstancia que el Juez debe examinar en los testigos:

- 1o. Propiedad y dignidad.
- 2o. Si testifica de ciencia propia, si es testigo de vista, de oído, de credulidad o de fama.
- 3o. Si el testigo es constante y coherente en su afirmación, o por el contrario vario, incierto o vacilante.
- 4o. Si es testigo singular y con qué género de singularización: optativa, diversificada o adminisculativa, o bien si se tratara de testigos contestes.

No obstante, que varios autores, entre los que podemos anotar a César Camargo y Marín, Caravantes y Chioventa tratan de demostrar la ineficiencia de esta prueba, se puede afirmar que no es posible la supresión de esta prueba, pudiéndose ver que ninguna legislación moderna la ha prohibido por completo.

#### FOTOGRAFÍAS, COPIAS FOTOSTÁTICAS...

Este medio de prueba que es una novedad en nuestro procedimiento, se establece en el Código Civil vigente cuando se consigna en el catálogo de pruebas que pueden rendir las partes

las: Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos, y en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia.

Efectivamente, en los Códigos de 72, de 80 y 84, no se hace alusión a estos medios de prueba, además de que se nota muy poca diferencia en estos Códigos por lo que respecta al sistema probatorio.

Conviene destacar que el espíritu de nuestra legislación vigente tiende a no restringir los medios de prueba que deben estar al alcance del juzgado, a fin de que éste se forme un claro juicio de los hechos controvertidos. Así se desprende del artículo 373 del Código de Procedimientos Civiles vigente que dice "Para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventile, pueden las partes presentar fotografías o copias fotostáticas, así también (art. 374) como que "deben admitirse los registros dactiloscópicos, fonográficos y demás elementos que produzcan convicción en el ánimo del juez "y por último" (art. 375) "los escritos y notas taquigráficas".

**FAMA PUBLICA**

Es posible afirmar que la fama pública se integra con el concepto u opinión general que se tenga de una persona o un hecho; conocimiento que en la mayoría de los casos se obtiene a través de la tradición.

En la época romana, y consignada en el Digesto, en el Libro 22, Título 5o. que trata de los testigos, dice: "no se puede definir con regla cierta lo que es suficiente para la justificación o prueba de las cosas, porque muchas veces se manifiesta la verdad por documentos, otras por el número de testigos, otras se confirman por la fama, la verdad que se duda...".

En el derecho canónico encontramos también esta misma prueba, nada más que con diferentes nombres, llamándola "purificación canónica", y así, por ejemplo, cuando a una persona se le imputaba un hecho que no había cometido, a fin de destruir las sospechas que sobre él recaían, juraba ante varios testigos que lo conocían, que no había cometido tal acto.

A partir del Código del 72, en nuestra legislación ya viene consignada en la tabla de medios de prueba la fama pú-

blica, no teniendo mayor importancia en nuestros días.

Cabe mencionar que esta prueba es de muy poca relevancia, y en la actualidad no tiene aplicación alguna en materia civil.

### P R E S U N C I O N E S

La palabra presunción viene del verbo latino "praesumere" compuesto de dos vocablos diferentes, la preposición "prae", que hace referencia a una idea de anterioridad tanto especial como temporal; y el verbo "sumare" que significa tomar; de ahí que estas dos palabras dentro del verbo "praesumere" den idea de un "rapto" anticipado.

En el derecho encontramos los dos tipos de presunción, que posteriormente se llamaron por los glosadores, *juris et jure* y *juris tantum*.

Al derecho canónico pasó la técnica romana de la presunción, y es allí donde toma cuerpo su teoría, debido a que se abandonó el principio romano de la libertad judicial en la apreciación de las pruebas para abrazar el sistema antagónico de la prueba legal, donde las presunciones juegan un pa-

pel importante; fueron los canonistas los que clasificaron y fijaron la terminología de las presunciones, clasificación y nombre que ha llegado hasta nuestros días.

Todas las presunciones fueron encajonadas en dos grandes grupos, tomándose como criterio de clasificación la fuente de donde emanan: en el primer grupo quedaron comprendidas las presunciones que dimanaban de la ley, por cuya razón recibieron el nombre de legales; en el segundo, las que se generan en el ánimo del juez sin estar consignadas en la legislación positiva, y que fueron denominadas presunciones "hominis seu iudicis": El primer grupo se subdividió, a su vez, en presunciones *juris et jure* y presunciones *juris tantum*.

Al mismo tiempo, los canonistas clasifican las presunciones humanistas, desde el punto de vista de su valor probatorio, en vehementes, probables y leves. Dentro de esta clasificación jugó un papel importante la teoría de los indicios, concebida como los hechos sobre los cuales las presunciones humanas fincan sus cimientos.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles consagra la clasificación canónica de las presunciones en legales y hu-

manas en su Art. 379.

Ya el Código de Procedimientos Civiles del 15 de agosto de 1872, consagra un capítulo especial a las presunciones. - Organiza la distribución de la carga de la prueba basándose en los principios básicos que arrojan su carga al que afirma y dispensan de probar al que niega. Y como excepción al principio general de que el negante no está obligado a probar, se establece que las negaciones deberían probarse por el que - las hace, desconociendo la presunción legal que tiene a su favor el colitigante; la presunción legal se concibe así como una regla de distribución de carga de la prueba (art. 573 y 574).

Clasifica las presunciones, desde el punto de vista de su origen, en legales y humanas; las primeras, no toleran - prueba en contrario cuando la ley lo prohíbe expresamente y cuando su efecto es anular un acto o negar una acción; las - segundas, siempre soportan la prueba en contra y resultan - ineficaces para probar aquellos actos que, conforme a la ley deben constar por escrito.

A los Códigos de Procedimientos Civiles del 15 de septiembre de 1880 y del 15 de mayo de 1884 pasan literalmente

e íntegramente los artículos relativos a la presunción contenidos en el Código de 72, exceptuando ligera modificación introducida por el Art. 708 del Código de 80. El Código de 72 había declarado la ineficacia de la presunción humana para probar aquellos actos que, conforme a la ley, deben constar por escrito: el Código de 80 en el Artículo que hemos citado, ensancha tal ineficacia de la presunción al establecer que por medio de ella no pueden probarse aquellos actos que conforme a la Ley deben constar en una forma especial - (art. del 701 al 711, 743 al 745 Código de 80 o del 536 al - 545 y del 565 al 567 Código de 84.)

El Código de Procedimientos Civiles vigente (lo. de - oct. de 1932), recoge lo medular de las legislaciones anteriores, pero decidido partidario de otorgar la mayor amplitud del arbitrio judicial, suprime aquellas disposiciones que - envarillaban la conciencia del Juez al trazarle derroteros - en la apreciación de las presunciones.

Dictada la sentencia definitiva, ésta puede ser recurrida, por la parte que así lo considere necesario, o bien, por ambas partes, dentro de los 5 días siguientes en que la sentencia haya surtido sus efectos legales, bien sea por Bole--tín Judicial o por haber sido notificada de manera personal, según sea el caso.



**C A P I T U L O   I V .**

**LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
EN LOS JUICIOS DE TERMINACION DE CONTRATO.**

**CAPITULO IV. LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
EN LOS JUICIOS DE TERMINACION DE CONTRATO.**

**4.1. Qué es la Prueba Pericial.**

Algunos autores la han denominado como el testimonio de testigos especiales, denominados peritos, quienes son designados con posterioridad a los hechos, de relaciones particulares de éstos conocidas a través del razonamiento. El perito es un testigo, no un consultor del juez, puesto que da a conocer a éste, hechos que en su convicción de científico o de técnico, establece entre un dato conocido y uno desconocido. El perito por ejemplo, de la observación de la semiología de un contrato, deduce los errores que podría contener. El perito se distingue del testigo en razón de la fuente del conocimiento del hecho, pues el perito conoce por razonamiento y el testigo por simple observación, audición u otra percepción.

Definen al perito diversos autores bajo los siguientes --  
conceptos:

"Escríbe: Los prácticos o versados en alguna ciencia, --  
arte u oficio.

Alsina: El perito es un técnico que auxilia al juez en la constatación de los hechos y en la determinación de sus --  
causas y efectos, cuando media una imposibilidad física o se requieren conocimientos especiales en la materia.

Chioventa: Los peritos son personas llamadas a exponer - al juez no sólo sus observaciones materiales y sus impresiones personales acerca de los hechos observados, sino las inducciones que deben derivarse objetivamente de los hechos observados o tenidos como existentes.

Rosemberg: Peritos son las personas que procuran al magistrado el conocimiento que le falta sobre normas jurídicas o máximas de experiencia o que en razón de su especial idoneidad deben facilitar la apreciación o el establecimiento de los hechos concretos del caso litigioso. La declaración del perito sobre estos puntos se llama dictamen." (20)

La prueba pericial es una prueba personal y participa de la naturaleza de la testimonial. Tiene además un órgano, un objeto y una forma.

El órgano de prueba es el perito, la persona física dotada de conocimientos especiales sobre la ciencia o arte sobre la que haya de versar el punto que se va a clarificar. La capacidad abstracta del perito nace de la suma de dos condiciones: las condiciones de habilidad propias de los testigos, y las condiciones científicas y técnicas que les doten de conocimientos especiales requeridos. Los peritos deberán tener título oficial de la ciencia o arte a que se refiere el punto

(20) Obregón Heredia, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Comentado y Concordado, Jurisprudencia, Tesis y Doctrina. Edit. Porrúa, México, 1987, pág. 258.

sobre el cual deben determinar, si la profesión o arte están legalmente reglamentados; en caso contrario, el Juez nombrará a personas prácticas. También podrán ser nombrados peritos -- prácticos cuando no hubiera titulados en el lugar en que se sigue la instrucción; sin embargo, aún en este caso, que aparece como excepción a la regla, se necesita opinión de peritos, que el Juez recabará librando exhorto requisitoria al lugar en que los haya para que, en vista al dictamen de los prácticos, emitan su opinión. La capacidad concreta del perito se deriva de la designación por el Juez y la aceptación y protesta del cargo.

#### TESIS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA.

"1962. Peritos. Esencia de su función.- Siendo los peritos simples auxiliares del juez en la importantísima función de administrar justicia o meros consultores técnicos, como -- con todo acierto los llama el Código de Procedimientos Civiles Italiano de 1940, la esencia de su función radica en la apreciación de las circunstancias de los hechos mismos y de ninguna manera en la decisión jurídica del caso de que se trata, ya que ésta es de exclusiva competencia del juzgador,

puesto que de no ser así se llegaría al absurdo de convertir\_ a éste en un simple autómata de aquellos, con imperdonable -- abandono de su mencionada importantísima función y con noto-- rio desacato de las disposiciones constitucionales rela-- tivas." ( 21 )

Los peritos pueden ser nombrados por las partes o -- por el Juez. Las partes cuentan con el derecho de nombrar los peritos que crea necesarios de acuerdo al caso con-- creto. El Juez y el Ministerio Público solamente pueden\_ nombrar peritos oficiales, y en caso de que no los hu-- biere, los nombrará de entre las personas que desempe-- ñen el profesorado del ramo correspondiente en las escue-- las nacionales, o bien de entre los funcionarios o emplea-- dos de carácter técnico en establecimientos o corporacio-- nes dependientes del gobierno.

---

( 21 ) AMPARO DIRECTO 5010/49/2a. Ignacio de Jesús. Febrero 4 de 1952. Unanimidad de 4 votos. 3a. Sala Suplemento de 1956, pág. 354, Semanario Judicial.

El cargo del perito particular es remunerado por parte de la persona que lo nombre, los honorarios se fijarán convencionalmente.

El objeto de la prueba son los hechos que no son susceptibles de conocerse por medio de los sentidos, sino por la aplicación de reglas de alguna ciencia o arte.

La forma de la prueba es la prueba pericial, que se conoce como peritaje. La base de todo peritaje lo es la persona del perito. Todas las legislaciones regulan en el desahogo de la prueba pericial, más que el peritaje mismo, la acción de los peritos, su capacidad y su versatilidad en el asunto sobre el cual deban pronunciarse, así como la forma en que lo hagan, pues no pueden arrogarse las funciones de los jueces, las cuales en ningún momento se les piden ni les competen; de ahí que tampoco puedan rebasar el marco del problema que les haya sido planteado, y el interés de que su opinión se ajuste a lo estrictamente exigido.

#### **4.2. Consideraciones acerca del Seguimiento Procesal de la Prueba Pericial.**

La prueba pericial, así como las demás que dispone la ley, es efectuada dentro del proceso mediante las siguientes fases:

- a). Ofrecimiento.
- b). Admisión.
- c). Preparación.
- d). Desahogo.

La primera se efectúa una vez que tiene conocimiento el Juez de todos los hechos de la demanda, es decir, del punto en conflicto; posteriormente, y pasando a la segunda fase, - el mismo Juez por medio de un acuerdo admite las pruebas --- ofrecidas por las partes. Posteriormente, se fija día y hora para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de pruebas, las cuales con antelación serán preparadas para cumplir con su cometido.

La prueba pericial constituye el núcleo central de toda investigación científica, cuanto satisface la necesidad insalvable a que se somete esta clase de conocimiento y que -- consiste en verificar los alcances de verdad o falsedad de -- la hipótesis en que se asienta.

La prueba pericial está sujeta a reglas para su presentación en el proceso. Se exige:

- a) Que en un juicio no se reúnan en una persona las funciones del perito y las de otra que participe en el mismo -- proceso; esto es, no podría ser funcionario o testigo el perito;

b) sólo puede ser perito una persona que no tenga ningún interés en el litigio o en su resultado o desenlace;

c) por la anterior razón puede ser recusado un perito - siempre que se demuestre tal circunstancia; aunque también - puede serlo si se presenta prueba, por cualquiera de las partes afectadas en el peritaje, que dicho perito era notoriamente incompetente para producir un dictamen sobre determinada materia;

"Los peritos, en consecuencia, sólo sacan deducciones - del examen de los hechos a la luz de sus conocimientos; no - declaran sobre hechos que presenciaron porque entonces serían testigos; tampoco deben tener interés en el negocio por que entonces serían partes y su dicho de nada serviría al juez para resolver". ( 22 )

d) todo peritaje se sujetará a un cuestionario previo - debidamente aprobado por el Juez, a efecto de que el dictamen que se rinda se ajuste estrictamente al mismo y no se ocupe de cuestiones que resulten ajenas al conflicto jurídico - sobre el cual debe versar;

e) el peritaje puede darse a solicitud de las partes o por iniciativa propia del juez, cuando lo estime necesario;



f) el peritaje no tiene fuerza obligatoria para el Juez sobre todo, si no se han llenado los requisitos procesales.- Puede o no formar parte del fallo judicial que se dicte, ser tomado en parte e incluso rechazado en su totalidad.

Para que la prueba pericial tenga fuerza, el juez deberá aceptar las conclusiones del dictamen que produzca el perito, ya sea mediante la fuerza convincente con los datos -- científicos o experimentales que hayan servido de base para el examen pericial, o cuando el tribunal se encuentre convencido de que un postulado científico, sostenido por el perito, corresponda a los adelantos científicos; esto es, que si a juicio del Juez existen teorías más actuales y modernas que pudieran haber servido de base para producir el dictamen pericial, conforme a las cuales los hechos podrían explicarse de modo diferente y llegarse asimismo a conclusiones distintas, está en su facultad de rechazar cualquier peritaje siempre que funde su argumentación en contrario.

La prueba pericial adquiere total importancia en dos situaciones procesales específicas:

Cuando las partes del litigio convienen en que el resultado del dictamen pericial es fundamental para obtener una resolución justa y apegada a la verdad legal.

Otra, cuando el Juez lo necesita para dilucidar una cuestión respecto de la cual carece de los conocimientos básicos.

En ambos casos podría decirse que la prueba pericial --- constituirá la esencia del juicio y de la acuciosidad y saber de los peritos dependerá el éxito o fracaso de una acción o defensa.

Con la presentación de la prueba pericial se levantará un acta en que consten todas las actuaciones procesales cuando sea celebrada alguna audiencia o diligencia especial; o simplemente se agregará los dictámenes para ser examinados por el juez al presentar la sentencia. La recusación de cualquier perito estará siempre fundada, pues de lo contrario se impondrá multa a la parte que no acredite su impugnación.

Conviene agregar aquí que: "... los honorarios de los peritos serán cubiertos por cada una de las partes en el proceso y en caso de ser necesario designar un perito tercero en discordia, sus honorarios los cubrirán por partes iguales los litigantes respectivos, sin perjuicio de lo que pueda disponerse en la resolución definitiva sobre condenación de costas. La excepción a esta última regla se encuentra, como hemos dicho, en el proceso laboral." ( 23 )

( 23 ) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Porrúa, México, 1992, p. 2387

#### 4.3. Desahogo de la Prueba Pericial

Hemos de entender dentro del derecho civil que la acción y efecto de desahogar, se entiende como la realización de los actos y procedimientos necesarios para que una prueba surta sus efectos legales en el proceso.

Así, una vez ofrecida la prueba pericial, y si ésta es aceptada por el Juez en el auto admisorio, en el que también se apercibe al oferente de la prueba para efectos de que presente su Perito a efecto de protestar y discernir el cargo conferido. (Art. 348 C.P.C.).

A la vez, en el mismo auto de admisión de pruebas, se le da vista a la contraparte para efecto de que nombre Perito de su parte, y una vez nombrado, el Juez requiere al Perito para que se presente al Juzgado a protestar el cargo conferido.

Si alguno de los Peritos no se presentare a protestar el cargo dentro del término conferido para tal efecto, el Juez a petición de parte le nombrará Perito en su rebeldía a cualesquiera de las partes.

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

"I. Si alguno de los litigantes dejare de hacer el nombramiento en el término señalado por el juez.

II. Cuando el designado por las partes, no aceptare dentro de las cuarenta y ocho horas que sigan a la notificación de su nombramiento.

III. Cuando habiendo aceptado, no rindiere su dictamen dentro del término fijado o en la diligencia respectiva.

IV. Cuando el que fue nombrado y aceptó el cargo, lo renunciare después.

V. Si el designado por los litigantes no se encontrare en el lugar del juicio o en el que deba practicarse la prueba, o no se hubiere señalado su domicilio." (24)

Los peritos se podrán valer de cualquier medio para efecto de realizar su Peritaje.

En el caso, de que por alguna razón los Peritos al lle-

---

(24) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 1992, Art. 348.

var a cabo su inspección física no se les permitiere el acceso al Inmueble materia del Peritaje, o bien, que se les pusieren trabas para llevar a cabo su dictamen, podrán solicitar al Juez que los auxilie para efecto de llevar a cabo la inspección, o para que se le permita llevar a cabo su Peritaje.

Si los dictámenes Periciales emitidos por los Peritos de las partes son contradictorios entre sí, el Juez nombrará un Perito tercero en discordia (Art. 347 C.P.C.), el cual determinará de acuerdo con los peritajes rendidos, y con su propia opinión, el dictamen resolutivo que podrá respaldar alguno de los dictámenes de los Peritos de las partes o podrá ser distinto de aquellos.

Los honorarios del Perito tercero en discordia, serán pagados por las partes en el juicio a partes iguales (Art. 353 C.P.C.).

Con los informes rendidos por los peritos de cada parte se les da vista a las mismas para efecto de alegar lo que a su derecho convenga.

#### 4.4. Problemas para el Desahogo de la Prueba Pericial

Una vez dictado el auto admisorio de Pruebas y que a su vez sea señalado día y hora para que tenga verificativo la audiencia de Ley, la parte que tenga un interés preponderante en el juicio, además de presentar a protestar el cargo, presentará sus peritos para que dictaminen su informe correspondiente.

Ya emitido el primer dictamen, el Juez da vista a las partes para que manifiesten lo que a su derecho convenga.

Dentro de estas manifestaciones se puede solicitar lo siguiente:

- a).- Se puede objetar el dictamen pericial.
- b).- Se puede inconformar con el dictamen Pericial solicitando se aperciba al perito para que aclare su dictamen.
- c).- Se puede solicitar se mande citar al perito ante la presencia Judicial para que se le cuestione acerca de las conclusiones a las cuales llegó en su dictamen.

A estas alturas del juicio la parte a la cual no le intresa que se desahogue la prueba Pericial, bien sea el actor\_ o demandado, en primer lugar no ha presentado a su perito para efectos de protestar y discernir el cargo conferido y de ser así, es muy probable que no lo haya instado para efectos\_ de que rinda su peritaje.

A pesar de haber protestado el cargo de perito, y éste - no haya rendido su dictamen, en tal virtud se entiende que no se le han cubierto debidamente sus honorarios profesionales, insistiendo que la parte que no tiene interés en este desahogo\_ no los ha pagado ni los pagará.

La contraparte solicitará al Juez que aperciba al Perito señalado para que rinda su dictamen a la mayor brevedad posible o que manifieste la imposibilidad para rendirlo, lo cual se realizará por medio de Notificación personal que no tendrá contestación porque no se le han cubierto sus honorarios y en virtud de que el Perito no cumplió con lo solicitado por el Juez, se le removerá de su cargo y se nombrará otro.

Este procedimiento se llevará a cabo tantas veces sea - necesario hasta que no se hayan cubierto los honorarios del

perito.

He aquí donde se encuentra la parte medular del presente estudio y donde se ve que no hay equilibrio procesal, ni económico entre las partes, en virtud de que el interesado -- tendrá que cubrir los honorarios del perito de su contrario, -- a pesar de que ya cubrió los honorarios de su propio perito, -- para que el procedimiento siga su curso en virtud de que no -- podrá dictarse sentencia hasta en tanto no se hayan desahogado todas las pruebas ofrecidas por las partes en el Juicio.



## 4.5. CASO PRACTICO. CAPITULO IV

**ACTOR:** ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES, S.A. DE C.V. Y -  
ARRENDADORA DE RESTAURANTEROS, S.A. DE C.V.

**DEMANDADO:** TELAS Y MUEBLES TIPICOS, S.A. DE C.V.

**JUICIO:** ORDINARIO CIVIL TERMINACION DE CONTRATO.

**JUZGADO:** VIGESIMO TERCERO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL  
DISTRITO FEDERAL.

**EXPEDIENTE:** 1458/89

Con fecha 8 de diciembre de 1989 se demandó la termina--  
ción de contrato respecto del local marcado con el no. A-5-6\_  
del Centro Comercial ubicado en Calzada General Ignacio Zارا  
goza No. 58, Col. Federal, México, D.F.

Dicha demanda fue aceptada a trámite en el juzgado vigé-  
simo tercero del arrendamiento inmobiliario y la parte deman-  
dada fue emplazada con fecha 11 de enero de 1990 produciendo\_  
su contestación y su reconvenición dentro del término que le  
fue concedido para tal efecto, señalando que ha realizado obras  
de importancia a la localidad materia de éste juicio así como  
que para el caso de que las arrendadoras desocupen la localid  
dad serán responsables de los daños y perjuicios que le sean\_  
causados.

Se llevó a cabo el procedimiento hasta el ofrecimiento -  
de pruebas donde la parte demandada ofreció entre otras muchas  
pruebas las periciales en contabilidad y en ingeniería.

La parte demandada ofreció como perito de su parte en la materia de contabilidad al C.P. Rubén Lechuga Yañez y por auto de fecha 8 de junio de 1990 se le previno para que se presentara ante el local de ese juzgado para protestar el cargo conferido en el término de 48 horas lo cual fue realizado por el señalado perito dentro del tiempo que le fue concedido. -- Asimismo en el citado auto se apercibe a la parte actora para que en el término de 3 días señale perito de su parte en la materia de contabilidad, señalando a la C.P. Ana Lilia Rosas, la cual aceptó y protestó el cargo conferido en el término - concedido por la ley.

En la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos de fecha 12 de junio de 1991, el apoderado de la parte actora solicita toda vez que el perito contable de la parte demandada a la fecha no ha emitido su dictamen pericial a pesar de haber aceptado el cargo conferido, se le nombre perito en rebeldía a lo que el C. Juez acuerda que no ha lugar a acordar de conformidad lo solicitado en virtud que de autos no se desprende que se le haya otorgado un término para rendir su dictamen a dicho perito y visto que el perito de la parte actora tampoco ha rendido su peritaje, ordena que por medio de notificación personal se les prevenga a ambos para que a más tardar en la próxima audiencia desahoguen sus respectivos peritajes y en caso de no hacerlo serán removidos de su cargo.

En audiencia de fecha 27 de agosto de 1991, se da cuenta con una cédula de notificación y acta realizadas al perito Ru bén Lechuga Yañez mismas que fueron efectuadas con un auto -- distinto al ordenado por lo que el Juez del conocimiento la -- declaró nula y ordenó se remitiera de nueva cuenta para lle-- varla acabo con el auto y apercebimiento indicado.

Por auto de fecha 3 de enero de 1993 publicado en el bo letín judicial el día 21 de enero de 1993, se les da vista a las partes con la razón asentada por el C. Actuario que indica no haber podido llevar a cabo la notificación ordenada en virtud de que el perito buscado ya falleció.

La parte actora desahogó la vista ordenada solicitando -- se nombrará perito en sustitución del acaecido, a lo que el juez acordó favorablemente señalando como perito en sustitu-- ción al C. Alfonso Zubieta Franco por auto de fecha 27 de ene-- ro de 1993, el cual acepta el cargo conferido en virtud de la notificación personal que le fue realizada.

Por su parte, la parte demandada desahoga la misma vista\_ señalando como perito de su parte al C.P. Emigdio de la Fuen te, a lo que el Juez le indica que deberá estarse a lo indica-- do en el auto de fecha 27 de enero de 1993.

La parte demandada interpone recurso de revocación en -- contra del auto de fecha 27 de enero de 1993, alegando entre

otras cosas que no es imputable a ella el que el perito no ha ya rendido su dictamen, con el presente recurso se le dió vista a la parte actora la cual manifestó entre otras cosas que han transcurrido casi tres años y la parte demandada en ningún momento ha demostrado interés jurídico y procesal para que se rindiera el dictamen referido.

Por sentencia interlocutoria de fecha 18 de febrero de - 1993, el juez resolvió que era improcedente el recurso de revocación planteado por la parte demandada quedando firme el - auto combatido, sustentando el fallo entre otros razonamientos el que han transcurrido más de tres años y en ese término pudo haberse desahogado el peritaje.

Con fecha 29 de abril de 1993 sale publicado en el boletín judicial una vista para las partes con el dictamen pericial emitido por la C.P. Ana Lilia Rosas Rosas, perito de la parte actora en el presente juicio a la cual la parte actora\_ desahoga manifestando su conformidad con el mencionado dictamen.

En la continuación de audiencia de fecha 9 de agosto de 1993, previa notificación realizada con citación para esta audiencia con apercibimiento de que de no rendir su peritaje a más tardar en la misma, sería removido de su cargo, lo cual - fue realizado y se nombró perito sustituto al C.P. Fernando -

López Licona.

Dicho perito rindió su dictamen en el presente juicio en fecha 30 de agosto de 1993 por lo que en fecha 20 de septiembre se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

Como se puede apreciar en este caso práctico y real, el juez en todo ese lapso de tiempo, lo único que pudo realizar fue remover peritos en virtud de no haber rendido su peritaje y pasaron más de tres años para que este juicio terminara su primera instancia en gran parte por la prueba pericial que dicho sea de paso en este caso no ayudo en nada a la parte que la ofreció más que tiempo en la localidad.

A todo esto quiero mencionar que debido a que este juicio fue demasiado manejado por varios peritos y estos viendo que esta prueba era la que obstaculizaba el procedimiento, solicitaban cantidades fuertes de dinero para desahogar la misma siendo que esta no tenía relevancia ya que consistía en el siguiente cuestionario:

- a).- Que precisen los peritos de las partes, tomando en cuenta los libros y documentos contables, tanto de la actora como de la demandada, desde qué fecha ha venido rentando Telas y Muebles Típicos, S.A., el inmueble arrendado, -- ubicado en el local No. A-5-6, del Centro Comercial ubicado en Calzada General Ignacio Zaragoza No. 58, Col. Fe

deral, C.P. 15790, México, D.F.

- b).- Que precisen los peritos, tomando en consideración los documentos contables de la actora y demandada a cuánto asciende el importe de la renta por los meses de septiembre de 1989, fecha en que se inició el contrato de arrendamiento base de la acción hasta la fecha en que se realice la prueba pericial ofrecida y específicamente si la renta pactada en el contrato de arrendamiento base de la acción se ha incrementado y la razón de dicho incremento, en su caso.

Cabe hacer mención que el contrato de arrendamiento señala que la renta se incrementará a partir del séptimo mes en el mismo porcentaje en que aumente la inflación de acuerdo a los indicadores que marca el Banco de México para tal efecto.

Hecha la aclaración anterior, como se puede apreciar, la primera pregunta es intrascendente ya que todo contrato tiene una vigencia, es decir, un inicio y un fin por lo que habrá que estarse al inicio del contrato.

En cuanto a la segunda pregunta no había más que estarse al pago de la última renta, visto que la parte demandada exhibía mes con mes el pago de la renta, en el mismo expediente se hallaba la respuesta.

Con este simple caso uno puede darse cuenta de la proble  
mática existente en cuanto a la prueba pericial para su desa-  
hogo, el cual ilustra de algún modo el motivo de la presente\_  
tesis.

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



## CONCLUSIONES

El arrendamiento consiste en un acuerdo en que dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto.

El contrato de arrendamiento es un contrato principal, ya que tiene su propia finalidad, es bilateral, porque se pactan obligaciones recíprocas, es oneroso porque existen provechos y gravámenes, es conmutatorio porque las prestaciones son ciertas en el momento de celebrarse el contrato; es formal por regla general, salvo cuando se pacta una renta inferior a cien nuevos pesos anuales, es temporal, y finalmente, es de tracto sucesivo.

Teniendo como precedente las anteriores definiciones, mi trabajo se desarrolló en su primera parte, esencialmente en establecer en qué contexto se lleva a cabo la prueba pericial en materia de arrendamiento.

Posteriormente, en la segunda parte se definió el juicio de terminación del contrato como un procedimiento declarativo que intenta una de las partes contratantes en contra de la otra ante el órgano jurisdiccional competente para obtener la resolución judicial de que ha transcurrido el plazo o tiempo de arrendamiento o se ha llenado el objeto del mis-

mo, y como consecuencia directa e inmediata se ordene la desocupación y la entrega al arrendador del objeto materia de la convención arrenditicia dentro del término que a tal efecto fije el resultor en su sentencia definitiva.

Como elemento principal de esta definición, tenemos que el juicio ordinario de terminación de contrato tiene lugar en el vencimiento del plazo concertado en los contratos por tiempo determinado. Por otra parte, no existe impedimento legal para que el arrendador se obligue a conceder un derecho de preferencia a favor del arrendatario para preferirlo en igualdad de condiciones a otra persona al finalizar el arrendamiento para darle uno nuevo.

En la tercera parte de este trabajo se ha definido el concepto y el objeto de la prueba, así como sus fases en la etapa preparatoria con el fin de establecer los lineamientos que se han de seguir en el juicio de terminación de contrato para la presentación de las mismas.

Vimos que en el derecho procesal, el ofrecimiento de pruebas está determinado de un modo preciso en las leyes y que las partes pueden ofrecer todas las probanzas pertinentes para demostrar la verdad de los hechos sin más limitaciones que aquéllas que no estén prohibidas por la ley y que no sean contrarias a la moral.

En la cuarta parte de la investigación se define como propuesta única y principal el que la prueba pericial en los juicios de terminación de contrato tenga el tratamiento que el Código de Procedimientos Civiles le da a la prueba testimonial foránea, es decir, que una vez admitida la prueba pericial y el perito señalado se presente en el término indicado a protestar o discernir el cargo conferido, o bien, se le notifique el cargo por medio de notificación personal, a partir de ese hecho le comience a correr al oferente de la prueba el término de 60 días naturales para el desahogo de la misma, tomando en cuenta que en caso de no hacerlo se le dejará de recibir dicha prueba por falta de interés jurídico del oferente de la prueba..

Con esto se entiende que ya existirá un término dentro del cual se desahogue la prueba o bien se deje de recibir, y no como sucede en la actualidad, que una vez que es ofrecida no tiene para cuando ser desahogada; o bien, cuando la parte que tenga interés en que el juicio termine cuando antes, además de pagar por su parte los honorarios del perito de la otra parte, con el interés de que éste dictamine su informe correspondiente ante la presencia del Juez para que éste dicte la sentencia definitiva que en derecho proceda.

## BIBLIOGRAFIA

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

- 1.- Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. Introducción al Estudio de la Prueba. Estudios de Derecho Probatorio. Concepción, Chile. Universidad de Concepción, 1965.
- 2.- Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. Cuestiones de Terminología Procesal, Edit. Porrúa, México, 1982.
- 3.- Alarcón, Manuel. Estudio sobre las pruebas en materia civil, mercantil y federal. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1971.
- 4.- Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa, México, 1981.
- 5.- Becerra Bautista, José. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor. 20a.- edición, México, 1991.
- 6.- Benthán, Jeremías. Teoría General del Proceso Civil. Edit. Harla.
- 7.- Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1969.
- 8.- Cuenca Humberto. Derecho Procesal Civil. Universidad Central de Venezuela, Caracas, 1969.
- 9.- Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Edit. Heliasta, SRL., Buenos Aires, 1974.

- 10.- Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. librería de Ch. Bouret, París, 1885.
- 11.- Gómez Lara Cipriano. La Prueba en el Derecho Mexicano -- del Trabajo, en Revista de la Facultad de Derecho de México, UNAM. Núm. 72, México, 1968
- 12.- Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Dirección General de Publicaciones, UNAM, textos universitarios, México, 1974.
- 13.- González Suárez, Juan José. La Ley, el Inquilino y el Propietario. Ediciones Galera.
- 14.- Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Edit. Porrúa, México, 1989.
- 15.- Jurisprudencia y Tesis sobresalientes sustentadas por la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, actuación civil. Mayo ediciones, S.A.
- 16.- Jurisprudencia, precedentes y tesis sobresalientes sustentados. Tribunales Colegiados de Circuito Administrativo. Mayo ediciones, México.
- 17.- Moreno Cora. Tratado de las Pruebas Judiciales en Materia Penal y Civil. Edit. Porrúa, México, 1987.
- 18.- Ovalle Favela, José. La Teoría General de la Prueba y El Objeto de la Prueba en el Procedimiento Civil. Estudios de Derecho Procesal, UNAM, México, 1981.
- 19.- Palomar de Miguel, Juan. Diccionario para Juristas, mayo ediciones, S. de R.L., México, 1981.

20. Pallares, Eduardo. Jurisprudencia Mexicana. Estudios Jurídicos y colección de sentencias de notorio interés -- práctico, editorial Franco-Americana, México, 1926.
21. Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil, editorial Porrúa. México, 1974.
22. Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Penal. Edit. Porrúa, México, 1963.
23. Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil, Cárdenas, Editor y Distribuidor, México, 1986.
24. Pina, Rafael de. Tratado de las Pruebas Civiles, edit. - Porrúa, México, 1970.
25. Pina, Rafael de. Derecho Procesal. Temas, 2a. edición Bo tas, México, 1974.
26. Prieto Castro, Leonardo. Derecho Procesal Civil, Zaragoza, Gral., 1946.
27. Rocco, Hugo. Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa, México, 1939.
28. Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Vol. II, Edit. Porrúa, México, 1986.
29. Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles. Edit. Porrúa, México, 1973.