

85
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

SEMINARIO DE DERECHO PRIVADO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

EL JUICIO ARBITRAL EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION EN
EL DISTRITO FEDERAL

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

ASESOR DE TESIS,
LIC. JORGE H. CHAVEZ MARTINEZ





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI ASESOR:

GRACIAS POR LA FE DEPOSITADA
EN MI, POR HABERME HECHO --
COMPRENDER QUE CON DEDICACION
Y PERSEVERANCIA SE LLEGA A LA
META DESEADA Y QUE LA RECOM--
PENSA ES EL EXITO.

A MIS PADRES:

CON MI ETERNA GRATITUD
AMOR Y RESPETO, POR --
HABERME BRINDADO A CADA
MOMENTO SU APOYO Y EN
HONOR A SUS INVALUABLES
ESFUERZOS PARA LA REALI
ZACION DE MI CARRERA.

A MI ESPOSO:

CON ADMIRACION Y CARIÑO,
PORQUE GRACIAS A SU COM-
PRENSION Y MOTIVACION ME
ENCAUZO INCONDICIONALMEN
TE PARA TERMINAR HOY LO
QUE EMPECE AYER.

A MIS HIJOS:

JHOAZIR Y ARAEL GRACIAS
POR SER LA INSPIRACION
A MI SUPERACION.

CON AGRADECIMIENTO:

A MIS HERMANOS, CUÑADOS,
SUEGROS Y SOBRINOS, DOY
LAS MAS SINCERAS GRACIAS
PORQUE DE UNA U OTRA FORMA
CONTRIBUYERON A LA ELABORA
CION DEL PRESENTE TRABAJO.

A MIS MAESTROS:

POR LAS ENSEÑANZAS RECIBIDAS
DURANTE MIS AÑOS ESCOLARES,
QUE SIN SUS CONOCIMIENTOS NO
HUBIERA SIDO POSIBLE MI FOR
MACION PROFESIONAL.

**"EL JUICIO ARBITRAL EN ARRENDAMIENTOS PARA
CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL"**

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO PRIMERO. EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO.

1.1.- EN EL DERECHO ROMANO.....	1
1.1.1.- LOCATIO CONDUCTIO REI.....	2
1.1.2.- LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.....	3
1.1.3.- LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.....	4
1.2.- EN EL DERECHO FRANCES.....	5
1.3.- EN EL DERECHO ESPAÑOL.....	9
1.4.- EN EL DERECHO MEXICANO.....	11
1.4.1.- EN LA EPOCA PRECOLONIAL.....	12
1.4.2.- EN LA EPOCA COLONIAL.....	13
1.4.3.- EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.....	15
1.4.4.- EN EL CODIGO DE 1870.....	18
1.4.5.- EN EL CODIGO DE 1884.....	18

CAPITULO SEGUNDO. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1.- CONCEPTO.....	20
2.2.- ELEMENTOS REALES.....	27
2.3.- ELEMENTOS PERSONALES.....	31
2.4.- ELEMENTOS FORMALES.....	36
2.5.- OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES.....	39
2.5.1.- LAS DEL ARRENDADOR.....	40
2.5.2.- LAS DEL ARRENDATARIO.....	47
2.5.3.- CAUSAS DE TERMINACION.....	51

CAPITULO TERCERO. EL JUICIO ARBITRAL.

3.1.- IMPORTANCIA DEL ARBITRAJE PRIVADO.....	56
3.2.- ESTRUCTURA DEL ARBITRAJE.....	64
3.3.- CONCEPTO DE ARBITRAJE.....	69
3.4.- EL ARBITRAJE COMO UN CONTRATO PROCESAL.....	73
3.5.- LA CLAUSULA COMPROMISORIA.....	79
3.6.- PROCEDIMIENTO EN EL ARBITRAJE.....	86
3.7.- EL LAUDO EN EL ARBITRAJE.....	93

CAPITULO CUARTO. LEGALIDAD DEL JUICIO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

4.1.- REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.....	99
4.2.- REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.....	106
4.3.- CRITERIO DE LA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.....	111
4.4.- PUNTO DE VISTA PERSONAL.....	119
CONCLUSIONES.....	130
BIBLIOGRAFIA.....	136

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

CON EL PRESENTE ANÁLISIS DE EL JUICIO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, SE PRETENDE VALORAR HASTA QUÉ PUNTO EL COMPROMISO ARBITRAL QUE CONTRAEN LAS PARTES, DEJA EN ESTADO DE INDEFENSIÓN AL ARRENDATARIO FRENTE AL ARRENDADOR.

SE TOMARÁN EN CUENTA ASIMISMO, LOS ANTECEDENTES EXISTENTES EN LOS CÓDIGOS CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN SUS REFORMAS EN EL AÑO DE 1985 EN RELACIÓN CON JURISPRUDENCIAS DE NUESTRA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, CON EL OBJETO DE COMPROBAR LA ILEGALIDAD DEL JUICIO ARBITRAL EN MATERIA ARRENDATICIA EN NUESTRO PAÍS.

SE TRATARÁ TAMBIÉN DE HACER UNA COMPARACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL COMO SE LLEVA A CABO EN NUESTRO PAÍS Y EN OTROS PAÍSES.

CAPITULO PRIMERO

EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO

1.1.- EN EL DERECHO ROMANO.

EL ARRENDAMIENTO NACE EN EL DERECHO ROMANO CON POSTERIORIDAD A LAS GUERRAS PÚNICAS Y COMO CONSECUENCIA DE LAS CONQUISTAS, DEL DESARROLLO DEL COMERCIO, DE LA EMANCIPACIÓN DE ESCLAVOS Y DEMÁS, SURGE CUANDO EL INDIVIDUO POBRE QUE NO PODÍA ADQUIRIR COSAS, SE ALOJABA EN EL ÚLTIMO PISO DE LAS CASAS FAMILIARES, PARA ENCONTRAR ASILO EN LOS INSULAE, QUE ERAN CASAS DE RENTA DE LOS ROMANOS RICOS.

EN EL DERECHO ROMANO, SE DEFINÍA AL ARRENDAMIENTO COMO "EL CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA SE COMPROMETE CON OTRA A PROCURARLE EL GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, Ó A EJECUTAR POR ELLA CIERTO TRABAJO, MEDIANTE UNA REMUNERACIÓN EN DINERO LLAMADA MERCES."

EL CONTRATO RELATIVO SE DENOMINABA "CONTRATO DE LOCATION", EL CUAL TENÍA APLICACIÓN AMPLIA, PUES EXISTÍAN LA LOCATIO CONDUCTIO REI, QUE ERA EL ARRENDAMIENTO DE COSAS; LA LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM, QUE ERA EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS, Y LA LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, EQUIVALENTE AL ARRENDAMIENTO DE OBRA

DETERMINADA. "... LO FUNDAMENTAL EN EL CONTRATO DE LOCATION, ERA LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EN TODOS LOS SUPUESTOS SE DABA EN ARRIENDO ALGO, SEA UNA COSA, SEA LA EJECUCIÓN DE UNA OBRA, SEA EL TRABAJO DE UNA PERSONA..." (1)

SE DENOMINA LOCATOR AL QUE SE OBLIGA A SUMINISTRAR LA COSA O TRABAJO Y REALIZA UNA LOCATIO O EXLOCATIO; Y SE LLAMA CONDUCTOR AL QUE DEBE EL PRECIO DEL ALQUILER O MERCES, REALIZANDO UNA CONDUCTIO O EXCONDUCTIO. (2)

1.1.1.- LOCATIO CONDUCTIO REI.

EL CONSENTIMIENTO QUE RECAÍA SOBRE LA COSA Y EL PRECIO ERAN LA BASE FUNDAMENTAL DE LA LOCATIO CONDUCTIO REI, EXIGIÉNDOSE ADEMÁS EL OTORGAMIENTO DE UN ESCRITO PARA FORMALIZAR EL COMPROMISO, EL PRECIO CIERTO ERA IMPORTANTE Y DEBÍA CONSISTIR EN UNA CANTIDAD DE DINERO, EXCEPTO CUANDO SE TRATABA DEL ARRENDAMIENTO DE UN FUNDO DE TIERRA, PUES EN ESTE CASO, SE ACEPTABA LA CONTRAPRESTACIÓN EN ESPECIE.

ENTRE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EXISTÍAN LAS DE

- (1) PETIT EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO; 2A. PARTE, CAP. I SECC. IV. EDIT. EPOCA, S.A., MÉXICO, D.F. 1977, PÁG. 401.
- (2) PEÑA GUZMAN, LUIS ALBERTO. DERECHO ROMANO, TÍTULO XIV, CAP. I: EL CONTRATO: "LA LOCATION". EDIT. TIPOGRÁFICA EDITORA ARG. (TEA), BUENOS AIRES, 1976, PÁG. 319 A 327.

ENTREGAR LA COSA ARRENDADA CON SUS ACCESORIOS; PROPORCIONAR EL USO Y DISFRUTE DE LA MISMA; GARANTIZAR AL ARRENDATARIO DEL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN O VICIOS OCULTOS; PAGAR AL ARRENDATARIO LOS GASTOS QUE HUBIERE REALIZADO CON MOTIVO DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA COSA E INDEMNIZARLO PARA EL CASO DE QUE ENAJENARA EL INMUEBLE.

POR OTRO LADO, EL ARRENDATARIO TENÍA LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL DE PAGAR LA RENTA EN EL TIEMPO Y LUGAR CONVENIDOS, ASÍ COMO USAR Y DISFRUTAR DE LA COSA CON ARREGLO A LO PACTADO, YA QUE DE OTRO MODO INCURRÍA EN "FURTUM USUS", Y ADQUIRÍA LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LA COSA EN EL MISMO ESTADO EN QUE LA RECIBIÓ.

LA TERMINACIÓN DE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO SE EFECTUABA PRINCIPALMENTE POR LA EXPIRACIÓN DEL PLAZO PACTADO, PERO TAMBIÉN PODÍA TERMINARSE POR FALTA DEL PAGO DE LA RENTA, POR LA PÉRDIDA DE LA COSA Y POR PETICIÓN DE ARRENDADOR O ARRENDATARIO.

1.1.2.- LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.

TOCANTE A LA LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM, QUE CONSTITUYE EL ANTECEDENTE POR EXCELENCIA DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, CONSISTÍA EN "... LA ESPECIE DE LOCACIÓN POR LA QUE EL LOCATOR SE OBLIGA A TRABAJAR O A PRESTAR DETERMINADOS SERVICIOS AL LOCATARIO, MEDIANTE EL PAGO DE UN PRECIO. EL LOCATOR (LOCATOR OPERARUM) ERA QUIEN DEBÍA REALIZAR LOS TRABAJOS, TENIENDO A SU FAVOR LA ACTIO LOCATI, PARA EXIGIR EL PAGO DEL PRECIO; EN TANTO

QUE EL LOCATARIO (CONDUCTOR OPERARUM) ERA LA PERSONA OBLIGADA A RETRIBUIR LOS TRABAJOS, CONTANDO CON LA ACTIO CONDUCTI, PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE COMPETÍAN A LA OTRA PARTE. (3)

DEL ANTERIOR CONTRATO QUEDABAN EXCEPTUADOS LOS SERVICIOS PROFESIONALES, YA QUE DESDE ENTONCES Y HASTA LA FECHA ACTUAL, LA CONTRAPRESTACIÓN RELATIVA QUE SE PAGABA Y SE PAGA A ABOGADOS, MÉDICOS, CONTADORES, INGENIEROS Y DEMÁS, SE DENOMINA "HONORARIOS".

1.1.3.- LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.

AHORA BIEN, RESPECTO A LA CONDUCTIO OPERIS, DIREMOS QUE ERA LA ESPECIE DE LOCATION POR LA QUE UNA PERSONA SE COMPROMETÍA CON OTRA PARA REALIZARLE UNA OBRA O UN TRABAJO DETERMINADO, MEDIANTE EL PAGO DE UN PRECIO EN DINERO.

(3) CASTAN TOBERAS, JOSÉ. DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMÚN Y FORAL: DERECHO DE OBLIGACIONES, ARRENDAMIENTO. INSTO. EDIT. REUS, MADRID 1969, PÁG. 325 Y 326.

1.2.- EN EL DERECHO FRANCÉS.

COMO ES BIEN SABIDO, EL DERECHO FRANCÉS HA INFLUIDO GRANDEMENTE EN EL DERECHO MEXICANO, DE AHÍ QUE NO RESULTE UNA EXCEPCIÓN LO RELATIVO AL ARRENDAMIENTO. EN ESTE RENGLÓN, ES RELEVANTE LA PLENA LIBERTAD CONTRACTUAL PARA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO EN LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, EN EL QUE PODÍAN MANIFESTAR LIBREMENTE LA ESENCIA DE SUS VOLUNTADES, NO OBSTANTE LO CUAL Y CON MOTIVO DE LA PRIMERA GUERRA MUNDIAL Y SUS EFECTOS NOCIVOS ENTRE LOS CUALES DESTACAN LA ESCASEZ DE VIVIENDA Y EL ENCARECIMIENTO DE LA VIDA, EL LEGISLADOR FRANCÉS SE VÉ PRECISADO A RESTRINGIR DICHA LIBERTAD, SENTANDO LAS BASES PARA PROHIBIR EL INCREMENTO DE PRECIOS A LOS ARRENDAMIENTOS, LO QUE TRAE COMO CONSECUENCIA FORZOSA Y NECESARIA, QUE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES, ANTE LA PÉRDIDA DEL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA, SE ENCONTRARAN IMPOSIBILITADOS A PROPORCIONAR EL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE, PROPICIÁNDOSE DE ESE MODO EL INICIO DE LA RUINA DE LOS MISMOS Y EL DESTINO DE LOS CAPITALES A OTROS RENGLONES DE LA ECONOMÍA, ORIGINÁNDOSE UN PROBLEMA GRAVE DE ESCASEZ DE VIVIENDA.

POR TANTO, AMERITÓ SE CREA LA LIBERTAD DE PRECIOS PARA EL

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, A EFECTO DE PROPICIAR LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MÁS FAVORABLES PARA QUE LOS ARRENDADORES DE INMUEBLES SE ENCONTRARAN EN POSIBILIDAD DE REPARARLOS Y FOMENTAR LA INVERSIÓN DE CAPITALS EN LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS RENTA. (4)

EN LA LEGISLACIÓN CIVIL FRANCESA, SE DISTINGUEN TRES CLASES DE ARRENDAMIENTO: PARA VIVIENDA, PROFESIONALES Y MERCANTILES; BASTANDO PARA LOS DOS PRIMEROS EL CONSENTIMIENTO, PUES LA FORMA ESCRITA ÚNICAMENTE CONSTITUÍA UN MEDIO DE PRUEBA.

EL ARRENDAMIENTO NO GENERA DERECHOS REALES, SINO QUE ÚNICAMENTE CREA DERECHOS Y OBLIGACIONES RECÍPROCOS PARA LAS PARTES, CORRESPONDIENDO AL ARRENDADOR, A CAMBIO DEL PRECIO, ENTREGAR LA COSA, CONSERVARLA Y GARANTIZAR EL USO Y DISFRUTE DE LA MISMA, RESPONDIENDO ADEMÁS DEL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN O VICIOS OCULTOS QUE NO HUBIERAN SIDO CONOCIDOS DEL ARRENDATARIO EN EL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. AL ARRENDATARIO CORRESPONDE PAGAR EL PRECIO EN EL PLAZO Y TIEMPO CONVENIDOS, TENIENDO A CAMBIO, EL DERECHO DE USAR Y DISFRUTAS DEL INMUEBLE EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES CONTRATADOS, ENTRE LOS CUALES SE ESTIPULABAN LAS DENOMINADAS CARGAS ADICIONALES QUE PACTABAN LAS PARTES, TALES COMO PORTERÍA, ASCENSOR, IMPUESTOS, RESTITUCIÓN DEL BIÉN AL TÉRMINO DEL CONTRATO EN LAS MISMAS CONDICIONES Y ESTADO EN QUE SE RECIBIÓ.

(4) MAZEAUD; OB. CIT. PÁG. 8.

EN LA LEGISLACIÓN FRANCESA DESTACAN FUNDAMENTALMENTE LAS SANCIONES A QUE SE HACEN ACREEDORAS LAS PARTES PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO AL PACTO CELEBRADO, Y AL EFECTO SE REGULAN EL CUMPLIMIENTO FORZOSO Y LA RESOLUCIÓN JUDICIAL. EN EL PRIMER CASO, EXISTE UNA TENDENCIA MÁS FAVORABLE PARA ARRENDATARIO QUE PARA ARRENDADOR, YA QUE PUEDE ACUDIR ANTE LOS TRIBUNALES A SOLICITAR QUE SE OBLIGUE A ÉSTE A EFECTUAR LAS REPARACIONES DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE O LO AUTORIZEN PARA EFECTUARLAS CON CARGO DE REEMBOLSO DEL IMPORTE CORRESPONDIENTE PARA EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR EN CAMBIO, PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DE REPARACIONES MENORES CON CARGO AL ARRENDATARIO, "... DEBERÁ ESPERAR EL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO PARA EJERCITAR LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE." (5)

EN TRATÁNDOSE DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL, CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES LA DECISIÓN DE LAS CONTROVERSIAS QUE SURJAN CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS, ESTANDO AL EFECTO, INVESTIDOS DE UN AMPLIO PODER DE APRECIACIÓN PARA RESOLVER LA CONTROVERSIA, PERO LAS PARTES CONTRATANTES PODÍAN EVITAR LA APLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL, INCLUYENDO UNA CLÁUSULA EN LOS CONTRATOS EN LA FORMA SIGUIENTE: "... CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA EN VIRTUD DE LA CUAL, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, EL ARRENDAMIENTO QUEDA RESUELTO DE PLENO DERECHO." (6)

TOCANTE A LA TEORÍA DEL RIESGO EN EL ARRENDAMIENTO, EL

(5) MAZEAUD; Ob. CIT. PÁG. 112.

(6) MAZEAUD; Ob. CIT. PÁGS. 115 Y 121.

CÓDIGO CIVIL FRANCÉS DETERMINA QUE LA PÉRDIDA TOTAL O PARCIAL DE LA COSA POR CASO FORTUITO, ES CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO. ES OBVIO QUE LA IMPUTADA RESCISIÓN NO RESISTE EL ANÁLISIS JURÍDICO, YA QUE LA MISMA OPERA CUANDO SURGE EL INCUMPLIMIENTO A LO PACTADO DE ALGUNA DE LAS PARTES EN EL CONTRATO, Y EN EL CASO, LA PÉRDIDA DE LA COSA, POR SER AJENA A LA VOLUNTAD DE LOS CONTRATANTES, NO AMERITA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, SINO ÚNICAMENTE UNA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL MISMO, Y MÁS AÚN, EN LA RESCISIÓN SE PRODUCEN DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO QUE UNA PARTE EXIGE A LA OTRA, LO CUAL NO SE DÁ NE EL CASO FORTUITO.

ESTE DERECHO DETERMINA COMO CAUSAS DE TERMINACIÓN O EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO, EL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO, LA PÉRDIDA DEL INMUEBLE, EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y LA ANULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DEL ARRENDADOR.

1.3.- EN EL DERECHO ESPAÑOL.

EN ESTE RÉGIMEN, EL ARRENDAMIENTO QUEDA DEFINIDO EN LA FORMA SIGUIENTE: "SE LLAMA ARRENDADOR AL QUE SE OBLIGA A CEDER EL USO DE LA COSA, EJECUTAR LA OBRA O PRESTAR EL SERVICIO, Y ARRENDATARIO AL QUE ADQUIERE EL USO DE LA COSA O EL DERECHO A LA OBRA O SERVICIO QUE SE OBLIGA A PAGAR" (ARTÍCULO 1548 DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL).

COMO SE PUEDE APRECIAR CLARAMENTE, EL ARRENDAMIENTO COMPRENDE NO SOLAMENTE USAR Y DISFRUTAR DE UNA COSA, SINO TAMBIÉN EJECUTAR UNA OBRA O PRESTAR UN SERVICIO, RECORDÁNDONOS AL EFECTO EL CONTRATO DE LOCACIÓN DEL ANTIGUO DERECHO ROMANO EN SUS TRES ESPECIES, LOCATIO CONDUCTIO REI, LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM Y LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, CUANDO RESPECTIVAMENTE SE TRATABA DEL ARRIENDO DE COSAS, SERVICIOS Y OBRA DETERMINADA.

EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL ES UN IMPORTANTE ANTECEDENTE Y PILAR FUNDAMENTAL DEL DERECHO MEXICANO, EXISTIENDO POR TANTO, SIMILITUDES TRASCENDENTALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO, TALES COMO EN MATERIA DE CONSENTIMIENTO, OBJETO, PRECIO, FORMALIDAD,

OBLIGACIONES DE LAS PARTES, CAPACIDAD, ETC., POR LO CUAL RESULTA MÁS SISTEMÁTICO ESTABLECER LAS DIFERENCIAS QUE LAS SIMILITUDES, Y ENTRE ELLAS DESTACAN FUNDAMENTALMENTE LAS RELATIVAS A QUE EN DERECHO MEXICANO, EL ARRENDAMIENTO ÚNICAMENTE CONCEDE EL USO O GOCE DE UNA COSA A CAMBIO DE UN PRECIO CIERTO Y NO COMPRENDE LA EJECUCIÓN DE ALGUNA OBRA O LA PRESTACIÓN DE UN SERVICIO, PUES DICHAS CUESTIONES SON MATERIA DE OTROS CONTRATOS, COMO EL DE OBRA DETERMINADA Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN SUS DIFERENTES VARIANTES.

ES OBVIO SEÑALAR QUE EN ESTE RENGLÓN EL DERECHO MEXICANO SOBREPASA Y CON MUCHO, AL ORDENAMIENTO ESPAÑOL, PUES DE UNA MANERA MÁS SISTEMÁTICA ORDENA LOS DIFERENTES TIPOS DE CONTRATACIÓN ASIGNANDO A CADA UNO DE ELLOS UNA REGULACIÓN ESPECIAL, QUE FACILITA SU COMPRENSIÓN Y LAS RELACIONES DE LOS CONTRATANTES.

EN LO QUE RESPECTA AL ARRENDAMIENTO DE COSAS, EXISTE UNA DIFERENCIA FUNDAMENTAL DEL DERECHO ESPAÑOL CON EL MEXICANO, PUES CUANDO FALTA LA PRUEBA DEL PRECIO CONVENIDO SE DÁ CAUSA A QUE EL ARRENDATARIO DEVUELVA AL ARRENDADOR LA COSA, DEBIENDO ABONAR AQUÉL A ESTE ÚLTIMO, UNA CANTIDAD POR EL TIEMPO QUE LA HAYA DISFRUTADO, AL PRECIO QUE SE REGULE YA SEA "DE COMÚN ACUERDO O POR DICTAMEN DE PERITOS" (ARTÍCULO 1547 DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL). (7)

(7) CASTAN TOBEÑAS, JOSÉ. OB. CIT. PÁG. 277.

1.4.- EN EL DERECHO MEXICANO.

NO OBSTANTE QUE NUESTRO DERECHO HA HEREDADO INSTITUCIONES JURÍDICAS DE OTROS PAÍSES Y HA SUFRIDO LA INFLUENCIA DE ELLOS, PRINCIPALMENTE DEL ESPAÑOL, ES BIEN SABIDO QUE HEMOS CONSTITUÍDO UN DERECHO BASTO Y COMPLETO QUE EN LA MAYOR PARTE DE LAS VECES PERFECCIONA Y SOBREPASA A OTROS ORDENAMIENTOS, VERBIGRACIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN QUE LA LEGISLACIÓN MEXICANA HA EVOLUCIONADO TRASCENDENTALMENTE LA INSTITUCIÓN, Y SI BIEN ES CIERTO QUE EXISTEN AGUDOS PROBLEMAS DE ORDEN SOCIAL, POLÍTICO, ECONÓMICO Y JURÍDICO, NO LO ES MENOS QUE LOS ADELANTOS QUE SE HAN DADO EN ESTA RAMA ALIVIAN GRADUALMENTE LOS PROBLEMAS INHERENTES, PUES LAS MÚLTIPLES SOLUCIONES QUE LOS LEGISLADORES HAN PROPUESTO PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS EN FORMA TOTAL, RESULTAN INSUFICIENTES, PRINCIPALMENTE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL EN QUE LA PROBLEMÁTICA ESTÁ LATENTE, COMO VEREMOS EN EL CURSO DE ESTE TRABAJO. AL EFECTO NOS TRASLADAREMOS A LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO MEXICANO Y EN CONSECUENCIA, TRATAREMOS BREVES PASAJES DE LAS ÉPOCAS PRECOLONIAL, COLONIAL Y DEL MÉXICO INDEPENDIENTE, EN LO REFERENTE AL ARRENDAMIENTO.

1.4.1.- EN LA EPOCA PRECOLONIAL.

EN ESTA ÉPOCA, TAMBIÉN DENOMINADA PRECORTESIANA, PODEMOS APRECIAR QUE, "... EL ACTUAL TERRITORIO DE LA REPÚBLICA, ESTABA HABITADO POR DIVERSOS PUEBLOS O TRIBUS DE CIVILIZACIONES VARIAS, AÚN CUANDO UNIDOS A VECES POR ESTRECHAS LIGAS ÉTNICAS O SOCIALES... ALGUNOS PUEBLOS EJERCIERON SOBRE OTROS UNA HEGEMONÍA MAS O MENOS SEVERA, COMO EN EL CASO DE LOS ÁZTECAS, DE ORIGEN NAHOA, QUE A LA LLEGADA DE LOS ESPAÑOLES TENÍAN CONSTITUÍDA UNA FUERTE DOMINACIÓN SOBRE EXTENSA PARTE DEL TERRITORIO QUE SERÍA CONQUISTADO PARA LA CORONA ESPAÑOLA..." (8)

LOS ÁZTECAS CONTABAN CON REGLAS DE DERECHO PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN MATERIA PRIVADA EN LO RELATIVO A LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, YA QUE PODÍAN CONSTITUIR LA PROPIEDAD PRIVADA. LA PROPIEDAD RAÍZ ERA MATERIA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD COMUNAL, QUE SE TRANSMITÍA POR HERENCIA A LOS FAMILIARES. SE CONOCÍAN Y PRACTICABAN LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA, PERMUTA, PRÉSTAMO, DEPÓSITO, COMISIÓN, TRABAJO, ARRENDAMIENTO Y DEMÁS.

PARA LAS OPERACIONES QUE CELEBRABAN UTILIZABAN LA MONEDA EN FORMA DE CACAO, MANTAS, METAL, POLVO DE ORO, ETC., QUE OBIAMENTE, MAS QUE MONEDA, ERAN OBJETOS QUE EMPLEABAN COMO UNIDAD DE CAMBIO.

DESDE ESTA ÉPOCA YA SE DABAN INDICIOS DE LAS DIFICULTADES

(8) GARCÍA, TRINIDAD. APUNTES DE INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO. 28A. EDICIÓN. EDIT. E.C.L.A.L., 1959, PÁG. 57.

RELATIVAS A LA HABITACIÓN, PUES ACORDE A LA FORMA DE ORGANIZACIÓN DE LOS AZTECAS, QUE COMO YA SE DIJO, ALCANZARON SUPREMACÍA SOBRE LAS DEMÁS TRIBUS, LA PROPIEDAD COMUNAL NO ERA SUFICIENTE PARA ABASTECERLOS DE VIVIENDA, DEBIDO A LA MULTIPLICACIÓN INMODERADA DE LAS FAMILIAS, QUE PROVOCABA INSUFICIENCIA DE HABITACIÓN ANTE LA DESPROPORCIONADA DEMANDA, EN VISTA DE LO CUAL EL PUEBLO AZTECA HUBO DE TOMAR MEDIDAS PARA REGULAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEL CUAL EXISTE Poca INFORMACIÓN, PERO QUE SEGÚN VERSIÓN DE ALGUNOS HISTORIADORES, AL IGUAL QUE LOS DEMÁS TIPOS DE CONTRATO, SE CELEBRABA VERBALMENTE Y ANTE TESTIGOS DE ASISTENCIA.

"... NO SE ENCUENTRAN EN EL DERECHO LEGISLADO DE LA REPÚBLICA, HUELLAS CLARAS DEL DERECHO PRECORTESIANO, COMO DICE MACEDO, Y POR ELLO ES ESCASA LA IMPORTANCIA ACTUAL DE ESTE DERECHO." (9)

1.4.2.- EN LA EPOCA COLONIAL.

CONSUMADA LA CONQUISTA, LOS PUEBLOS INDÍGENAS QUEDARON SOMETIDOS A LA CORONA ESPAÑOLA, CONSTITUYENDO UNA COLONIA QUE SE DENOMINÓ "NUEVA ESPAÑA", EN LA QUE SE PUEDE APRECIAR QUE EL DERECHO COLONIAL FUÉ CONFORMADO POR TRES CUERPOS DE LEYES, A SABER:

- EL DE LAS ESPAÑOLAS, QUE ESTUVIERON VIGENTES EN LA NUEVA

ESPAÑA:

- EL DE LAS DICTADAS ESPECIALMENTE PARA LAS COLONIAS EN AMÉRICA Y QUE TUVIERON VIGOR EN LA NUEVA ESPAÑA; Y,

- EL DE LAS EXPEDIDAS DIRECTAMENTE PARA LA NUEVA ESPAÑA.

EN ESTA ETAPA NACEN LAS LEYES DE TORO, REDACTADAS POR ORDEN DE LOS REYES CATÓLICOS Y QUE EN SU MOMENTO FORMARON PARTE DE LA NUEVA RECOPIACIÓN, QUE TENDÍA A INTEGRAR TODO EL DERECHO POSITIVO DE LA ÉPOCA EN UN SOLO CÓDIGO, ASÍ COMO LA NOVÍSIMA RECOPIACIÓN, QUE AL IGUAL QUE SU ANTECESORA TENÍA LA MISMA FINALIDAD. AMBAS FRACASARON EN EL INTENTO DE INTEGRAR EN UN SOLO ORDENAMIENTO A TODO EL DERECHO POSITIVO.

SE DEBE MENCIONAR QUE PARA LA APLICACIÓN DE LOS ORDENAMIENTOS ANTERIORES, SE OBSERVÓ LA PRELACIÓN ESTABLECIDA POR EL ORDENAMIENTO DE ÁLCALÁ, RESPETADA POR LAS LEYES DE TORO Y LAS PROPIAS RECOPIACIONES, ASÍ COMO EL FUERO REAL, EL FUERO JUZGO, LOS FUEROS MUNICIPALES Y LOS FUEROS DE PARTIDAS. ASÍ TAMBIÉN, EL DERECHO DE LAS COLONIAS HISPANOAMERICANAS SE CONSTITUYÓ EN GRAN PARTE POR LAS LEYES DE INDIAS Y POR LA ORDENANZA DE INTENDENTES.

EN LO REFERENTE AL ARRENDAMIENTO, DEBEMOS DECIR QUE EL DERECHO INDÍGENA FUÉ SUBSTITUÍDO POR LAS LEYES ESPAÑOLAS, COMO ANTERIORMENTE QUEDÓ ESTABLECIDO, NO OBSTANTE LO CUAL, AQUÉL SEGUÍA RIGIENDO CON CARÁCTER SUPLETORIO PARA EL CASO DE QUE SE

PRESENTARON LAGUNAS EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA, CONDICIONADA LA APLICACIÓN A QUE NO SE CONTRAVINIERA LA RELIGIÓN CRISTIANA. COMO CONSECUENCIA DE LA CONQUISTA, SURGEN CON MAYOR AGUDEZA LOS PROBLEMAS DE ESCASEZ DE VIVIENDA YA QUE COMIENZAN A AGLOMERARSE GRANDES MASAS DE INDIVIDUOS QUE OBTIENEN NO DISPONEN DE PROPIEDADES INMUEBLES.

LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA YA REGLAMENTABA EL ARRENDAMIENTO EN EL FUERO REAL, QUE FUÉ PERFECCIONADO POR LAS LEYES DE PARTIDAS, QUEDANDO DEFINIDO EN LA FORMA SIGUIENTE: "ES AQUÉL EN QUE LOS CONTRATANTES CONVIENEN QUE POR EL USO DE ALGUNA COSA U OBRA DE PERSONA O BESTIA, SE DÉ CIERTO EN DINEROS CONTADOS". EN LA NOVÍSIMA RECOPIACIÓN SE ESTABLECIÓ ADEMÁS QUE, QUIENES VIVIERAN EN LA CORTE Y TUVIERAN CASAS DESHABITADAS Y NO LAS DIERAN EN ARRENDAMIENTO, SERÍAN SANCIONADOS, QUEDANDO ÚNICAMENTE EXIMIDOS DE LAS SANCIONES, CUANDO POR CIRCUNSTANCIAS GRAVES O PLENAMENTE JUSTIFICADAS HUBIERAN DE AUSENTARSE DEJANDO DESOCUPADAS SUS CASAS, CASO EN EL CUAL NO ESTABAN OBLIGADOS A DARLAS EN ARRENDAMIENTO SINO ÚNICAMENTE DEJARLAS ENCARGADAS CON UN PARIENTE.

1.4.3.- EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

AL SOBREVENIR LA LIBERACIÓN DE MÉXICO DEL PODER ESPAÑOL, SE INTENTÓ ELABORAR UN SISTEMA LEGAL PROPIO, VIÉNDOSE PRECISADO A MANTENER PROVISIONALMENTE EL QUE SE APLICÓ EN LA COLONIA, DEBIDO FUNDAMENTALMENTE A LA IMPOSIBILIDAD DE CREAR UN CUERPO

LEGISLATIVO EN TAN POCO TIEMPO. DE ESA MANERA SE FORMARON DIVERSAS COMISIONES A LAS QUE SE ENCOMENDÓ LA TAREA DE ELABORAR LA CODIFICACIÓN NECESARIA.

ASÍ LAS COSAS, NACE EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE ZACATECAS DEL AÑO 1829, QUE ESTABLECE QUE "EL ALQUILER ES UN CONTRATO POR EL CUAL SE CONCEDE EL GOCE DE UNA COSA DURANTE CIERTO TIEMPO, A CAMBIO DE UN PRECIO O MERCED". CASI AL MISMO TIEMPO, SURGE EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ QUE DEFINE AL ARRENDAMIENTO COMO "EL CONTRATO POR EL CUAL UNA DE LAS PARTES SE OBLIGA A CEDER A OTRA EL GOCE O EL USO DE UNA COSA O PRESTARLE UN SERVICIO PERSONAL POR UN PRECIO DETERMINADO."

RESULTA RELEVANTE DESTACAR QUE EN LA ETAPA DEL MÉXICO INDEPENDIENTE, "... BAJO EL GOBIERNO LIBERAL DE DON JUAN ALVAREZ SE INICIÓ EL MOVIMIENTO DE REFORMA, TENDIENTE A CAMBIAR LA ORGANIZACIÓN JURÍDICA Y ECONÓMICA DEL PAÍS, EN DIVERSOS ASPECTOS. ALCANZÓ SU MÁX ACTIVA MANIFESTACIÓN DURANTE EL GOBIERNO DE JUÁREZ, QUIEN EN VERACRUZ EXPIDIÓ LAS LLAMADAS LEYES DE REFORMA (1859), QUE DE NATURALEZA VARIA, TUVIERON TRASCENDENCIA PARTICULAR EN EL RÉGIMEN DEL DERECHO PRIVADO..." (10)

"... AL MISMO TIEMPO QUE EL GOBIERNO DE JUÁREZ MODIFICABA LA ESTRUCTURA JURÍDICA DEL PAÍS, EN 1859, POR MEDIO DE LAS LEYES DE REFORMA DABA OTRAS ORIENTACIONES A SUS ACTIVIDADES

(10) GARCÍA, TRINIDAD. OB. CIT. PÁG. 72.

LEGISLATIVAS Y ENCARGABA AL DOCTOR JUSTO SIERRA LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL..." (11)

EL PROYECTO DE REFERENCIA FUÉ TERMINADO Y PUBLICADO EN EL AÑO DE 1861, HABIENDO EJERCIDO UNA INFLUENCIA CONSIDERABLE EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1870, PRIMERO RIGIÓ EN EL DISTRITO FEDERAL A PARTIR DEL 10. DE MARZO DE 1871 Y TUVO INFLUENCIA CONSIDERABLE EN LOS DEMÁS ESTADOS DE LA REPÚBLICA, QUE LO ADOPTARON CASI INTEGRALMENTE, HACIÉNDOLE MODIFICACIONES TOTALMENTE INTRASCENDENTES.

POSTERIORMENTE SURGE EL CÓDIGO CIVIL DE 1884, QUE SUBSTITUYE AL DE 1870, Y FINALMENTE NACE EL DE 1928 QUE ES EL QUE ACTUALMENTE NOS RIGE. CON POSTERIORIDAD Y CON MOTIVO DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL, SE EXPIDEN CON CARÁCTER DE URGENTE, DIVERSOS DECRETOS POR PARTE DEL EJECUTIVO, A LOS CUALES HAREMOS MENCIÓN MÁS ADELANTE POR SU IMPORTANCIA RELEVANTE, YA QUE SE DESPACHAN PARA PREVENIR LOS NOCIVOS EFECTOS DE LA GUERRA.

EN VISTA DE LO ANTERIOR, HAREMOS UNA BREVE REFERENCIA A LOS ORDENAMIENTOS MEXICANOS DE LA ÉPOCA, COMO EL CÓDIGO CIVIL DE 1870, EL DE 1884 Y EL DE 1928, ASÍ COMO A LOS DECRETOS DE 10 DE JULIO DE 1942, DE 11 DE FEBRERO DE 1946, DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947 Y 24 DE DICIEMBRE DE 1948, DEDICANDO UN TEMA COMPLETO A ESTE ÚLTIMO POR SU IMPORTANCIA TRASCENDENTAL EN NUESTRO RÉGIMEN

(11) GARCIA, TRINIDAD. OB. CIT. PÁG. 73.

JURÍDICO.

1.4.4.- EN EL CODIGO DE 1870.

EL CÓDIGO CIVIL DE 1870 TIENE COMO ANTECEDENTES LOS TRABAJOS REALIZADOS INICIALMENTE POR DON JUSTO SIERRA Y POSTERIORMENTE POR LA COMISIÓN RESPECTIVA BAJO LA PRESIDENCIA DE DON JESÚS TERÁN, QUE EN 1862 EMPIEZA REVISANDO EL CÓDIGO CIVIL DE 1861, ELABORADO POR AQUÉL Y QUE ESTUVO EN VIGOR DURANTE EL IMPERIO DE MAXIMILIANO. ESTE CÓDIGO FUÉ APROBADO EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 1870 PARA ENTRAR EN VIGOR EL 10. DE MARZO DE 1871, DENOMINÁNDOSE CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, EL CUAL DEROGÓ COMPLETAMENTE A LA ANTIGUA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA.

1.4.5.- EN EL CODIGO DE 1884.

TIEMPO DESPUÉS SE PROMULGA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 31 DE MARZO DE 1884, PARA ENTRAR EN VIGOR EL 10. DE JUNIO DEL MISMO AÑO, Y SIN HACER MODIFICACIÓN ALGUNA A LA DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO, SE OTORGA UN MARCADO PROTECCIONISMO A FAVOR DEL ARRENDATARIO, TAL COMO PROHIBIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, AÚN CUANDO EL ARRENDADOR ARGUYERA NECESITAR EL INMUEBLE PARA HABITACIÓN PROPIA. CONSECUENTEMENTE DESDE AQUEL ENTONCES, LOS LEGISLADORES SENSIBILIZARON LA NECESIDAD DE PROTEGER AL ARRENDATARIO, CONSIDERÁNDOLO LA PARTE DÉBIL Y ECONÓMICAMENTE DESPROTEGIDA.

EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1928, DESPACHADO PARA APLICARSE AL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS EN MATERIA COMÚN Y A TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, SIGUIENDO LA POLÍTICA DE PROTEGER A LA PARTE DÉBIL, SE REGULAN DISPOSICIONES A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS Y SE CAMBIA LA DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO, DICIENDO QUE "HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN, UNA A CONCEDER EL USO O GOCE TEMPORAL DE ALGUNA COSA, Y LA OTRA A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO."

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1.- CONCEPTO.

PREVIAMENTE A LA EXPOSICIÓN DE LOS DIFERENTES CONCEPTOS QUE LOS TRATADISTAS HAN DADO RESPECTO AL ARRENDAMIENTO, SE IMPONE ANALIZAR, AUNQUE EN FORMA SOMERA, LA FIGURA JURÍDICA DENOMINADA CONTRATO. CON RELACIÓN A ELLO, DEBEMOS CONSIDERAR QUE LAS RELACIONES SOCIALES DE LOS INDIVIDUOS, CON EL TIEMPO, TIENDEN A HACERSE CADA VEZ MÁS FORMALES, CON OBJETO DE PROTEGER SUS PARTICULARES INTERESES. DE ESTAS RELACIONES SURGE CON PREPONDERANTE IMPORTANCIA LA DENOMINADA OBLIGACIÓN, DERECHO PERSONAL Ó DE CRÉDITO, QUE SE HA DEFINIDO EN MUY DIFERENTES FORMAS PERO TODAS ELLAS COINCIDENTES EN SU ESENCIA.

AL RESPECTO, EL MAESTRO ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, REFIERE LO SIGUIENTE:

"DERECHO PERSONAL, DERECHO DE CRÉDITO U OBLIGACIÓN, ES LA RELACIÓN JURÍDICA QUE SE ESTABLECE ENTRE UNA PERSONA LLAMADA ACREEDOR, QUE PUEDE EXIGIR, A OTRA LLAMADA DEUDOR, QUE DEBE CUMPLIR, UNA PRESTACIÓN PATRIMONIAL DE CARÁCTER PECUNIARIO O MORAL." (12)

TAMBIÉN SE HA DEFINIDO COMO "LA RELACIÓN JURÍDICA EN VIRTUD DE LA CUAL UNA PERSONA LLAMADA ACREEDOR, QUE PUEDE EXIGIR A OTRA LLAMADA DEUDOR, QUE DEBE CUMPLIR, UNA PRESTACIÓN CONSISTENTE EN DAR, HACER O NO HACER ALGUNA COSA O UN HECHO O ABSTENCIÓN."

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERADOS POR LA OBLIGACIÓN, PUEDEN CONSISTIR EN "... LA CREACIÓN, TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES Y DERECHOS..." (13)

ASIMISMO PODEMOS APRECIAR QUE EL ELEMENTO CARACTERÍSTICO DE LOS ACTOS DEL INDIVIDUO EN SOCIEDAD, ES LA VOLUNTAD, ÉSTO ES, LA INTENCIÓN DE HACER O NO HACER ALGO QUE CONVENGA A SUS PARTICULARES INTERESES, Y EN EL ASPECTO JURÍDICO EL EJERCICIO DE LA VOLUNTAD RESULTA FUNDAMENTAL, RELEVANTE Y TRASCENDENTAL. AL EFECTO, EL MAESTRO BORJA SORIANO CONSIDERA EL ACTO JURÍDICO COMO "... UNA MANIFESTACIÓN EXTERIOR DE LA VOLUNTAD, QUE SE HACE CON EL FIN DE CREAR, TRANSMITIR, MODIFICAR O EXTINGUIR UNA OBLIGACIÓN O UN DERECHO Y QUE PRODUCE EL EFECTO DESEADO POR SU AUTOR, PORQUE EL DERECHO SANCIONA ESA VOLUNTAD." (14)

- (12) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. PRIMERA PARTE, INTRODUCCIÓN. EDIT. CAJICA, PUE. PUEBLA. 2A. EDICIÓN, 1965. PÁG. 48.
- (13) BORJA SORIANO, MANUEL. TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES. TIT. SEGUNDO, HECHOS Y ACTOS JURÍDICOS. EDIT. PORRÚA, S.A., MÉXICO, D.F. 8A. EDICIÓN. PÁG. 84.
- (14) BORJA SORIANO, MANUEL. OB. CIT. PÁGS. 84 Y 85.

CONSECUENTEMENTE SE PUEDE DEFINIR EL ACTO JURÍDICO, COMO "LA MANIFESTACIÓN EXTERIOR DE VOLUNTAD QUE SE HACE CON EL FIN DE CREAR, TRANSMITIR, MODIFICAR Ó EXTINGUIR UNA OBLIGACIÓN O UN DERECHO Y QUE PRODUCE EL EFECTO DESEADO POR SU AUTOR PORQUE EL DERECHO SANCIONA ESA VOLUNTAD". (15)

EXISTEN ACTOS JURÍDICOS UNILATERALES, BILATERALES Y PLURILATERALES, SEGÚN EL NÚMERO DE VOLUNTADES QUE INTERVENGAN EN EL MISMO, CORRESPONDIENDO A LOS UNILATERALES LA PARTICIPACIÓN DE UNA SOLA VOLUNTAD, A LOS BILATERALES LA DE DOS Y A LOS PLURILATERALES LA PARTICIPACIÓN DE MÁS DE DOS VOLUNTADES. (16)

POR LO TANTO Y CONSIDERANDO LOS FINES DE ESTE TRABAJO, ÚNICAMENTE SE ABORDARÁ EL ESTUDIO SOHERO DE LOS ACTOS BILATERALES O PLURILATERALES, EN LO QUE TOCA EXCLUSIVAMENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. A LOS ACTOS BILATERALES O PLURILATERALES SE LES DENOMINA TAMBIÉN CONVENIO LATO SENSU, PORQUE CREAN, TRANSFIEREN, MODIFICAN O EXTINGUEN DERECHOS Y OBLIGACIONES.

LOS CONVENIOS LATO SENSU SE CLASIFICAN A LA VEZ EN CONTRATOS Y CONVENIOS STRICTO SENSU, CORRESPONDIENDO A LOS PRIMEROS EL CREAR O TRANSFERIR Y A LOS SEGUNDOS EL MODIFICAR O EXTINGUIR DERECHOS Y OBLIGACIONES.

EL MAESTRO RAFAEL ROJINA VILLEGAS, CONSIDERA QUE "AL

(15) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. OB. CIT. PÁG. 118.

(16) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. OB. CIT. PÁGS. 118 Y 119.

CONTRATO SE LE HA DEJADO LA FUNCIÓN POSITIVA, ES DECIR, EL ACUERDO DE VOLUNTADES PARA CREAR O TRANSMITIR DERECHOS Y OBLIGACIONES; Y AL CONVENIO EN STRICTO SENSU LE CORRESPONDE LA FUNCIÓN NEGATIVA DE MODIFICAR O EXTINGUIR ESOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. EL CONVENIO LATO SENSU COMPRENDE AMBAS FUNCIONES." (17)

NUESTRA LEGISLACIÓN DEFINE EL CONVENIO COMO "EL ACUERDO DE DOS O MÁS PERSONAS PARA CREAR, TRANSFERIR, MODIFICAR O EXTINGUIR OBLIGACIONES", DETERMINANDO QUE "LOS CONVENIOS QUE PRODUCEN O TRANSFIEREN OBLIGACIONES Y DERECHOS, TOMAN EL NOMBRE DE CONTRATOS" (ARTÍCULOS 1792 Y 1793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

LUEGO ENTONCES, PODEMOS CONCLUIR QUE CON ARREGLO A LO QUE ESTABLECE NUESTRA LEGISLACIÓN VIGENTE, CONTRATO ES EL ACUERDO DE DOS O MÁS PERSONAS PARA CREAR Y TRANSFERIR DERECHOS Y OBLIGACIONES Y QUE CONVENIO EN SENTIDO ESTRICTO, ES AQUÉL QUE LOS MODIFICA O EXTINGUE.

EL ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRA CONSIDERADO EN NUESTRA LEGISLACIÓN COMO UN CONTRATO NOMINADO, ÉSTO ES, QUE RECIBE UN NOMBRE ESPECÍFICO , DEFINIÉNDOLO EN LA FORMA SIGUIENTE: "HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN

(17) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, TOMO IV "CONTRATOS". DÉCIMA EDICIÓN. EDIT. PORRÚA, S.A., MÉXICO, D.F. 1977, PÁG. 7.

RECÍPROCAMENTE, UNA, A CONCEDER EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, Y LA OTRA, A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO" (ARTÍCULO 2398 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

DEL ANÁLISIS DE LA DEFINICIÓN, SE DESPRENDEN LOS ELEMENTOS QUE SEÑALA LA LEY PARA CONSIDERARLO COMO UN CONTRATO, PUES POR UN LADO EXISTE EL ACUERDO DE DOS O MÁS PERSONAS, Y POR OTRO LA INTENCIÓN O FINALIDAD DE CREAR O TRANSFERIR DERECHOS Y OBLIGACIONES. EFECTIVAMENTE, SE PUEDE OBSERVAR CLARAMENTE QUE POR UN LADO SE CREA LA OBLIGACIÓN A CARGO DE UNA DE LAS PARTES DE CEDER A LA OTRA EL USO O GOCE DE UNA COSA DURANTE CIERTO TIEMPO Y EL DERECHO A PERCIBIR A CAMBIO UN PRECIO, Y POR OTRA SE CREA EL DERECHO A USAR O GOZAR DEL BIÉN A CAMBIO DE UN PRECIO, QUE ES LO QUE CONSTITUYE SU OBLIGACIÓN.

EL MAESTRO RAFAEL DE PINA, DEFINE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA FORMA SIGUIENTE:

"ES AQUÉL EN CUYA VIRTUD UNA PARTE CEDE A OTRA EL USO O DISFRUTE TEMPORAL DE UNA COSA O DERECHO, MEDIANTE UN PRECIO CIERTO" (18)

RAFAEL ROJINA VILLEGAS LO DEFINE COMO:

(18) PINA VARA, RAFAEL DE. DERECHO CIVIL MEXICANO, VOL. IV. CONTRATOS EN PARTICULAR, PARTE 9A. CAP. I, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EDIT. PORRÚA, S.A. MÉXICO, D.F. 1974. PÁG. 98.

"UN CONTRATO POR VIRTUD DEL CUAL UNA PERSONA LLAMADA ARRENDADOR CONCEDE A OTRA LLAMADA ARRENDATARIO, EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, MEDIANTE EL PAGO DE UN PRECIO CIERTO." (19)

MIGUEL ANGEL ZAMORA VALENCIA LO DEFINE:

"ES AQUÉL POR VIRTUD DEL CUAL UNA PERSONA LLAMADA ARRENDADOR SE OBLIGA A CONCEDER TEMPORALMENTE EL USO O EL USO Y GOCE DE UN BIÉN A OTRA LLAMADA ARRENDATARIO, QUIEN SE OBLIGA A PAGAR COMO CONTRAPRESTACIÓN UN PRECIO CIERTO." (20)

RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL LO DEFINE EN LA FORMA SIGUIENTE:

"EL ARRENDAMIENTO ES EL CONTRATO POR EL QUE EL ARRENDADOR SE OBLIGA A CONCEDER EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA AL ARRENDATARIO, A CAMBIO DE UN PRECIO CIERTO." (21)

COMO SE PUEDE APRECIAR CLARAMENTE, LAS DEFINICIONES ANTERIORES SON SEMEJANTES EN SU ESENCIA, YA QUE DE LAS MISMAS SE DESPRENDEN TRES ELEMENTOS DE IMPORTANCIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y QUE A SABER SON LOS SIGUIENTES:

- (19) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO VI, VOL. I, CAP. II, ARRENDAMIENTO. EDIT. PORRÚA, S.A. MÉXICO, D.F. 1981, 4A. EDICIÓN, PÁG. 548.
- (20) ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. CONTRATOS CIVILES. 3A. EDICIÓN, TIT. TERCERO, CAP. X. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EDITORIAL PORRÚA, S.A. MÉXICO, D.F. 1989, PÁG. 151.
- (21) SANCHEZ MEDAL, RAMON. DE LOS CONTRATOS CIVILES. DÉCIMA EDICIÓN. EDIT. PORRÚA, S.A. MÉXICO, D.F. CAP. XIV, ARRENDAMIENTO. PÁG. 229.

- LA CONCESIÓN DEL USO O GOCE DE UNA COSA CON CARGO AL PROPIETARIO;

- LA TEMPORALIDAD DEL USO O GOCE, QUE SE CONCRETA CON LA FIJACIÓN DEL PLAZO O TÉRMINO DE VIGENCIA DEL CONTRATO; Y

- LA ESTIPULACIÓN DE UN PRECIO CIERTO, QUE ES LA CONTRAPRESTACIÓN QUE CORRE A CARGO DEL ARRENDATARIO, Y QUE CONSISTE EN EL PAGO DE UNA SUMA DETERMINADA DE DINERO O CUALESQUIER COSA EQUIVALENTE PERO CIERTO Y DETERMINADA.

2.2.- ELEMENTOS REALES.

LOS ELEMENTOS REALES QUE CONFORMAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LOS CONSTITUYEN LA COSA, EL PRECIO Y EL TIEMPO.

TOCANTE A LA COSA, EL MAESTRO RAFAEL ROJINA VILLEGAS CONSIDERA SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO A LOS DERECHOS REALES Y A LOS DE CRÉDITO QUE NO SEAN ESTRICTAMENTE PERSONALES, "ENCONTRÁNDOSE EN LOS PRIMEROS, EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO Y EL DERECHO REAL DE AUTOR, Y EN LOS SEGUNDOS CUALESQUIERA OTROS QUE NO SEAN ESTRICTAMENTE PERSONALES, COMO LOS DERECHOS DE USO O HABITACIÓN", EN QUE LA CATEGORÍA DE LOS MISMOS IMPIDE SU TRANSMISIÓN POR CUALESQUIER TÍTULO. (22)

EN TALES CONDICIONES LA COSA EN EL ARRENDAMIENTO PUEDE SER CORPÓREA O INCORPÓREA, COMO LOS DERECHOS QUE SON INTANGIBLES, ASÍ TAMBIÉN PUEDE SER DETERMINADA O INDETERMINADA, PUDIENDO DARSE EN CONSECUENCIA EN ARRENDAMIENTO UN GÉNERO, TAL Y COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 2475 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

(22) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. CIT. TOMO IV, PÁGS. 216 Y 217.

FINALMENTE, DIREMOS QUE LA COSA MATERIA DEL ARRENDAMIENTO, DEBE EXISTIR EN LA NATURALEZA, SER DETERMINADA O DETERMINABLE EN CUANTO A SU ESPECIE Y ESTAR EN EL COMERCIO. POR LO TANTO SE CONSIDERAN FUERA DEL COMERCIO, EL PATRIMONIO EJIDAL, LOS BIENES DE LA FEDERACIÓN, LOS DE LOS ESTADOS, DE LOS MUNICIPIOS O AYUNTAMIENTOS Y LOS DESTINADOS A LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

EL PRECIO COMO ELEMENTO REAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PRESENTE LOS SIGUIENTES ASPECTOS DE IMPORTANCIA:

EN PRIMER TÉRMINO Y TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY, EL PRECIO PUEDE CONSISTIR EN UNA CANTIDAD DE DINERO ESPECÍFICA U OTRA EQUIVALENTE, CON TAL DE QUE SEA CIERTA Y DETERMINADA, VERBIGRACIA LOS FRUTOS EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2430 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. POR REGLA GENERAL, EL PRECIO DEBE SER FIJADO EN DINERO Y ADEMÁS EN ALGUNOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, EN MONEDA NACIONAL, TAL Y COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 2448-D DEL ORDENAMIENTO ANTES CITADO.

CON RESPECTO A LA CERTEZA DEL PRECIO, LA H. TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, HA CONSIDERADO QUE CUANDO LA RENTA CONSISTE EN UNA SUMA DE DINERO PUEDE SER SOLAMENTE CIERTA, PERO CUANDO SE TRATA DE UNA RENTA CONSISTENTE EN CUALQUIER COSA EQUIVALENTE, ADEMÁS DE CIERTA DEBE SER DETERMINADA. (23)

(23) AMPARO No. 2132/84, INMOBILIARIA ARAGÓN. 29-MAYO-1985.

EL MAESTRO RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, ESTABLECE LA DIFERENCIA ENTRE PRECIO INCIERTO Y RENTA INDETERMINADA, AL DECIR QUE EL PRECIO INCIERTO AFECTA A LA EXISTENCIA MISMA DEL PRECIO, COMO OCURRE CUANDO EL PRECIO DEPENDE DE QUE UN NEGOCIO ESTABLECIDO EN EL LOCAL ARRENDADO, TENGA INGRESOS O UTILIDADES Y PUEDE PARTICIPAR DE ELLAS EL ARRENDADOR EN UN DETERMINADO PORCENTAJE A TÍTULO DE RENTA, POR EJEMPLO EN EL CONTRATO DE APARCERÍA Y EN EL DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN QUE REGULA EL DERECHO MERCANTIL; EN CAMBIO EL PRECIO INDETERMINADO ÚNICAMENTE AFECTA A LA CUANTIFICACIÓN DE LA RENTA, CUYO MONTO SE DETERMINA PERFECTAMENTE AL HACERSE EXIGIBLE LA OBLIGACIÓN. EJEMPLO A UNA RENTA QUE YA ESTÉ PREVIAMENTE DETERMINADA Y CUANTIFICADA, SE LE ADICIONA UN INCREMENTO SOBRE LA BASE DEL SALARIO MÍNIMO. (24)

EL TIEMPO, COMO ELEMENTO REAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ES DE VITAL IMPORTANCIA PARA ESTA FIGURA, Y AL RESPECTO DEBEMOS MENCIONAR QUE LA COMISIÓN REDACTORA DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, EN SU EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, MANIFESTÓ LO SIGUIENTE:

"... SE FIJÓ EL MÁXIMO DE DURACIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EVITAR LA DEPRECIACIÓN QUE FORZOSAMENTE SUFREN EN SU VALOR LOS BIENES ALQUILADOS POR LARGUÍSIMOS PLAZOS, AL QUEDAR PRÁCTICAMENTE FUERA DEL COMERCIO, PORQUE NADIE TIENE

(24) SANCHEZ MEDAL, RAMÓN. Ob. CIT. PÁG. 239.

INTERÉS EN ADQUIRIR BIENES QUE POR MUCHO TIEMPO HAN DE PERMANECER EN PODER DE OTRO." (25)

POR LO TANTO, EL CÓDIGO CIVIL DE REFERENCIA DÁ NACIMIENTO AL ARTÍCULO 2398, QUE ESTABLECE LOS PLAZOS MÁXIMOS DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEGÚN LA MATERIA QUE REGULE. Y ASÍ, EL DE HABITACIÓN NO PUEDE EXCEDER DE 10 AÑOS, EL DE COMERCIO DE 15 Y EL DE INDUSTRIA DE 20 AÑOS. DE ESTA MANERA EL ARRENDAMIENTO QUE EXCEDA DE DICHS PLAZOS DESVIRTÚA LA NATURALEZA JURÍDICA DEL MISMO E INVALIDA LOS CONTRATOS RESPECTIVOS O EN TODO CASO, LA CLÁUSULA RELATIVA.

ACTUALMENTE SE FIJA COMO TÉRMINO MÍNIMO DEL ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN EL DE UN AÑO FORZOSO PARA LAS PARTES, EL CUAL PODRÁ SER PRORROGABLE HASTA POR DOS AÑOS MÁS, A ELECCIÓN DEL ARRENDATARIO, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS RENTAS.

EN TAL VIRTUD, SE DEBE DE CONCLUÍR QUE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATANTES, QUEDA RESTRINGIDA A LOS LÍMITES MÍNIMOS Y MÁXIMOS QUE FIJA LA LEY, CON OBJETO PRIMORDIAL DE NO DESVIRTUAR EN FORMA ALGUNA LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.

2.3.- ELEMENTOS PERSONALES.

LOS ELEMENTOS PERSONALES DEL ARRENDAMIENTO SE CONSTITUYEN EN LA PERSONA DEL ARRENDADOR POR UNA PARTE, Y EN LA DEL ARRENDATARIO POR LA OTRA; SIENDO EL PRIMERO QUIEN CONCEDE EL USO O GOCE DE UNA COSA DURANTE CIERTO TIEMPO Y EL SEGUNDO, EL QUE PAGA UN PRECIO CIERTO Y DETERMINADO A CAMBIO DE ESE USO O GOCE.

EN TALES CONDICIONES, PROCEDEREMOS A ANALIZAR LOS ELEMENTOS PERSONALES QUE DEBE TENER EL ARRENDADOR PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y AL EFECTO, VEMOS POR UNA PARTE QUE DEBE TENER LEGITIMACIÓN SOBRE EL BIÉN MATERIA DEL CONTRATO, YA POR SER EL PROPIETARIO O POR TENER UN DERECHO REAL SOBRE EL MISMO; QUE NO EXISTA OTRO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTERIOR Y AÚN VIGENTE RESPECTO DEL MISMO BIÉN Y NO TENGA LIMITACIÓN ALGUNA ESTABLECIDA POR LA LEY. TÓCANTE A LOS REPRESENTANTES LEGALES, QUE OBTIVAMENTE NO SON PROPIETARIOS DE LA COSA MATERIA DEL CONTRATO, DEBEN ESTAR AUTORIZADOS POR EL PROPIETARIO, MEDIANTE EL MANDATO RESPECTIVO, O AUTORIZADOS POR LA LEY PARA ARRENDAR ÉL O LOS BIENES MATERIA DEL ARRENDAMIENTO.

TOCANTE A LOS ELEMENTOS PERSONALES QUE DEBE TENER EL ARRENDATARIO, SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES: DEBE DE TENER CAPACIDAD JURÍDICA POR SÍ O POR MEDIO DE REPRESENTANTE LEGAL; DEBE ESTAR LEGITIMADO, LO QUE GENERALMENTE SE ACEPTA, CON EXCEPCIÓN DE LOS CASOS DE IMPEDIMENTO QUE LA LEY ESTABLECE, VERBIGRACIA LOS IMPEDIMENTOS QUE TIENEN LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS, SUS FAMILIARES CONSANGUÍNEOS O AFINES, PARA SER ARRENDATARIOS RESPECTO DE LOS BIENES QUE AQUELLOS MANEJAN EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES O CON MOTIVO DE ELLAS (ARTÍCULOS 2404, 2405, 569 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

EL ARTÍCULO 1798 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL ESTABLECE QUE SON HÁBILES PARA CONTRATAR TODAS LAS PERSONAS NO EXCEPTUADAS POR LA LEY, DE AHÍ QUE PODEMOS CONSIDERAR QUE LA APTITUD PARA CONTRATAR ES UNA REGLA Y LO CONTRARIO ES LA EXCEPCIÓN, QUE EN SU CASO, LA DETERMINA LA LEY.

EN CONSECUENCIA, EXCEPTUANDO A LOS EMANCIPADOS, TANTO ARRENDADOR COMO ARRENDATARIO DEBEN DE SER MAYORES DE EDAD O CONTRATAR POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE LEGAL. AL EFECTO Y PARA UNA DEBIDA COMPRESIÓN DE LA CAPACIDAD LEGAL, VEMOS QUE LA DOCTRINA DIFERENCIA LA "CAPACIDAD DE GOCE" CON LA "CAPACIDAD DE EJERCICIO", ESTABLECIENDO QUE LA PRIMERA "ES LA APTITUD JURÍDICA DE SER TITULAR DE DERECHOS Y OBLIGACIONES", Y LA SEGUNDA, ADEMÁS DE SER TITULAR DE DICHS DERECHOS Y OBLIGACIONES, ESTÁ FACULTADO PARA EJERCITARLOS, POR LO CUAL QUEDA DEFINIDA EN LA FORMA SIGUIENTE: "LA CAPACIDAD DE EJERCICIO, ES LA APTITUD JURÍDICA DE

SER TITULAR DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y EJERCITARLOS". DE LO QUE PODEMOS CONCLUIR QUE LOS MENORES O INCAPACES ÚNICAMENTE PUEDEN CONTRATAR POR MEDIO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES.

RESPECTO A QUE EL ARRENDADOR DEBE SER PROPIETARIO DEL BIÉN SIN LIMITACIÓN ALGUNA, PODEMOS CONSIDERAR QUE EN EL CASO DE LA NUDA PROPIEDAD, EL PROPIETARIO TIENE EL DERECHO DE DISPOSICIÓN DEL BIÉN, PERO CARECE DEL GOCE, POR LO QUE SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PORQUE NO PUEDE TRANSFERIR NI EL USO NI EL GOCE, YA QUE CARECE DE ELLOS.

ASÍ TAMBIÉN CONTEMPLAMOS EL CASO DE QUE AÚN CUANDO UNA PERSONA NO SEA LA PROPIETARIA DEL BIÉN, LO PUEDE DAR EN ARRENDAMIENTO, COMO CUANDO SE EJERCE UN DERECHO REAL DE USUFRUCTO, EN QUE EL USUFRUCTUARIO PUEDE TRANSMITIR EL USO O GOCE DEL BIÉN, Y POR LO TANTO ESTÁ FACULTADO PARA CELEBRAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. PRECISAMENTE CON MOTIVO DE LA EXISTENCIA DE UN DERECHO REAL DE USUFRUCTO, EL PROPIETARIO ÚNICAMENTE TIENE LA NUDA PROPIEDAD CON LAS FACULTADES ANTES APUNTADAS.

DE ENTRE LOS CASOS DE EXCEPCIÓN EN QUE EL PROPIETARIO DEL BIÉN SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ARRENDARLO, PRECISAMOS LOS SIGUIENTES:

- CUANTO EL ARRENDADOR YA DIÓ EN ARRENDAMIENTO LA COSA A UNA PERSONA, ESTÁ IMPEDIDO PARA ENTREGARLA A OTRA MIENTRAS ESTÉ

VIGENTE EL PRIMER CONTRATO DE ARRENDAMIENTO;

- CUANDO SE TRATA DE LA PROPIEDAD DE COSA INDIVISA, NO PUEDE EL COPROPIETARIO DARLA EN ARRENDAMIENTO SIN CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO DEL O DE LOS DEMÁS CONDUENOS;

- CUANDO SOBRE LA COSA PESA UNA HIPOTECA, NO PUEDE EL DUEÑO DARLA EN ARRENDAMIENTO POR UN LAPSO MAYOR AL DE LA HIPOTECA, A MENOS QUE OBTENGA EL CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.

TOCANTE A LOS REPRESENTANTES LEGALES, PARA CELEBRAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE LOS BIENES DE SUS REPRESENTADOS, ENCONTRAMOS POR UNA PARTE A LOS PADRES, RESPECTO DE LOS BIENES DE SUS HIJOS; A LOS ADOPTANTES, RESPECTO DE LOS BIENES DEL ADOPTADO; A LOS TUTORES, RESPECTO DE LOS BIENES DE SUS PUPILOS; A LOS ALBACEAS, CON RELACIÓN A LOS BIENES DE LA HERENCIA; Y A LOS MANDATARIOS O ADMINISTRADORES, RESPECTO DE LOS BIENES DE SUS MANDANTES O ADMINISTRADOS.

LOS PADRES, ADOPTANTES Y TUTORES, NO PUEDEN DAR EN ARRENDAMIENTO LOS BIENES DE SUS HIJOS, ADOPTADOS Y PUPILOS, RESPECTIVAMENTE, POR MÁS DE CINCO AÑOS, A MENOS QUE RECABEN AUTORIZACIÓN JUDICIAL, A CUYO EFECTO DEBEN DE DEMOSTRAR LA NECESIDAD RELATIVA. ASÍ TAMBIÉN, SE LES PROHÍBE RECIBIR RENTAS ANTICIPADAS POR MÁS DE DOS AÑOS.

LOS ALBACEAS NO PUEDEN DAR EN ARRENDAMIENTO LOS BIENES DE LA HERENCIA POR MÁS DE UN AÑO, A MENOS QUE RECABEN EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS O LEGATARIOS. LOS TUTORES NO PUEDEN DAR EN ARRENDAMIENTO NI CON AUTORIZACIÓN JUDICIAL, LOS BIENES DE SUS PUPILOS, A SÍ MISMOS, A SUS PARIENTES CONSANGUÍNEOS O A LOS AFINES.

2.4.- ELEMENTOS FORMALES.

LOS ELEMENTOS FORMALES, SON AQUELLOS QUE ESTABLECEN LA FORMA QUE EL CONTRATO DEBE DE REVESTIR PARA SU DEBIDA VALIDEZ, POR ENDE, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES DE TIPO GENERALMENTE FORMAL, CUANDO SE TRATA DE BIENES INMUEBLES Y LA RENTA QUE SE FIJE ES MAYOR A CIENTO PESOS ANUALES, EN RAZÓN A LO CUAL DEBE OTORGARSE POR ESCRITO.

POR EL CONTRARIO, CUANDO EL ARRENDAMIENTO RECAE SOBRE BIENES MUEBLES, CUALQUIERA QUE SEA EL MONTO DE LA RENTA, O TRATÁNDOSE DE INMUEBLES CUANDO LA RENTA PACTADA NO SEA MAYOR DE CIENTO PESOS ANUALES, EL CONTRATO ES DE TIPO CONSENSUAL, ÉSTO SIGNIFICA QUE SE PERFECCIONA CON EL SÓLO CONSENTIMIENTO Y NO SE REQUIERE LA FORMA ESCRITA. AL RESPECTO DEBEMOS MENCIONAR QUE LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DE TIPO CONSENSUAL, ESTÁN EN FRANCO Y ABSOLUTO DESUSO.

CUANDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEA DE PREDIO RÚSTICO Y LA RENTA EXCEDA DE CINCO MIL PESOS ANUALES, DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIBIRSE ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA

PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON EL FIN DE QUE PRODUZCA EFECTOS CONTRA TERCERO.

EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS PARA CASA-HABITACIÓN, SE EXIGEN FORMALIDADES ESPECIALES, PUES NO SOLO DEBE DE CONSTAR POR ESCRITO Y CUMPLIRSE CON LOS REQUISITOS Y PORMENORES RELATIVOS QUE FIJA LA LEY, SINO QUE ADEMÁS, SE DEBEN DE TRANSCRIBIR EN EL CONTRATO RESPECTIVO, LOS CATORCE ARTÍCULOS REGULADORES DE LA MATERIA, LOS CUALES TIENEN CARÁCTER DE NORMAS DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL Y POR ENDE REVISTEN LA CATEGORÍA DE IRRENUNCIABLES Y CUALESQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO PUESTA. AL RESPECTO, TAMBIÉN DEBEMOS CONSIDERAR LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS 60., 70. Y 80. DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE REGULAN LO RELATIVO A LOS DERECHOS IRRENUNCIABLES Y LA SANCIÓN DE NULIDAD A LOS ACTOS EJECUTADOS EN CONTRA DE LAS LEYES PROHIBITIVAS O DE INTERÉS PÚBLICO.

POR ÚLTIMO, LA LEY REGULA UN TIPO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE PARA QUE AFECTE A TERCEROS, SE DEBE DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIBIRSE ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, Y QUE ES AQUÉL EN QUE EL TÉRMINO EXCEDE DE SEIS AÑOS O SE HAN DADO ANTICIPOS DE RENTAS POR MÁS DE TRES AÑOS (ARTÍCULO 3042 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

RESPECTO A LA FORMALIDAD DEL CONTRATO, EL MAESTRO RAFAEL ROJINA VILLEGAS ESTABLECE LO SIGUIENTE:

"... LA INOBSERVANCIA DE ESTE REQUISITO ORIGINA LA NULIDAD RELATIVA DEL ACTO, EL CUAL ES SUSCEPTIBLE DE RATIFICACIÓN, DE PRESCRIPCIÓN, Y SÓLO PUEDE INVOCARSE POR AMBAS PARTES CONTRATANTES EN CADA CASO." (26)

2.5.- OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES.

LOS EFECTOS QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO GENERA ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES SON FUNDAMENTALMENTE LOS DE CREAR OBLIGACIONES Y DERECHOS RECÍPROCOS, EXCLUSIVAMENTE DE TIPO PERSONAL O DE CRÉDITO, POR LO QUE CONSECUENTEMENTE, NO SE PRODUCEN DERECHOS REALES.

AHORA BIEN, LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS QUE CORREN A CARGO DE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO SE ENCUENTRAN CLARAMENTE DEFINIDAS Y PREVISTAS EN LA LEY, Y LAS MISMAS PUEDEN A VOLUNTAD DE LAS PARTES AUMENTARSE, DISMINUIRSE O SUPRIMIRSE, SIEMPRE Y CUANDO NO SE DESVIRTÚE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO O VAYAN EN CONTRA DE UNA DISPOSICIÓN DE ORDEN PÚBLICO O LAS BUENAS COSTUMBRES, NI SE RENUNCIEN DISPOSICIONES DE NATURALEZA IRRENUNCIABLE.

LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO SON DE TIPO PERSONAL Y NO OBSTANTE QUE EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE LO VENDA O ENAJENE Y POR DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY, CONTINÚE LA VIGENCIA DEL CONTRATO CON EL NUEVO PROPIETARIO, NO POR ELLO SE GENERAN

DERECHOS REALES.

2.5.1.- LAS DEL ARRENDADOR.

CONSIDERAMOS QUE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR SE CONTRAEN A LAS SIGUIENTES:

- TRANSFERIR EL USO O GOCE TEMPORAL DE LA COSA AL ARRENDATARIO;

- ENTREGAR LA COSA ARRENDADA;

- PROPORCIONAR EL MANTENIMIENTO DE CONSERVACIÓN ADECUADO A LA COSA ARRENDADA, REALIZANDO LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN NECESARIAS;

- ABSTENERSE DE ALTERAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA;

- ABSTENERSE DE INTERVENIR EN EL USO LEGÍTIMO DE LA COSA ARRENDADA;

- GARANTIZAR EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA DURANTE TODO EL TIEMPO DE VIGENCIA DEL CONTRATO;

- RESPONDER POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DE LA COSA ARRENDADA;

- RESPONDER ANTE EL ARRENDATARIO POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN POR LA EVICCIÓN;

- REEMBOLSAR EL IMPORTE DE LAS MEJORAS QUE EL ARRENDATARIO HAYA REALIZADO EN EL BIÉN ARRENDADO CON AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO;

- RESTITUIR AL ARRENDATARIO CUALQUIER SALDO O DEPÓSITO DE DINERO QUE HUBIERA A SU FAVOR CON MOTIVO DEL CONTRATO;

- PREFERIR AL ARRENDATARIO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO, CUANDO ÉSTE HA OCUPADO LA FINCA ARRENDADA POR MÁS DE CINCO AÑOS Y LE HA REALIZADO MEJORAS DE IMPORTANCIA;

- OTORGAR EL DERECHO DEL TANTO A FAVOR DEL ARRENDATARIO, PARA EL CASO DE QUE DESEE VENDER LA FINCA;

- CONCEDER LA PRÓRROGA DEL CONTRATO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE ESTABLECE LA LEY.

A CONTINUACIÓN PONDERAMOS SOMERAMENTE SOBRE CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES MENCIONADAS, Y TOCANTE A LA PRIMERA DE ELLAS, CONSISTENTE EN TRANSMITIR EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA, ESTIMAMOS QUE ATENDIENDO A SU NATURALEZA JURÍDICA, ESTA OBLIGACIÓN ES LA FUNDAMENTAL O PRINCIPAL Y CONSIDERANDO SU ESENCIA, CORRESPONDE A UNA OBLIGACIÓN DE DAR QUE REGULA EL CÓDIGO DE LA MATERIA EN SU ARTÍCULO 2011.

LA TRANSMISIÓN DEL USO O GOCE DE LA COSA, SE CUMPLE CON LA ENTREGA DE LA COSA Y SUS ACCESORIOS, DEBIÉNDOSE CUMPLIR AL RESPECTO CON LOS REQUISITOS DE TIEMPO, FORMA Y LUGAR DE ENTREGA DE LA MISMA.

EL TIEMPO, ES EL FIJADO EN EL CONTRATO Y A FALTA DE ELLO, EL ARRENDADOR DEBE ENTREGAR LA COSA LUEGO DE HABER SIDO REQUERIDO POR EL ARRENDATARIO, MEDIANTE LA INTERPELACIÓN RESPECTIVA DE CARÁCTER JUDICIAL O NOTARIAL.

LA FORMA DE ENTREGA PUEDE SER REAL O VIRTUAL, AL RESPECTO EL MAESTRO RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, CONSIDERA:

"... LA ENTREGA DE LA COSA PUEDE SER REAL O VIRTUAL, EN RAZÓN DE QUE EL ARRENDATARIO PUEDE HALLARSE CON ANTERIORIDAD AL CONTRATO EN POSESIÓN DE ELLA, O BIEN PUEDE DARSE EL CASO DE QUE EL MISMO ARRENDATARIO, PROVISTO DE UN MANDATO DEL ARRENDADOR, TOME A SU CARGO EL DESALOJO DE UN TERCERO OCUPANTE DE LA FINCA."
(27)

OBVIAMENTE QUE EL COMENTARIO DEL MAESTRO SÁNCHEZ MEDAL RESULTA CLARO, YA QUE EN EL PRIMER CASO SE REFIERE A QUE ANTES DE CELEBRARSE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL FUTURO ARRENDATARIO TUVO EN SU PODER EL INMUEBLE, TAL VEZ EN CALIDAD DE

DEPÓSITO O DE COMODATO, Y EN EL SEGUNDO, CUANDO EL FUTURO ARRENDATARIO HA CELEBRADO UNA PROMESA DE ARRENDAMIENTO CON EL ARRENDADOR, SUPEDITADA AL DESALOJO DEL TERCERO, EL QUE UNA VEZ EFECTUADO, DETERMINA QUE TOMA LA POSESIÓN DEL LOCAL.

TOCANTE AL LUGAR DE ENTREGA, COMO SE TRATA DE INMUEBLES, OBYIAMENTE DEBE REALIZARSE LA ENTREGA EN EL LUGAR DE SU UBICACIÓN, APLICÁNDOSE AL RESPECTO LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2083 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE A LA LETRA REZA COMO SIGUE:

"SI EL PAGO CONSISTE EN LA TRADICIÓN DE UN INMUEBLE O EN PRESTACIONES RELATIVAS AL INMUEBLE, DEBERÁ HACERSE EN EL LUGAR DONDE ÉSTE SE ENCUENTRE."

RESPECTO A LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR EL MANTENIMIENTO ADECUADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE, SE DEBE CONSIDERAR QUE DADO EL CARÁCTER DE TRACTO SUCESIVO QUE TIENE EL ARRENDAMIENTO, EN QUE SE GENERAN OBLIGACIONES CONTÍNUAS Y SUCESIVAS DE CONSERVAR LA COSA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, DEBE EL ARRENDADOR EFECTUAR LAS REPARACIONES DE MANTENIMIENTO NECESARIAS PARA CONSERVARLA EN ESTADO DE SERVIR AL USO O GOCE QUE SE HA DESTINADO. AL EFECTO EL ARRENDADOR PREVIO EL AVISO QUE LE DÉ EL ARRENDATARIO DE LA NECESIDAD DE LAS REPARACIONES, DEBE REALIZARLAS Y SOLO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, LAS PUEDE EFECTUAR ÉL, TENIENDO DERECHO A RECLAMAR EL REEMBOLSO RESPECTIVO, Ó EN SU CASO ACUDIR ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL PARA COMPELER AL ARRENDADOR AL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACIÓN O A RESCINDIR EL

CONTRATO, PUDIENDO EN AMBOS CASOS RECLAMAR ADEMÁS EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

REFERENTE A LA OBLIGACIÓN DE ABSTENERSE DE ALTERAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA, LA MISMA SE ENCUENTRA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 2414 DEL CÓDIGO CIVIL, DE LA QUE SE DESPRENDE QUE EL ARRENDADOR NO DEBE REALIZAR OBRAS DE CUALESQUIER ESPECIE QUE MUDEN O CAMBIEN LA FORMA DE LA MISMA.

LA DE ABSTENERSE DE INTERVENIR EN EL USO LEGÍTIMO DE LA COSA ARRENDADA, LA CUMPLE EL ARRENDADOR NO ESTORBANDO NI EMBARAZANDO EL USO O GOCE DEL BIÉN ARRENDADO, A MENOS QUE REALICE REPARACIONES DE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO EN LA FINCA, LO CUAL NO SE CONSIDERA ESTORBO EN EL EJERCICIO DE TALES DERECHOS.

LA OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR EL USO O GOCE PACÍFICO DE LA COSA ARRENDADA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO LA CUMPLE EL ARRENDADOR CUANDO PREVIENE O ENFRENTA LAS PERTURBACIONES DE DERECHO QUE SUFRA EL ARRENDATARIO CON MOTIVO DEL ARRENDAMIENTO. EN RELACIÓN CON ELLO EL MAESTRO RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, ESTABLECE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN:

- CUANDO UN TERCERO VENCE AL ARRENDATARIO EN EL JUICIO EN QUE SE IMPUGNA LA VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO O PORQUE SE PRODUZCA LA EVICCIÓN DE LA COSA ARRENDADA;

- CUANDO EL ARRENDADOR HAYA DADO SIMULTÁNEAMENTE LA MISMA COSA EN ARRENDAMIENTO A DOS O MÁS PERSONAS; Y,

- CUANDO EL ARRENDAMIENTO SE CELEBRÓ POR UN TIEMPO MAYOR QUE EL DE LA HIPOTECA QUE GRAVA LA COSA ARRENDADA, SIN CONTAR PARA ELLO CON EL CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO. (28)

TOCANTE A LA OBLIGACIÓN DE RESPONDER POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DE LA COSA ARRENDADA, DIREMOS QUE CON ARREGLO A LO ESTABLECIDO POR LA LEY, LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS, NO DEBEN DE ESTAR A LA VISTA NI SER APRECIABLES POR LOS SENTIDOS, QUE SEAN ANTERIORES A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO Y HAGAN IMPROPIA LA COSA PARA USARLA CONVENIENTEMENTE. EN ESTOS CASOS, EL ARRENDADOR DEBE PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONE AL ARRENDATARIO, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DE SANEAR EL BIÉN O RESCINDIERLE EL CONTRATO, A MENOS QUE LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS HAYAN SIDO DEL CONOCIMIENTO PREVIO DEL ARRENDATARIO, EN CUYO CASO, PIERDEN SU CATEGORÍA DE OCULTOS.

RESPONDER ANTE EL ARRENDATARIO POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LE OCASIONE CON MOTIVO DE SUFRIR LA EVICCIÓN, AL RESPECTO LA LEY DE LA MATERIA DETERMINA QUE HABRÁ EVICCIÓN "CUANDO EL QUE ADQUIRIÓ ALGUNA COSA FUERE PRIVADO DEL TODO O PARTE DE ELLA POR SENTENCIA QUE CAUSE EJECUTORIA Y POR UN DERECHO ANTERIOR A LA ADQUISICIÓN." ESTO SE REGULA ASÍ, PUES AL PRIVARSE AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE POR EFECTO DE LA EVICCIÓN, (28) ART. 2914 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F.

NECESARIAMENTE SE PRIVA AL ARRENDATARIO DEL USO O GOCE DEL BIÉN, EN CUYO CASO DEBE EL ARRENDADOR IDERNIZAR AL ARRENDATARIO DE LOS CORRESPONDIENTES DAÑOS Y PERJUICIOS.

REEMBOLSAR EL IMPORTE DE MEJORAS QUE EL ARRENDATARIO HAYA REALIZADO EN EL BIÉN ARRENDADO, CON AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO, DE LO QUE SE INFIERE QUE LAS MEJORAS QUE EL ARRENDATARIO REALICE EN EL BIÉN ARRENDADO SIN AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR, NO SERÁN PAGADAS POR ÉSTE.

OTORGAR EL DERECHO DEL TANTO PARA EL CASO DE QUE DESEE VENDER EL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO, LO CUAL SE REGULA EN FORMA SUPLETORIA POR LAS DISPOSICIONES RELATIVAS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA, REFERENTES AL DERECHO DE PREFERENCIA EN LA VENTA, Y EN EL CASO CONCRETO, CUANDO EL ARRENDADOR DESEE VENDER LA FINCA, DEBE DE DAR AVISO AL ARRENDATARIO PARA QUE EN UN PLAZO DE DIEZ DÍAS, MANIFIESTE SI TIENE INTERÉS EN ADQUIRIR LA FINCA, CON APERCIBIMIENTO DE LA PÉRDIDA DEL DERECHO SI NO LO EFECTÚA O DEJANDO EN LIBERTAD AL ARRENDADOR PARA ENAJENAR EL INMUEBLE A LA PERSONA QUE DESEE. EN EL CASO DE QUE EL ARRENDADOR OMITA EL AVISO AL ARRENDATARIO PARA QUE HAGA USO DEL DERECHO DEL TANTO Y VENDA LA FINCA, LA OPERACIÓN DE VENTA SE CONSIDERÁ VÁLIDA, PERO DEBE EL ARRENDADOR RESPONDER ANTE EL ARRENDATARIO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS. EL CASO DEL DERECHO DE PREFERENCIA QUE ESTAMOS ANALIZANDO, SE APLICA A TODOS LOS ARRENDAMIENTOS EXCEPTO AL DE HABITACIÓN, QUE SE REGULA POR DISPOSICIONES ESPECIALES, Y A LAS QUE A CONTINUACIÓN NOS REFERIREMOS.

EL DERECHO DEL TANTO RESPECTO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACIÓN, SE ENCUENTRA REGULADO Y PREVISTO POR EL ARTÍCULO 2448-J DEL CÓDIGO CIVIL, QUE SINTÉTICAMENTE Y EN LA PARTE INTERESANTE ESTABLECE QUE EL ARRENDADOR DEBE DAR EL AVISO INDUBITABLE AL ARRENDATARIO, DE SU DESEO DE VENDER EL INMUEBLE, PRECISANDO EL PRECIO, LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA VENTA Y LAS MODALIDADES DE LA MISMA, OTORGÁNDOSE UN PLAZO DE QUINCE DÍAS PARA QUE EL ARRENDATARIO MANIFIESTE SI DESEA EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO, AVISANDO INDUBITABLEMENTE AL ARRENDADOR PARA TAL FIN. LOS NOTARIOS PÚBLICOS DEBERÁN CERCIORARSE AMPLIAMENTE DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN, YA QUE LA VENTA QUE SE EFECTÚE CON VIOLACIÓN DEL DERECHO DEL TANTO, ES NULA DE PLENO DERECHO, EN LO QUE SE DIFERENCIA ESENCIALMENTE DE LA VENTA QUE SE REALICE CON VIOLACIÓN DE DICHO DERECHO TRATÁNDOSE DE INMUEBLES QUE NO SE ENCUENTRAN DESTINADOS A LA HABITACIÓN, PUES MIENTRAS EN ESTE ÚLTIMO CASO ES NULA, EN AQUELLOS ES VÁLIDA.

2.5.2.- LAS DEL ARRENDATARIO.

ENTRE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO DESTACAMOS LAS SIGUIENTES:

- PAGAR LA RENTA EN EL TIEMPO Y LUGAR CONVENIDOS;
- USAR DEBIDAMENTE LA COSA;
- CONSERVAR LA COSA;

- AVISAR AL ARRENDADOR DE LA NECESIDAD DE REALIZAR REPARACIONES A LA FINCA;

- AVISAR AL ARRENDADOR DE LAS NOVEDADES DAÑOSAS DE LA FINCA;

- PERMITIR CIERTOS ACTOS AL ARRENDADOR;

- DEVOLVER LA COSA AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

EN LA MISMA FORMA QUE CON LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, A CONTINUACIÓN REALIZAREMOS UN ANÁLISIS SOMERO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, DESTACANDO EN PRIMER TÉRMINO COMO LA OBLIGACIÓN FUNDAMENTAL Y DE IMPORTANCIA TRASCENDENTAL POR EXCELENCIA, LA RELATIVA AL PAGO DE LA RENTA EN EL TIEMPO Y LUGAR CONVENIDOS. EFECTIVAMENTE, ESTA OBLIGACIÓN SE CARACTERIZA COMO LA CONTRAPRESTACIÓN PRINCIPAL POR EL USO O GOCE DE LA COSA, Y QUE DEBE PAGARSE DESDE EL MOMENTO MISMO EN QUE EL ARRENDATARIO RECIBA LA COSA, SALVO PACTO EN CONTRARIO. EN EL CASO DE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN, A FALTA DE CONVENIO LA RENTA DEBERÁ PAGARSE POR MESES VENCIDOS.

TOCANTE AL LUGAR DE PAGO, EL MISMO SERÁ EL QUE SE SEÑALE EN EL CONTRATO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN Y A FALTA DE ELLO, SE ENTENDERÁ PAGADERA EN LA CASA HABITACIÓN O DESPACHO DEL ARRENDATARIO, TAL Y COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 2447 DEL

CÓDIGO CIVIL.

LA OBLIGACIÓN DE USAR DEBIDAMENTE LA COSA, SE REFIERE A QUE EL ARRENDATARIO DEBE DE USARLA Y GOZARLA PARA EL DESTINO CONVENIDO O PARA EL QUE SEA CONFORME CON SU NATURALEZA, DE TAL MANERA QUE UN LOCAL DESTINADO A HABITACIÓN NO SE UTILICE POR EL ARRENDATARIO PARA ESTABLECER UN COMERCIO O INDUSTRIA. EN ESTE SENTIDO EL MAESTRO RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, CONSIDERA LO SIGUIENTE:

"... LA EXIGENCIA DE QUE EL MENCIONADO USO SE HAGA COMO UN BUEN PADRE DE FAMILIA, NO SE ESTABLECE EXPRESAMENTE EN NUESTRO DERECHO, PERO SE DERIVA IMPLÍCITAMENTE DE LAS OBLIGACIONES DE CONSERVAR LA COSA EN BUEN ESTADO... EL USO DE LA COSA CORRESPONDE EN EXCLUSIVA AL ARRENDATARIO, SUS FAMILIARES QUE DE ÉL DEPENDAN, SUS EMPLEADOS, A CONDICIÓN DE QUE NO SE ENCUBRA UN SUBARRIENDO O CESIÓN DE DERECHOS QUE LE ESTÁ PROHIBIDO, Y QUE CAMBIA EL USO DEBIDO DE LA COSA..." (29)

CONSERVAR LA COSA EN BUEN ESTADO, AL EFECTO DEBE DE RESALTARSE LA OBLIGACIÓN QUE TIENE DE REALIZAR REPARACIONES MENDRES QUE SEAN CONSECUENCIA DE DETERIOROS DE POCA IMPORTANCIA QUE REGULARMENTE SON CAUSADOS POR PERSONAS QUE HABITAN EL EDIFICIO. DEBE TAMBIÉN REALIZAR REPARACIONES IMPORTANTES QUE POR ACUERDO O CONVENIO SE HAYA OBLIGADO A EFECTUAR CON CARGO A SU PECULIO. TAMBIÉN SE DEBE DE CONSIDERAR QUE PARA EL BUEN

(29) SANCHEZ MEDAL, RAMÓN. OB. CIT. PÁGS. 256 Y 257.

ESTADO DEL INMUEBLE, EL ARRENDATARIO NO DEBE DE ABANDONAR LA COSA ARRENDADA POR PLAZOS MAS O MENOS LARGOS, DE TAL MANERA QUE EL ABANDONO OCASIONE DETERIORO PAULATINO EN LA CONSERVACIÓN Y BUEN ESTADO DEL BIÉN, PUES DE SOBRA SABEMOS QUE SE DAÑA MÁS UNA COSA DEJÁNDOLA DE USAR QUE UTILIZÁNDOLA DEBIDAMENTE. POR OTRA PARTE, EN EL CASO DE QUE EL ARRENDATARIO INSTALE EN EL BIÉN ARRENDADO UNA INDUSTRIA DE TIPO PELIGROSO, AMÉN DE CUMPLIR LAS OBLIGACIONES INHERENTES A SU CALIDAD, DEBE ASEGURARLA CONTRA EL RIESGO PROBABLE QUE ORIGINE EL EJERCICIO DE DICHA INDUSTRIA.

CON RESPECTO A LA OBLIGACIÓN DE AVISAR AL ARRENDADOR DE LA NECESIDAD DE REALIZAR REPARACIONES A LA FINCA, SE DEBE DE CONSIDERAR QUE SI EL ARRENDATARIO NO LA CUMPLE, SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SU OMISIÓN OCASIONE, TAL Y COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 2415 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

TOCANTE A AVISAR AL ARRENDADOR DE CUALQUIER NOVEDAD DAÑOSA O USURPACIÓN DE UN TERCERO EN LA FINCA, DEBEMOS MENCIONAR QUE CUANDO EL ARRENDATARIO NO CUMPLA CON ESTA OBLIGACIÓN, SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SU OMISIÓN CAUSE. ES RELEVANTE RESALTAR QUE LA OBLIGACIÓN DE REFERENCIA NO SOLAMENTE SURGE CUANDO SE HAYAN CONSUMADO O SE ESTÉN VERIFICANDO LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA NOVEDAD DAÑOSA O USURPACIÓN, SINO CUANDO INCLUSO SOLAMENTE TENGA CONOCIMIENTO DE SU PREPARACIÓN, TODO ELLO, SIN PERJUICIO DEL EJERCICIO PERSONAL DE SUS DERECHOS PARA PROTEGER LA POSESIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.

TIENE OBLIGACIÓN DE PERMITIR CIERTOS ACTOS AL ARRENDADOR, VERBIGRACIA EN CASO DE LA NECESIDAD DE REPARACIONES URGENTES AL LOCAL ARRENDADO, DEBE PERMITIR AL ARRENDADOR EL ACCESO AL INMUEBLE, O A SU PERSONAL AUTORIZADO, PARA QUE LAS REPARACIONES SE EFECTÚEN. POR OTRA PARTE, TAMBIÉN TIENE OBLIGACIÓN DE MOSTRAR EL INTERIOR DEL INMUEBLE O PERMITIR QUE EL ARRENDADOR FIJE CÉDULAS EN LA FINCA TENDIENTES A OFRECERLA EN ARRENDAMIENTO, CUANDO SU CONTRATO HAYA SIDO DE TIEMPO INDETERMINADO Y HA RECIBIDO DEL ARRENDADOR EL AVISO DE TERMINACIÓN CON DOS MESES DE ANTICIPACIÓN.

LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LA COSA ARRENDADA AL CONCLUIR EL ARRENDAMIENTO, DEBE DE CUMPLIRLA EL ARRENDATARIO RESTITUYENDO EL BIÉN EN EL MISMO ESTADO EN QUE LO RECIBIÓ, SALVO LO QUE HUBIERE PERECIDO O SE HAYA MENOSCABADO POR EL TIEMPO O POR CAUSA INEVITABLE; EN EL CASO DE QUE SE OMITIERA EN EL CONTRATO LA DESCRIPCIÓN DEL ESTADO EN QUE SE RECIBIÓ LA COSA AL INICIO DEL ARRENDAMIENTO, SE PRESUME, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, QUE SE RECIBIÓ EN BUEN ESTADO. EN EL SUPUESTO DE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYA EN HORA RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN, ESTÁ OBLIGADO ADEMÁS DE DEVOLVERLA AUNQUE EXTEMPORÁNEAMENTE, AL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SU MOROSIDAD OCASIONE.

2.5.3.- CAUSAS DE TERMINACION.

CON OBJETO DE SISTEMATIZAR LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR Y

DEL ARRENDATARIO, DEBEMOS MENCIONAR COMO REGLA GENERAL, QUE PODEMOS CONSIDERAR QUE FRENTE A LA OBLIGACIÓN DE UNA DE LAS PARTES, SURGE EL DERECHO CORRELATIVO DE LA OTRA, DE TAL MANERA QUE SI EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA EN EL TIEMPO Y LUGAR CONVENIDOS, EL ARRENDADOR TIENE EL DERECHO DE PERCIBIR, Y EN SU CASO EXIGIR, LA RENTA EN EL TIEMPO Y LUGAR CONVENIDO.

EN TAL VIRTUD, A CONTINUACIÓN ANALIZAREMOS SOMERAMENTE LOS DERECHOS MÁS RELEVANTES DE LAS PARTES Y AL EFECTO, VEMOS PRIMERAMENTE QUE EL ARRENDADOR TIENE LOS SIGUIENTES DERECHOS:

- PERCIBIR LA RENTA EN EL TIEMPO Y LUGAR CONVENIDOS;

- RECLAMAR DEL ARRENDATARIO LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE OCACIONEN, POR DAÑOS O DETERIOROS A LA COSA ARRENDADA, POR CULPA O NEGLIGENCIA DE ÉSTE;

- OBLIGAR AL ARRENDATARIO A SERVIRSE DE LA COSA PARA EL USO CONVENIDO O CONFORME A SU NATURALEZA, Y EN SU CASO, COMPELERO A CUMPLIR O RESCINDIERLE EL CONTRATO;

- QUE LE PERMITA EL ARRENDATARIO EL ACCESO A LA LOCALIDAD PARA REALIZAR REPARACIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN QUE LA FINCA REQUIERA;

- RECLAMAR LA DEVOLUCIÓN DE LA COSA AL TÉRMINO DEL

ARRENDAMIENTO, Y SI EL ARRENDATARIO SE ABSTIENE DE ENTREGARLA, DEMANDARLE LA ENTREGA MÁS EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS.

EL ARRENDATARIO POR SU PARTE, CUENTA CON LOS SIGUIENTES DERECHOS:

- QUE EL ARRENDADOR LE ENTREGUE LA COSA EN EL TIEMPO Y LUGAR CONVENIDOS;

- DE USAR Y GOZAR DEL INMUEBLE PARA EL DESTINO QUE SE CONVINO;

- QUE LA COSA SEA CONSERVADA EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO CON CARGO AL ARRENDADOR, DURANTE TODO EL TIEMPO DEL CONTRATO;

- QUE EL ARRENDADOR SE ABSTENGA DE INTERVENIR EN EL USO O GOCE DEL BIEN;

- QUE EL ARRENDADOR LE GARANTICE LA POSESIÓN PACÍFICA DEL BIÉN;

- QUE SE LE PAGUEN LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA CON MOTIVO DE LA EVICCIÓN O VICIOS OCULTOS EN EL LOCAL ARRENDADO;

- QUE EL ARRENDADOR LE REEMBOLSE DE LOS GASTOS QUE HUBIERE

TENIDO QUE EFECTUAR CON MOTIVO DE OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE, CON CONSENTIMIENTO DEL MISMO HAYA REALIZADO EN LA LOCALIDAD ARRENDADA;

- QUE EL ARRENDADOR LE RESTITUYA CUALQUIER CANTIDAD DE DINERO QUE COMO SALDO O DEPÓSITO EXISTA A SU FAVOR AL TÉRMINO DEL CONTRATO Y CON MOTIVO DEL MISMO;

- EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO EN EL CASO DE QUE EL ARRENDADOR DESEE VENDER LA FINCA ARRENDADA;

- RECLAMAR LA PRÓRROGA DEL CONTRATO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS POR LA LEY;

VISTO QUE EN MULTICITADAS OCASIONES SE HA HECHO REFERENCIA AL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES, RESULTA PERTINENTE MENCIONAR AL RESPECTO LO QUE DEBE ENTENDERSE POR PAGO O CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, ASÍ COMO POR DAÑO Y PERJUICIO, YA QUE EN TODO CASO ENTRAÑAN LA MÉDULA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.

EN TALES CONDICIONES, VEMOS QUE EL ARTÍCULO 2062 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECE LO SIGUIENTE:

"PAGO O CUMPLIMIENTO ES LA ENTREGA DE LA COSA O CANTIDAD DEBIDA, O LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO QUE SE HUBIERE PROMETIDO."

DE TAL MANERA QUE CUANDO UNA PERSONA CUMPLE CON SU OBLIGACIÓN, ESTÁ REALIZANDO UN PAGO, QUE LA LIBERA DE LA MISMA, Y POR EL CONTRARIO CUANDO NO LA CUMPLE, NO ESTÁ PAGANDO NI SE LIBERA DE LA OBLIGACIÓN, RESULTANDO LO MISMO CUANDO EL DEUDOR SE CONSTITUYE EN HORA, LO QUE DÁ NACIMIENTO EN AMBOS CASOS A QUE EL ACREEDOR EXIJA EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DE LA OBLIGACIÓN O LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, MÁS EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE EN CUALQUIERA DE LOS CASOS HUBIERE SUFRIDO.

POR LO TANTO, SOLAMENTE NOS RESTA DETERMINAR LO QUE LA LEY ENTIENDE POR DAÑO Y PERJUICIO. AL RESPECTO, EL ARTÍCULO 2108 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECE LO SIGUIENTE:

"SE ENTIENDE POR DAÑO LA PÉRDIDA O MENOSCATO SUFRIDO EN EL PATRIMONIO POR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN."

EN TANTO QUE EL ARTÍCULO 2109, ESTABLECE LO SIGUIENTE:

"SE REPUTA PERJUICIO LA PRIVACIÓN DE CUALQUIER GANANCIA LÍCITA QUE DEBIERA HABERSE OBTENIDO CON EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN."

CAPITULO TERCERO

EL JUICIO ARBITRAL.

3.1.- IMPORTANCIA DEL ARBITRAJE PRIVADO.

CONTIENDAS TIENEN ENTRE SÍ LOS HOMBRES ALGUNAS VECES Y LAS PONEN EN MANOS DE AVENIDORES, DECÍAN LAS PARTIDAS; Y LA CARTA DE TAL AVENENCIA LLÁMANLA COMPROMISO, CONTINUABA EL MONUMENTO JURÍDICO ESPAÑOL MÁS IMPORTANTE. EN ESTE COMPROMISO LAS PARTES ACORDABAN ESCOGER A UN TERCERO POR AVENIDOR, ÁRBITRO O ARBITRADOR Y POR AMIGO COMÚN, SOBRE LA CONTIENDA O PLEITO QUE ERA ENTRE ELLOS, Y DEBÍALO ASÍ ESCRIBIR EL NOTARIO EN LA CARTA EN QUE LAS PARTES PROMETÍAN AL ÁRBITRO DE ESTAR Y DE CUMPLIR Y OBEDECER TODO CUANTO ÉSTE HICIERE, JUZGARE O MANDARE EN EL PLEITO. TAMBIÉN LE OTORGABAN PODER DE MANDAR EN ESCRITO O VERBALMENTE, EN DÍA FERIADO O NO ESTANDO LAS PARTES PRESENTES, GUARDANDO EL ORDEN DEL DERECHO O NO, EN CUALQUIER LUGAR Y TIEMPO, Y QUE PUDIERA PRENDER LAS PARTES, Y HACER CUMPLIR SU JUICIO O MANDAMIENTO; QUE PUDIERA DECLARAR E INTERPRETAR LAS PALABRAS DE SU JUICIO SI FUESEN OSCURAS O NACIESE ALGUNA DUDA SOBRE ELLAS, PROMETIENDO QUE OBEDECERÍAN TODAS LAS COSAS ESCRITAS EN LA CARTA Y LAS TENDRÍAN POR FIRMES Y NO IRÍAN CONTRA ELLAS POR SÍ NI POR OTRO EN NINGÚN TIEMPO NI DE MANERA ALGUNA, BAJO PENA DE MIL MARAVEDIS QUE SERÍA PAGADA TANTAS VECES CUANTAS

HICIESEN ALGO EN CONTRA DE LO JUZGADO O MANDADO.

Y PARA QUE ESTAS COSAS FUEREN MÁ S FIRMES Y ESTABLES, SE OBLIGABAN EL UNO AL OTRO, A SUS HEREDEROS Y BIENES, Y RENUNCIABAN DE TODA LEY Y DE TODO FUERO; PERO SI LAS PARTES QUISIEREN PONER SU PLEITO DE OTRA MANERA, EL ESCRIBANO LO ASENTARÍA DEL MODO QUE LAS PARTES SE AVINIEREN." (30)

EN CUANTO A LOS JUZGADORES PRIVADOS, ÁRBITROS EN LATÍN Y AVENIDORES EN ROMANCE, DECÍA LA MISMA PARTIDA, ERAN LAS PERSONAS ESCOGIDAS O PUESTAS POR LAS PARTES PARA LIBRAR LA CONTIENDA. SI JUZGAREN EN DERECHO, DESDE QUE LOS AVENIDORES RECIBIEREN Y ACEPTAREN CONOCER EL PLEITO, DEBERÍAN DIRIGIRLO COMO JUECES ORDINARIOS, HACIÉNDOLE COMENZAR POR DEMANDA Y RESPUESTA, OYENDO Y RECIBIENDO PRUEBAS, RAZONES Y DEFENSAS DE CADA PARTE, Y OÍR SENTENCIA COMO ENTENDIEREN QUE DEBIERA SER SEGÚN DERECHO. LA OTRA MANERA SE LLAMABA ARBITRADORES EN LATÍN O ALBEDRIADORES Y AMIGOS COMUNES, ESCOGIDOS POR AVENENCIA DE LAS PARTES PARA DECIDIR EN LA FORMA QUE TUVIEREN A BIEN; LOS CUALES, UNA VEZ ELEGIDOS Y RECIBIDO EL PLEITO, OIRÍAN LAS RAZONES DE LAS PARTES Y LAS VENDRÍAN DE CUALQUIER MODO QUE TUVIEREN A BIEN; AUNQUE NO COMENZAREN LOS PLEITOS POR DEMANDA Y CONTESTACIÓN NI ACATASEN LAS OTRAS COSAS QUE LOS OTROS JUECES DEBIERAN OBSERVAR, VALDRÍA SU SENTENCIA O LA AVENENCIA QUE HICIEREN ENTRE LAS PARTES, SIEMPRE QUE ACTUAREN DE BUENA FÉ Y SIN ENGAÑO, PUES SI SUCEDIESE

(30) TERCERA PARTIDA, TÍTULO XVIII, LEY 106.

LO CONTRARIO, LA SENTENCIA SERÍA ENMENDADA POR OTROS HOMBRES BUENOS ESCOGIDOS POR LOS JUECES DEL LUGAR. LAS PARTES DEBERÍAN PRECISAR EL PLEITO QUE SOMETIEREN A LOS AVENIDORES, SEÑALANDO LA COSA SOBRE QUE CONTENDÍAN, SI ERA UNA O VARIAS, O SI PRESENTABAN TODAS LAS QUE TUVIEREN HASTA ESE DÍA; DIRÍAN QUÉ PODER OTORGABAN AL AVENIDOR, PORQUE ÉSTE NO PODRÍA CONOCERLO NI DECIDIRLO SINO RESPECTO A LAS COSAS Y EN LA FORMA QUE LAS PARTES SE LO OTORGASEN. SI NO SE PUSIERE PENA POR NO OBEDECER LA SENTENCIA, NO ESTARÍAN LAS PARTES OBLIGADAS A ACATARLO, A MENOS QUE NO LO CONTRADIJEREN EN UN PLAZO DE DIEZ DÍAS. TODO ELLO DEBERÍA CONSTAR EN CARTA HECHA POR ESCRIBANO PÚBLICO O EN CARTA SELLADA". (31)

LA INSTITUCIÓN, MAL COMPRENDIDA POR LA DOCTRINA Y MENOSPRECIADA POR LA PRÁCTICA, DICE CARNELUTTI (32), QUE HA LLEGADO A SER CONDENADA A DESAPARECER, ESTÁ MÁS VIVA QUE NUNCA. SU VITALIDAD ESTÁ EN LA UTILIZACIÓN DE LA OBRA COMBINADA DE LAS PARTES EN LA ELECCIÓN DEL JUEZ QUE ES EL ALMA DEL PROCESO CIVIL. ANTE LA TENDENCIA A DESVALORIZAR CADA VEZ MÁS A LA PARTE COMO ÓRGANO DEL PROCESO EN BENEFICIO DE LOS PODERES DEL JUEZ, DIRECCIÓN DE HIPERTROFIA DEL ESTADO, LA CONSIGNA DEBE SER DESCENTRALIZAR, NO SÓLO EN EL CAMPO ADMINISTRATIVO Y LEGISLATIVO, SINO TAMBIÉN EN EL JUDICIAL.

(31) TERCERA PARTIDA, TÍTULOS IV Y XXIII A XXV.

(32) CARNELUTTI, FRANCISCO. ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL. TRADUCCIÓN DE SANTIAGO SENTIS MELENDO. BUENOS AIRES, 1952, VOL. II, PÁG. 532.

EL PODER DE LA PARTE ES EL INSTRUMENTO PRECIOSO DE LA DESCENTRALIZACIÓN JUDICIAL, REFRENADO EN UN SISTEMA DE CARGAS Y RESPONSABILIDADES. SE PUEDE Y DEBE LIBERAR EL COSTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, COMENZANDO POR LA ELECCIÓN DEL JUEZ, LO CUAL OCURRE EN EL ARBITRAJE, CUYA VENTAJA ESTÁ EN QUE POR MEDIO DE ÉL, SE AJUSTA EL JUEZ A LA LITIS. POR LA LIBERTAD QUE SE PUEDE CONSENTIR A LOS ÁRBITROS, EN LA REGULACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, EL PROCESO SE AJUSTA A LA LITIS EN INTERÉS DE LA JUSTICIA. EL MEDIO EXCELENTE PARA LA ELECCIÓN DEL JUEZ NO ES UNA PARTE SINO LAS DOS PARTES CONJUNTAMENTE.

EL ARBITRAJE PUEDE CONTEMPLARSE TANTO EN EL DERECHO INTERNACIONAL COMO EN EL PRIVADO. EN EL DERECHO ROMANO TOMA DOS FORMAS: A).- EL LIBREMENTE CONVENIDO MEDIANTE EL "COMPROMISSUM", LLAMADO EL "RECEPTUM ARBITRII", Y QUE DESDE JUSTINIANO YA NO NECESITA DE LA FORMA ESTIPULATORIA; Y B).- EL QUE APARECE EN EL SISTEMA FORMULARIO, DONDE LA AUTORIDAD PROPONE UN PROGRAMA PROCESAL, CON NOMBRAMIENTO DEL "JUDEX PRIVATUS", MENCIÓN DE LA "ACTIO", LA "EXCEPTIO", LA "REPLICATIO", ETC., LA LIMITACIÓN DE LA POSIBLE CONDENA A UN MÁXIMO Y POSIBLE LIMITACIÓN DEL EFECTO NOVATORIO DE LA "LITIS CONTESTATIO". LA FÓRMULA ERA, ENTONCES, CONTRATO PROCESAL, AUTORIZACIÓN DEL ARBITRAJE Y NOMBRAMIENTO DE UN CIUDADANO COMO JUEZ PRIVADO. DESPUÉS DE DIOCLECIANO, EL PROCESO ROMANO PIERDE SU CARÁCTER COMPLEJO DE ARBITRAJE PRIVADO Y PROCESO PÚBLICO (33). RECOGIDO POR EL DERECHO ESPAÑOL,

(33) NOVELA 82.11, CODEX 2.55, DIGESTO 4.8

SUFRÍO EN OTROS PAÍSES UN OCASO QUE HA FORZADO A LA DOCTRINA FRANCESA A INVOCAR, APENAS, EL EDICTO DE FRANCISCO II, DE AGOSTO DE 1560, IMPONIENDO EL ARBITRAJE PARA DIRIMIR LAS DIFERENCIAS ENTRE COMERCIANTES, LAS DEMANDAS DE PARTICIPACIÓN O LAS CUENTAS DE TUTELA Y ADMINISTRACIÓN. A PESAR DE ESTA REAPARICIÓN, POSTERIORES REACCIONES ABOLIERON EL ARBITRAJE VOLUNTARIO Y JURISPRUDENCIALMENTE ATACARON EL VALOR DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA. (34)

AUNQUE LA DOCTRINA AFIRMA QUE, POR SU ÍNDOLE DE CONTROVERSIAS, SE EXCLUYEN DEL CONOCIMIENTO DE LOS ÁRBITROS LA EXISTENCIA DE DELITOS A EFECTOS PENALES, Y ES DUDOSO QUE SE LES PUEDA ENCOMENDAR EL DECIDIR DE LAS CONSECUENCIAS PURAMENTE PATRIMONIALES DE UN DELITO SOBRE EL CUAL SE HAYA PRONUNCIADO YA EL JUEZ PENAL O DE UN DELITO SOBRE EL QUE YA NO PUEDA PRONUNCIARSE, Y TAMBIÉN SE ADMITE QUE ORIGINALMENTE, EN EL DERECHO ROMANO, EL ARBITRAJE SE EMPLEABA EN TODAS LAS MATERIAS, AÚN EN LA CRIMINAL, Y SÓLO MÁS TARDE SE LE DESCARTÓ DE AQUELLOS LITIGIOS EN QUE ENTRABA EN JUEGO EL INTERÉS DEL ESTADO.

EN LO LABORAL, SI BIEN LAS DISPUTAS ENTRE PATRONES Y OBREROS HAN PASADO POR LOS ESTADIOS DE LAS NEGOCIACIONES Y LA CONCILIACIÓN PARA LLEGAR HASTA EL ARBITRAJE LLAMADO OBLIGATORIO

(34) ROBERT, JEAN. TRAITÉ DEL ARBITRAJE CIVIL ET COMERCIAL EN DROIT INTERNE. PARÍS 1955, PÁGS. 7 Y 8.

QUE FUNCIONA POR ESTABLECIMIENTO Y REGLAMENTACIÓN LEGALES Y SE APLICA SIN TOMAR EL ACUERDO DE LAS PARTES PARA SOMETERSE A SUS FINES, COMO EN AUSTRALIA, NUEVA ZELANDA, MÉXICO Y FRANCIA DE 1936 A 1939. (35)

TAMBIÉN SE UTILIZA EL ARBITRAJE VOLUNTARIO COMO EL ACEPTADO EN BÉLGICA, CHILE, ESTADOS UNIDOS, FINLANDIA, GRAN BRETAÑA, PAÍSES BAJOS, RUMANIA, SUECIA, SUIZA, UNIÓN SUDAFRICANA, VENEZUELA, YUGOSLAVIA, EL MISMO MÉXICO, CARACTERIZADO POR LA EXISTENCIA DE UNA REGLAMENTACIÓN LEGAL QUE NO DEJA SU FUNCIONAMIENTO A LAS ESTIPULACIONES DEL CONVENIO COLECTIVO, Y DONDE LOS ORGANISMOS DE ARBITRAJE FUNCIONAN EXCLUSIVAMENTE A PETICIÓN DE LOS INTERESADOS. (36)

ESTE PROLIFERAR DEL ARBITRAJE EN TODOS LOS CAMPOS Y RAMAS DEL DERECHO, OBEDECE TAMBIÉN AL IMPULSO QUE HA RECIBIDO DE ORGANISMOS NACIONALES COMO LA AMERICAN ARBITRATION ASSOCIATION EN LOS ESTADOS UNIDOS, O TRANSNACIONALES COMO LA COMISIÓN INTERAMERICANA DE ARBITRAJE COMERCIAL CON SEDE EN NUEVA YORK Y CON DELEGACIONES EN DIVERSOS PAÍSES IBEROAMERICANOS, Ó LA CÁMARA DE COMERCIO INTERNACIONAL A CUYAS PROMOCIONES SE DEBIERON EL

(35) MARTÍN PÉREZ ANGEL. LA CONCILIACIÓN Y EL ARBITRAJE EN EL DERECHO COMPARADO. MÉXICO 1942, PÁG. 20.

(36) MARTÍN PÉREZ ANGEL. OB. CIT. PÁG. 8.

PROTOCOLO Y LA CONVENCIÓN DE GINEBRA Y LA CONVENCIÓN DE NUEVA YORK. (37)

CON TODO, HAY EN EL ARBITRAJE PRIVADO ALGÚN ELEMENTO IMPONDERABLE QUE LE IMPIDE SATISFACER LOS ALTOS FINES DOCTRINARIOS Y LEGALES. SE SABE QUE LA IMPORTANCIA DEL ARBITRAJE DEPENDE DEL ÁRBITRO, SIN QUE ELLO SIGNIFIQUE OLVIDO PARA LAS RESTANTES CIRCUNSTANCIAS, INCLUIDAS LAS MATERIALES DEL LOCAL, A LAS QUE LA AMERICAN ARBITRATION ASSOCIATION HA CONCEDIDO ESPECIAL ATENCIÓN PORQUE CONSIDERA QUE SIRVEN PARA ALCANZAR SOLUCIONES SOSEGADAS Y PACÍFICAS. PERO ESE ÁRBITRO HA SIDO, EN FORMA GENERALIZADA ACTUALMENTE, DE ALGUNA MANERA IMPUESTO POR EL LEGISLADOR A TRAVÉS DEL JUEZ, DESDE LA SIMPLE INTERVENCIÓN PARA SUPLIR EL NOMBRAMIENTO DEL COMPROMITENTE RENUENTE, HASTA EL ARBITRAJE FORZOSO QUE IMPUSIERA EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932 EN SUS ARTÍCULOS 90., 10 Y 14 TRANSITORIOS, Y QUE DIERA LUGAR A UNA POLÉMICA PÚBLICA QUE TERMINÓ EMPATADA. (38)

SE HA DICHO QUE EL ARBITRAJE SIGNIFICA UN PROCEDIMIENTO MÁS RÁPIDO QUE EL JUDICIAL, MENOS SOLEMNE Y FORMALISTA Y MÁS PRIVADO O SECRETO POR CONTRASTE CON EL PROCESO PÚBLICO. TAMBIÉN

(37) NACIONES UNIDAS. CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL E/C.2/373/REV/ADDL. 25 DE FEBRERO DE 1954. NOTA DEL SECRETARIO GENERAL (CF. DOCUMENTOS DE LA SOCIEDAD DE LAS NACIONES D.5.VIII PÁGS. 572, 582, 890 Y 899).

(38) OPINIONES DE LA BARRA MEXICANA SOBRE EL ARBITRAJE NECESARIO. MÉXICO 1933, 6 Y PASSIM.

SE HA AFIRMADO QUE SUPRIME Y ABREVIÁ PLAZOS, DE DONDE RESULTA UNA ECONOMÍA DE TIEMPO Y TRABAJO PARA LOS MISMOS TRIBUNALES; FAVORECE LA TRANSACCIÓN Y DISMINUYE LA LITIGIOSIDAD; EVITA EL ESCÁNDALO DE CIERTOS JUICIOS Y REDUCE LOS ABUSOS DE LOS MEDIOS DE DEFENSA; ATEMPERA LA ANIMADVERSIÓN DE LOS LITIGANTES VENCIDOS, ENNOBLECE LA MISIÓN DE JURISCONSULTO QUE DIRIGE SUS ESFUERZOS A LA PREVENCIÓN DE LAS DISPUTAS Y MEJORA LA SUBSTANCIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. (39)

PERO A ESAS Y OTRAS BONDADES REALES O INAGINARIAS, SE HA REPLICADO QUE LA RAPIDEZ ES ILUSORIA, POR EL ALICIENTE DE LA CHICANA, QUE EN LAS IMPUGHACIONES, DILACIONES Y REENVÍOS AL OFICIO PÚBLICO, ENCUENTRA EL MEDIO ADECUADO DE REPRODUCIRSE. ES MITO LA BARATOZA Y, EN PAÍSES COMO MÉXICO, LOS HONORARIOS DEL ÁRBITRO SIGNIFICAN UNA DESVENTAJA FRENTE A LA HIPÓTESIS CONSTITUCIONAL DE PROHIBICIÓN DE LAS COSTAS JUDICIALES. EN FIN, SE SOSTIENE QUE EL JUEZ PROFESIONAL PRESENTA UNA IMPARCIALIDAD QUE NO ES CORRIENTE EN EL ÁRBITRO.

(39) VILLALOBOS, FRANCISCO J. ENJUICIAMIENTO CONVENCIONAL - ENSAYO SOBRE LA SUBSTANCIACIÓN CIVIL. MÉXICO 1873. PÁG. 211.

3.2.- ESTRUCTURA DEL ARBITRAJE.

LA NECESIDAD DE APLICAR PRINCIPIOS DERIVADOS DE DIVERSAS RAMAS JURÍDICAS, EXPLICA QUE EL ARBITRAJE SE ESTRUCTURE EN FORMA COMPUESTA POR CUATRO CUERPOS QUE SON: UN ACUERDO, UN PROCEDIMIENTO, UN LAUDO Y UNA EJECUCIÓN. LOS CUERPOS NO SON CONSTANTES EN LA PRÁCTICA, PERO INDISPENSABLES EN LA TEORÍA PARA DELIMITAR LA INSTITUCIÓN Y DISTINGUIRLA DE OTRAS FIGURAS LÍMITROFES. CORRENTEMENTE SE ALTERA LA COMPOSICIÓN O SE BUSCA DISMINUIR SU NÚMERO PARA FAVORECER EL CUMPLIMIENTO ESPONTÁNEO DEL LAUDO.

LA MODIFICACIÓN PUEDE ADVERTIRSE CUANDO EL ACUERDO ES SUSTITUIDO POR LA CELEBRACIÓN FORZADA, O CUANDO EL PROCEDIMIENTO SE REDUCE A UNA MÍNIMA EXPRESIÓN, AUNQUE TAMBIÉN CABE QUE SE LE COMPLIQUE CON TODA SUERTE DE INCIDENTES. AL LAUDO PUEDEN ANTECEDER INTERLOCUCIONES, Y ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIONES O COMPLEMENTOS. EN CUANTO A LA EJECUCIÓN, FÁCIL ES COMPRENDER QUE RESULTE EL PUNTO DE PARTIDA DE NUEVOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O INTERNACIONALES.

SEGÚN QUE EL ACUERDO SE CONSTRUYA ENTRE LOS LITIGANTES O CON ELLOS Y UN TERCERO, SE HABLARÁ DE UN CONVENIO, UN ACTO PLURILATERAL, UN ACTO COMPLEJO, UN ACTO SUCESIVO O SIMULTÁNEO. (40)

EL PROCEDIMIENTO, QUE DEBERÍA SER EL CUERPO DE MAYOR ATENCIÓN PARA LOS PROCESALISTAS, ES EL MENOS ESTUDIADO, PROBABLEMENTE POR EL HECHO DE QUE, CUANDO LOS INTERESADOS NO PROFUNDIZAN EN SU REGULACIÓN, SE APLICAN SUPLETORIAMENTE LAS REGLAS COMUNES. PERO AQUÍ LOS CAMBIOS PUEDEN LLEGAR A LOS EXTREMOS, Y, MIENTRAS EN ALGUNOS CASOS BASTA LA ENTREGA DE UNA MEMORIA A LOS ÁRBITROS, CONTENIENDO LAS CUESTIONES Y LAS CONCLUSIONES, PARA QUE, SIN MEDIAR CITACIÓN, SE ESTABLEZCA EL DEBER DE EMITIR EL LAUDO; EN OTROS ES PRECISO ACUDIR AL OFICIO JUDICIAL, SEA PARA LA DECISIÓN DE UNA CUESTIÓN PREVIA O PREJUDICIAL, PARA EL AUXILIO EN LA INSTRUCCIÓN O, MÁS SIMPLEMENTE, PARA LA DECLARACIÓN DE CERTEZA RELATIVA AL COMPROMISO MISMO.

SE DISCUTE SI EL LAUDO SE FORMA CON UN JUICIO LÓGICO Y UN ACTO JUDICIAL, SI LA FALTA DE POTESTAD COACTIVA INFLUYE O NO EN LA DECISIÓN, SI EL LAUDO DEVIENE SENTENCIA POR LA INSTRUCCIÓN DE EJECUTAR O BASTA SU DEPÓSITO Y NOTIFICACIÓN A LAS PARTES. SE HAN CONSIDERADO LAS ACTIVIDADES DEL ÁRBITRO COMO MANDATO, LOCACIÓN DE OBRAS Y DE SERVICIOS Y COMO FUNCIÓN PÚBLICA O

(40) REDENTI, ENRICO. EL COMPROMISO Y LA CLÁUSULA COMPROMISORIA. TRADUCCIÓN DE SANTIAGO SENTIS MELENDO. BS. AS. 1961, PÁGS. 13, 15, 19 Y 123.

PRIVADA. TODO ELLO TRASCIENDE HASTA LA CLASE DE SOLUCIÓN QUE PUEDA EMITIR EL ENCARGADO, DE MODO QUE, POR UN LADO, SE ACERCA AL DICTAMEN PERICIAL Y, POR OTRO, LLEGA A LINDAR CON EL ACTO LEGISLATIVO EN CUANTO CREACIÓN EN EQUIDAD. (41)

LA EJECUCIÓN, COMO UN OPERAR SOBRE LAS COSAS O LAS PERSONAS, CON LA FUERZA SUFICIENTE PARA ALTERAR LOS DERECHOS DE ÉSTAS EN LA MEDIDA DE UNA RESPONSABILIDAD PREDETERMINADA, ES COMPETENCIA PROPIA Y EXCLUSIVA DEL ESTADO, A TRAVÉS DE SUS ÓRGANOS PÚBLICOS.

CUANDO POR MOTIVOS INHERENTES AL ACUERDO, AL PROCEDIMIENTO O AL LAUDO, SE HACE NECESARIA ESTA COMPULSIÓN, EL ARBITRAJE SE DESTRONCA.

LA VÍA CONVENCIONAL, ELEGIDA POR LOS LITIGANTES COMO EL MEDIO PACÍFICO Y DE BUENA FÉ, PARA DIRIMIR SUS DISPUTAS, SE TRANSFORMA EN LA DESAPACIBLE Y ACRE INTERVENCIÓN DEL PODER OFICIAL, Y NO SE CREA QUE LA EJECUCIÓN VIENE AL FINAL DE LA SERIE, FÁCIL ES ENCONTRAR EJEMPLOS DE SUMISIÓN COACTIVA DESDE LA REDACCIÓN DEL COMPROMISO Y, CUANDO ÉSTE SE HA CELEBRADO, TAMBIÉN SON FACTIBLES LAS MEDIDAS PRECAUTORIAS, A LO QUE DEBEN AÑADIRSE LOS SUPUESTOS DE APREMIOS JUDICIALES EN AUXILIO DE LOS ÁRBITROS, DIRIGIDOS A LOS TESTIGOS Y A LAS PARTES, Y AÚN A TERCEROS.

(41) REDENTI, ENRICO. Ob. CIT. PÁGS. 27 Y 118.

LOS PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA SE VEN ACUMULADOS EN LOS CASOS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO, DONDE LOS LAUDOS SE HAN LLAMADO ABORTOS PARA TODOS LOS FINES PRÁCTICOS HASTA QUE SE LES INFUNDE VITALIDAD POR EL TRIBUNAL (42), CONSIDERÁNDOSE TAMBIÉN QUE LA PARTE FAVORECIDA POR EL LAUDO, PUEDE EJERCER UNA ACCIÓN APOYADA EN ÉSTE, SIN VOLVER A LA CAUSA ORIGINAL DE DICHA ACCIÓN, LO QUE ES APLICABLE A LA DECISIÓN EXTRANJERA, PERO NO SE ESTIMA SIEMPRE QUE TAL ACCIÓN SEA COMO LA RELATIVA A UNA SENTENCIA EXTRANJERA, PORQUE NO PROVIENE EL LAUDO DE UN TRIBUNAL DE DERECHO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LOS ESTADOS HAN LIMITADO SUS OBLIGACIONES PARA EJECUTAR LAUDOS EXTRANJEROS A LOS CONTRATOS COMERCIALES.

EN ESTE CAMPO SE DISCUTE, EN PRIMER LUGAR, SI EL TRIBUNAL ES ESTATAL O PARTICULAR Y, ASÍ, SE CITA EL CASO DE QUE LAS CÁMARAS DE COMERCIO ESPAÑOLAS EN EL EXTRANJERO, SE CALIFIQUEN DE TRIBUNALES PARTICULARES A PESAR DE LA REGLAMENTACIÓN ESTATAL, POR BASARSE EN LA VOLUNTAD DE LAS PARTES. DESPUÉS, SE PRESENTA LA CUESTIÓN DE SI EL TRIBUNAL ES NACIONAL O EXTRANJERO, DISTINGUIÉNDOSE ENTRE ÁRBITROS INSTITUCIONALES Y OCASIONALES. SE DICE QUE EN EL PRIMER CASO EL TRIBUNAL PROCEDE SEGÚN EL DERECHO DE SU SEDE Y SU LAUDO ES EXTRANJERO SI LA SEDE LO ES; EN EL SEGUNDO, TODO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES Y, EN SU DEFECTO, DEL DERECHO DEL LUGAR DONDE EL TRIBUNAL ACTÚE. (43)

(42) WOLFF, MARTÍN. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. TRADUCCIÓN DE ANTONIO MARTÍN LÓPEZ. BARCELONA, 1958. PÁG. 244.

(43) WOLFF, MARTÍN. OB. CIT. PÁGS. 244 Y 245.

POR ÚLTIMO, SURGE EL TEMA DE SI EL LAUDO ES O NO RECONOCIDO, ENFRENTÁNDOSE TRES TEORÍAS: LA DEL CONTRATO QUE EQUIPARA LAUDOS NACIONALES E INTERNACIONES (O MEJOR, TRANSNACIONALES); LA DE LA SENTENCIA QUE EQUIPARA LOS LAUDOS EXTRANJEROS A LAS SENTENCIAS EXTRANJERAS; Y LA DE LA INEFICACIA QUE NIEGA AL LAUDO TODA EFICACIA ANTES DE SU HOMOLOGACIÓN POR EL TRIBUNAL. (44)

SE SIGUE DE ELLO QUE EXTRANJERÍA, EXTRATERRITORIALIDAD, REENVÍO, COMPLICACIONES QUE JUSTIFICAN TAMBIÉN, LA PARTICIPACIÓN DE DIVERSAS RAMAS DEL DERECHO Y EN EL ESTUDIO DE LA INSTITUCIÓN; TAL HA SIDO, POR LO DEMÁS, EL CRITERIO SEGUIDO AL SOSTENER QUE LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO COMPRENDEN TODA LA ESFERA DE LAS ACTIVIDADES HUMANAS DE CUYA REGLAMENTACIÓN SE OCUPAN LAS DEMÁS RAMAS DEL DERECHO.

(44) GOLDSCHMIDT, WERNER. SISTEMA Y FILOSOFÍA DEL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. BS. AS. 1952, I-III. PÁGS. 217 Y 218.

3.3.- CONCEPTO DE ARBITRAJE.

AUNQUE LAS DEFINICIONES O CONCEPTOS LEGALES NO SON NORMAS, COMPLETAN LA INTELIGENCIA DE LOS SISTEMAS NORMATIVOS.

EL ARBITRAJE ES, ANTE TODO, EL PROCEDIMIENTO QUERIDO POR LOS INTERESADOS, QUIENES AL REDACTAR SU ACUERDO ESTÁN LEGISLANDO SOBRE SU PROPIO PROCESO.

SE ENTIENDE POR ARBITRAJE LA INSTITUCIÓN POR LA QUE UNA O MAS PERSONAS DAN SOLUCIÓN A UN CONFLICTO PLANTEADO POR OTRAS QUE SE COMPROMETEN PREVIAMENTE A ACEPTAR SU DECISIÓN.

NO SE CONFUNDE EL ARBITRAJE CON EL COMPROMISO, QUE LE PRECEDE. EL ARBITRAJE SE PERFECCIONA O FORMA POR LA ACEPTACIÓN DE LOS ÁRBITROS; SIN ELLA HABRÁ COMPROMISO, PERO NO RELACIÓN JURÍDICA DE ARBITRAJE, SE AGOTA O CONSUMA CUANDO LOS ÁRBITROS PRONUNCIAN SU LAUDO ANTE NOTARIO.

LA DISTINCIÓN ENTRE FUNCIONARIO PÚBLICO Y FUNCIÓN PÚBLICA SE DESTACA EN EL ARBITRAJE, PUES UN PARTICULAR PUEDE, POR

VOLUNTAD DE OTROS PARTICULARES RECONOCIDA POR EL ESTADO, DESEMPEÑAR EPISÓDICAMENTE FUNCIONES SOBERANAS CUANDO JUEGAN INTERESES PRIVADOS ELEVADOS A DERECHOS DE NATURALEZA DISPOSITIVA Y QUE AL ESTADO, POR LO TANTO, NO LE AFECTAN ABIERTAMENTE.

DE LOS AUTORES FRANCESES, DALLOZ ES EL MÁS DESTACADO DENTRO DE LOS QUE SE COLOCAN EN LA POSICIÓN QUE HA DE CONSIDERARSE INTERMEDIA.

EL ARBITRAJE PARA ÉL, ES UNA JURISDICCIÓN CONFERIDA A SIMPLES PARTICULARES POR LA VOLUNTAD DE LAS PARTES O POR LA LEY, PARA JUZGAR LAS CONTESTACIONES SOBRE LAS CUALES LA LEY NO PROHÍBE COMPROMETER: LA DE LA EXISTENCIA DE UNA GRAN CATEGORÍA DE NEGOCIOS JURÍDICOS EXTRAPROCESALES LOS CUALES, SIN EMBARGO, TIENEN UN CONTENIDO DE DERECHO PROCESAL, ENTRE LOS CUALES SE HALLA COMPRENDIDO EL ACUERDO DE LAS PARTES ACERCA DEL COMPROMISO.

PERO QUIEN CON MAYOR AMPLITUD, Y CON LA BRILLANTEZ QUE EN ÉL ES HABITUAL, DESARROLLÓ EN UN INTERESANTE TRABAJO PUBLICADO EN 1916 (45) UNA DOCTRINA QUE TIENE PERFECTO LUGAR DENTRO DEL GRUPO PROCESAL, FUÉ CARNELUTTI.

SU CONCEPCIÓN TERMINANTE DEL ARBITRAJE SE PUEDE ENCONTRAR EN LAS SIGUIENTES PALABRAS: "NO TODOS LOS ÓRGANOS PROCESALES SON

(45) CARNELUTTI, FRANCESCO. ARBITRATO STERO RIV. DIR. COM. 1916, I-1, PÁGS. 374 A 407; PÁG. 378.

ÓRGANOS JURISDICCIONALES; Y MIENTRAS NO SE DEMUESTRE QUE EL ÁRBITRO HACE POR SÍ LA SENTENCIA, EN LUGAR DE PREPARARLA PARA QUE OTRO LA HAGA, NO SE DEMUESTRA QUE ESTÉ PROVISTO DE JURISDICCIÓN."

ENTRE LOS AUTORES ESPAÑOLES, ESCRICHE, EN SU POPULAR DICCIONARIO, CONCIBIÓ EL ARBITRAJE COMO INSTITUCIÓN CONTRACTUAL, AL APRECIAR QUE CON EL PRONUNCIAMIENTO DE LA SENTENCIA O DECISIÓN DEFINITIVA TERMINAN LAS FACULTADES DE LOS ÁRBITROS, Y QUE TANTO LOS ÁRBITROS COMO LOS ARBITRADORES CARECEN DE JURISDICCIÓN Y NO PUEDEN HACER EJECUTAR AQUELLA; DE MODO QUE LA PARTE INTERESADA HABRÁ DE ACUDIR PARA ELLO AL JUEZ ORDINARIO DEL PUEBLO. (46)

EL ARBITRAJE CONSTITUIRÁ UN CONTRATO CON CARACTERÍSTICAS PROPIAS, CON UNA REGULACIÓN EXCLUSIVA DENTRO DE LOS CUERPOS LEGALES, DE LA CUAL DERIVARÍAN DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUE NO DEBERÍAN RELACIONARSE CON LOS QUE HACEN DEL MANDATO NI CON LOS QUE ORIGINA LA TRANSACCIÓN.

EL ARBITRAJE PRIVADO SE PRESENTA CUANDO DOS O MÁS SUJETOS ACUERDAN SOMETER SUS DIFERENCIAS JURÍDICAS A LA DECISIÓN DE UN TERCERO. (47)

(46) ESCRICHE, JOAQUÍN. DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA, T-1. MADRID. IMPRENTA DE EDUARDO CUETA, 1874, VOZ ARBITRO, PÁG. 660.

(47) ARBITRAJE. EN EL DERECHO PRIVADO DE HUMBERTO BRISEÑO SIERRA.

TAL VEZ LA OBSERVACIÓN MÁS SERENA PROVENGA DE CHIOVENDA, PARA QUIEN, TAN EXAGERADO ES CONSIDERAR AL ARBITRAJE COMO MERO RESIDUO DEL PASADO, CUANTO UN AUGURIO DE MEJOR JUSTICIA FUTURA. (48)

OTTOLENGITI CONSIDERA EL ARBITRAJE UN INSTITUTO PROCESAL, CON BASES PROCESALMENTE SENTADAS Y CON SUSTANCIA PROCESAL. (49)

- (48) CHIOVENDA, JOSÉ. PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL, TRADUCCIÓN DE JOSÉ CASALS YSANTALO. MADRID 1922, T-1, PÁG. 147.
- (49) OTTOLENGITI, CÉSAR. CONCEPTOS FUNDAMENTALES PARA UNA CONSTRUCCIÓN DEL INSTITUTO ARBITRAL, PÁG. 155.

3.4.- EL ARBITRAJE COMO UN CONTRATO PROCESAL.

EL COMPROMISO ES UN CONTRATO PROCESAL QUE, ADEMÁS DE UNA SITUACIÓN, PRODUCE UNA RELACIÓN JURÍDICA; PERO CON ELLO NO SE HA DE ENTENDER NECESARIAMENTE QUE ES UN ACTO PROCESAL, TODAVÍA HACE FALTA PRECISAR SI EL ACUERDO ES LO MISMO QUE EL COMPROMISO.

YA EN KOHLER SE ENCUENTRA LA IDEA DE QUE EL COMPROMISO ES UN CONTRATO PROCESAL QUE, ADEMÁS DE UNA SITUACIÓN, PRODUCE UNA RELACIÓN JURÍDICA (50), PERO CON ELLO NO SE HA DE ENTENDER NECESARIAMENTE QUE ES ACTO PROCESAL SEGÚN EL CRITERIO DISTINTIVO QUE OFRECE ROSENBERG (51) Y, TODAVÍA HACE FALTA PRECISAR SI EL ACUERDO ES LO MISMO QUE EL COMPROMISO.

SE HA CLASIFICADO AL ARBITRAJE EN VOLUNTARIO Y FORZOSO, Y TAMBIÉN EN NECESARIO, OBLIGATORIO Y LEGAL (52). EL FORZOSO SE

(50) BARRIOS DE ANGELIS, DANTE. EL JUICIO ARBITRAL. MONTEVIDEO 1956. PÁG. 234.

(51) ROSENBERG, LEO. TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. TRADUCCIÓN DE ANGELA ROMERA VERA. BS. AS. PÁG. 359. I-I.

(52) BARRIOS DE ANGELIS, DANTE. OB. CIT. PÁG. 24.

HACE DERIVAR DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA, ACTO ACCESORIO DE UN CONTRATO SUSTANTIVO, POR EL QUE LAS PARTES CONVIENEN EN ENCOMENDAR A UNA O MÁS PERSONAS DISTINTAS, EL DECIDIR LAS CONTROVERSIAS QUE ENTRE ELLAS PUEDAN SURGIR. EN LA CLÁUSULA SE OBSERVA UN ACUERDO, PERO OTROS AUTORES, COMO BARRIOS DE ANGELIS, LE LLAMAN ARBITRAJE NECESARIO CONVENCIONAL, PARA DISTINGUIRLO DEL NECESARIO LEGAL O NECESARIO TÍPICO, PORQUE DADAS LAS CIRCUNSTANCIAS DETERMINADAS DEBE SER, LEGALMENTE, EL ARBITRAJE. ÉSTO REQUIERE UNA BREVE EXPLICACIÓN.

EL EJEMPLO QUE ESCOGE BARRIOS ES LA DISPUTA QUE PUEDA SUSCITARSE ENTRE LOS MIEMBROS DE UNA SOCIEDAD COMERCIAL QUE, EN LOS TÉRMINOS NO SÓLO DE LA LEGISLACIÓN MERCANTIL URUGUAYA, SINO EN LOS DE TODAS AQUÉLLAS QUE HAN SEGUIDO EL SISTEMA ROMANO DE LAS "LEGIS ACTIO PER INDICIS POSTULATIONEM", DABAN COMPETENCIA A LOS "ARBITRI", NO SÓLO PARA LA DIVISIÓN HEREDITARIO "ACTIO FAMILIAE ERSCUNDIAE", LA DIVISIÓN DE LAS COSAS EN COPROPIEDAD "ACTIO COMMUNIO DIVIDUNDO", SINO PARA LA "FINIUM REGUNDORUM" Y LA "ACTIO AQUAE PLUVIAE ARCENDAE" (53). SEGÚN LOS ARTÍCULOS 511

- (53) CUENCA, HUMBERTO. PROCESO CIVIL ROMANO. Bs. As. 1957, PÁG. 44. VITTORIO SCIALOSA: PROCEDIMIENTO CIVIL ROMANO, TRADUCCIÓN DE SANTIAGO SENTÍS MELENDO Y MARINO AYERRA REDIN, Bs. As. 1954, PÁGS. 144 y 145. ARANGIO-RUIZ V., LAS ACCIONES EN EL DERECHO PRIVADO ROMANO, TRADUCCIÓN DE FAUSTINO GUTIÉRREZ ALVIZ, MADRID, 1945, PÁG. 41. GABRIEL GARCÍA ROSAS. DISCURSO PRONUNCIADO EN EL DEBATE SOBRE EL ARBITRAJE FORZOSO, CONVOCADO POR LA BARRA MEXICANA DE ABOGADOS, EN OPINIONES DE LA BARRA MEXICANA ..., OB. CIT. PÁG. 199. M. ZIMMERN, TRAITÉ DES ACTIONS OU TITEORIE DE LA PROCEDURE PRIVÉE CHEZ LES ROMAINS, TRADUIT DE L'ALLEMAND, PAR L.ÉTIENNE, PARÍS, 1843, PÁG. 116.

Y 512 DEL CÓDIGO DE COMERCIO URUGUAYO, DEBE RESOLVERSE ARBITRALMENTE EL CONFLICTO, ES DECIR, EL LEGISLADOR HA DELIMITADO EL CASO Y, SIN LAS PARTES NO SE PONEN DE ACUERDO, UNA DE ELLAS UEDE ACUDIR ANTE LOS JUECES PARA SUPLIR LA VOLUNTAD DE LA CONTRARIA, LOGRANDO UNA SUMISIÓN CON CIERTO CARÁCTER COACTIVO.

LA IDEA SE ACERCA, POR OTRO LADO, AL FENÓMENO LABORAL EN LOS SUPUESTOS DE TRIBUNALES ESPECIALES DONDE UNA PARTE TIENE LA FACULTAD DE CONVOCAR A LA OTRA ANTE TERCERO SIN EL ACUERDO PREVIO, LO QUE HA PERMITIDO DISTINGUIR ENTRE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL Y EL ARBITRAL O LA CONCILIACIÓN, PORQUE LOS ÚLTIMOS NO ADMITEN LA CONSTRICCIÓN. EN OTRAS PALABRAS, EL COMPROMISO O LA CLÁUSULA SUPONEN LA PREVIA ACEPTACIÓN DEL LAUDO EN TANTO QUE EN EL LLAMADO ARBITRAJE NECESARIO LEGAL NO SE PRECISA DEL ACUERDO PREVIO ENTRE LOS LITIGANTES; PERO ESTE TIPO DE ARBITRAJE NO ES POR COMPLETO PARANGONABLE CON EL QUE MARTÍN PÉREZ LLAMA ARBITRAJE OBLIGATORIO DE LOS TRIBUNALES ESPECIALES, PORQUE ÉSTOS, ADEMÁS DE DICTAR EL FALLO, ESTÁN AUTORIZADOS PARA EJECUTARLO, SEGÚN CARACTERES QUE EL AUTOR ENCUENTRA EN LAS LEGISLACIONES DE RUSIA, FRANCIA, AUSTRIA, NUEVA ZELANDA Y MÉXICO. (54)

EL CAMINO QUE VA, DEL ARBITRAJE VOLUNTARIO POR EL ACUERDO ACTUAL DE LAS PARTES EN EL COMPROMISO, AL OBLIGATORIO DERIVADO

(54) MARTIN PEREZ, ANGEL. LA CONCILIACIÓN Y EL ARBITRAJE EN EL DERECHO COMPARADO. MÉXICO, 1942, PÁG. 10.

DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA O ACUERDO PREVIO, DESEMBOCA EN EL NECESARIO, EN QUE EL ACUERDO ES SUPLIDO POR LA DISPOSICIÓN LEGAL, Y EL FORZOSO QUE ESTABLECIERON LOS ARTÍCULOS 90., 10, 11 Y 14 TRANSITORIOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1932. PERO EL ARBITRAJE IMPUESTO POR EL CÓDIGO MEXICANO FUÉ FORZOSO MIENTRAS RESULTARON APLICABLES LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS QUE ORDENABAN REMITIR A LOS ÁRBITROS PRIVADOS LOS JUICIOS ORDINARIOS PENDIENTES QUE, EN EL MOMENTO DE ENTRAR EN VIGOR EL CÓDIGO Y QUE ESTUVIEREN EN PRIMERA INSTANCIA, NO SE TERMINARAN EN UN PLAZO NO MAYOR DE OCHO MESES, LOS NO ORDINARIOS QUE NO SE CONCLUYERAN EN CUATRO MESES Y LAS APELACIONES QUE NO SE RESOLVIERAN EN ESTE MISMO PLAZO.

EL ACUERDO, ACTUAL EN EL COMPROMISO Y PASADO EN LA CLÁUSULA, PARECE DESAPARECER EN EL NECESARIO LEGAL Y EN EL FORZOSO, Y AÚN PUEDE MENCIONARSE QUE LA DOCTRINA HA PROPUESTO SUPRIMIR LA ESCRITURA DE COMPROMISO, NO PARA VACIAR SU CONTENIDO EN LA CLÁUSULA, SINO PARA COMPLETAR ÉSTA, EN LA OPORTUNIDAD DEBIDA, CON EL REQUERIMIENTO DE UNA PARTE A FIN DE OBTENER LA ELECCIÓN DEL ÁRBITRO, LA FIJACIÓN DE LA CUESTIÓN LITIGIOSA Y ALGUNAS OTRAS REGLAS, POSIBLEMENTE PROCESALES. (55)

DENTRO DE ESTA CONCEPCIÓN PRIVADA DE LA JUSTICIA, EL ARBITRAJE SE PUEDE REGULAR COMO UNA INSTITUCIÓN GENUINAMENTE

(55) ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, NICETO. ESTUDIOS Y BIBLIOGRAFÍA SOBRE ARBITRAJE DE DERECHO PRIVADO, EN REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO MEXICANO, T-IV, No. 15, PÁG. 102.

CONTRACTUAL.

AHORA BIEN, EL ARBITRAJE ¿SERÍA ENTONCES UNA FORMA DE MANDATO? EL ARBITRAJE ¿SERÍA UNA FORMA DE TRANSACCIÓN?. NI LO UNO NI LO OTRO. EL ARBITRAJE CONSTITUIRÁ UN CONTRATO CON CARACTERÍSTICAS PROPIAS, CON UNA REGULACIÓN EXCLUSIVA DENTRO DE LOS CUERPOS LEGALES, DE LA CUAL DERIVAN DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUE NO DEBERÍAN RELACIONARSE CON LOS QUE NACEN DEL MANDATO NI CON LOS QUE ORIGINA LA TRANSACCIÓN.

LAS PARTES CONTENDIENTES CELEBRARÍAN UN CONTRATO EN EL QUE FIJANDO LOS TÉRMINOS DEL LITIGIO QUE LOS SEPARA Y QUE SOMETEN A LA DECISIÓN DE LOS ÁRBITROS, PODRÍAN FIJAR TAMBIÉN CUÁLES ERAN LOS ELEMENTOS QUE ÉSTOS HABRÍAN DE TENER PRESENTES PARA EMITIR SU OPINIÓN; PUDIENDO INCLUSO OFRECÉRSELOS YA PREPARADOS; Y UNA VEZ COMPROMETIDOS A ACEPTAR COMO SOLUCIÓN DEL LITIGIO LA DECISIÓN DE LOS ÁRBITROS, CELEBRARÍAN CON ÉSTOS, EN UN MOMENTO POSTERIOR DEL DESARROLLO DEL ARBITRAJE, UN CONTRATO POR EL QUE LES ENCOMENDASEN EL ESTUDIO DEL ASUNTO Y LA SOLUCIÓN QUE DEBA DARSE. VENDRÍA DESPUÉS LA EJECUCIÓN, POR PARTE DE UNOS Y OTROS, DE LAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA LLEGAR A LA SOLUCIÓN DEL LITIGIO COMO CUMPLIMIENTO DE AMBOS CONTRATOS ANTERIORES.

ESTA SOLUCIÓN ES PERFECTAMENTE LÓGICA; NOS LA HA OFRECIDO LA HISTORIA Y NOS LA PUEDEN OFRECER LAS LEGISLACIONES POSITIVAS. EL ERROR DE LOS CONTRACTUALISTAS ESTÁ EN SU EXCLUSIVISMO; EN ESTIMAR QUE EL ARBITRAJE NO PUEDE OFRECER OTRAS MANIFESTACIONES,

Y EN CONSIDERAR QUE LAS LEGISLACIONES ACTUALES RECOGEN ESTE TIPO DE ARBITRAJE COMO ÚNICO REALIZABLE.

3.5.- LA CLAUSULA COMPROMISORIA.

LA CLÁUSULA COMPROMISORIA QUE DESDE EL ÁNGULO INSTITUCIONAL SIGNIFICA EL ÚNICO MEDIO VOLUNTARIAMENTE OBLIGATORIO Y ANTICIPADO DE LLEGAR A TRIBUNALES PERMANENTES O ESTABLECIDOS ORGÁNICAMENTE, EL CUAL NO PUEDE CONFUNDIRSE NI CON EL CONVENIO NI CON EL COMPROMISO, PORQUE ÉSTOS SE FORMAN "A POSTERIORI", Y POR ELLO OFRECEN MENOS PROBLEMAS INTERNOS E INTERNACIONALES.

PARA COMPRENDER LA IMPORTANCIA QUE TIENE LA PREVISIÓN LEGISLATIVA SOBRE EL CONVENIO ARBITRAL, BASTA RECORDAR QUE EL MAYOR DEFECTO DEL TRATADO DE DERECHO PROCESAL SUSCRITO EN MONTEVIDEO EL 11 DE ENERO DE 1889, FUÉ QUE SU ARTÍCULO 5 SE LIMITÓ A ESTABLECER QUE LOS FALLOS ARBITRALES Y LAS SENTENCIAS JUDICIALES DICTADOS EN ASUNTOS CIVILES Y COMERCIALES EN UNO DE LOS ESTADOS SIGNATARIOS, TENDRÍAN EN LOS TERRITORIOS DE LOS DEMÁS, LA MISMA FUERZA QUE EN EL PAÍS EN QUE SE PRONUNCIARA, SI LLENABAN LOS REQUISITOS DE COMPETENCIA, FIRMEZA, DEBIDA CITACIÓN DE LAS PARTES Y RESPETO AL ORDEN PÚBLICO.

EL TRATADO DE MONTEVIDEO PARTIÓ DEL HECHO ESCUETO DEL DICTADO DE UN LAUDO ARBITRAL, IGNORANDO LOS DEMÁS ASPECTOS DEL PROCEDIMIENTO, SALVO EL EMPLAZAMIENTO Y, POR SUPUESTO, NADA DIJO DE LA CLÁUSULA ARBITRAL.

NO ES SINO HASTA EL PROTOCOLO DE GINEBRA, QUE EL ARTÍCULO I ESTABLECE QUE LOS ESTADOS CONTRATANTES RECONOCEN LA VALIDEZ DE UN ACUERDO RELATIVO A DIFERENCIAS ACTUALES O FUTURAS ENTRE PARTES SUJETAS A LA JURISDICCIÓN DE LOS DIFERENTES ESTADOS, Y POR DIFERENCIAS QUE SURGIEREN RELATIVAS A ASUNTOS COMERCIALES O DE OTRA ÍNDOLE, SUSCEPTIBLES DE ARBITRAJE QUE DEBIEREN TENER LUGAR O NO EN PAÍS A CUYA LEGISLACIÓN NINGUNA DE LAS PARTES ESTUVIERE SUJETA.

ASÍ PUES CUANDO SE LLEGA AL CONVENIO DE NUEVA YORK, RESALTA EL QUE SU ARTÍCULO II OBLIGUE A LOS ESTADOS CONTRATANTES A RECONOCER EL ACUERDO ESCRITO PARA SOMETER AL ARBITRAJE DIFERENCIAS SURGIDAS O QUE PUEDAN SURGIR DE UNA RELACIÓN JURÍDICA, CONTRACTUAL O NO CONTRACTUAL, CONCERNIENTE A UN ASUNTO QUE PUEDA SER RESUELTO POR ARBITRAJE.

EL REGLAMENTO DE LA CIAC, EN SU ARTÍCULO I, REPRODUCE LO DISPUESTO POR LAS REGLAS DE LA UNCITRAL, Y POR ELLO ESTABLECE QUE CUANDO LAS PARTES EN UN CONTRATO HAYAN CONVENIDO POR ESCRITO QUE LOS LITIGIOS RELACIONADOS CON ESE CONTRATO SE SOMETERÁN AL ARBITRAJE DE ACUERDO CON SU REGLAMENTO, SE SUJETARÁN A LAS REGLAS VIGENTES Y A LAS MODIFICACIONES QUE ACUERDEN POR ESCRITO.

ES MENESTER DEJAR ESTABLECIDO QUE SI EN ESTE PUNTO EL REGLAMENTO DE LA CIAC ES INCOMPLETO PORQUE NO SE REFIERE AL ACUERDO EN SUS TRES ESPECIES, ELLO SE DEBE A QUE RESULTA SER UNA ADAPTACIÓN DEL REGLAMENTO FACULTATIVO PARTE DEL SUPUESTO DE LA EXISTENCIA DE LA CONVENCION DE NUEVA YORK QUE ES, COMO SE HA VISTO, LA QUE HABLA EN DEFINITIVA DE LA CLASE DE ACUERDO QUE DAN LUGAR AL PROCEDIMIENTO PRIVADO.

LA CÁMARA DE COMERCIO INTERNACIONAL SUGIERE UNA CIERTA CLÁUSULA COMPROMISORIA, LO MISMO QUE LA COMISION INTERAMERICANA DE ARBITRAJE COMERCIAL QUE, SIN EMBARGO, ES MÁS AMPLIA Y PRECISA AL INDICAR QUE SE SEÑALE LA SEDE DEL TRIBUNAL, EL NÚMERO DE ÁRBITROS Y EL IDIOMA O IDIOMAS QUE DEBEN EMPLEARSE, CON INDEPENDENCIA SIEMPRE DE LA LEY DE FONDO APLICABLE AL ASUNTO. EL ARTÍCULO 8 DEL REGLAMENTO DE LA CÁMARA AGREGA QUE CUANDO LAS PARTES PACTEN RECURRIR A SU ARBITRAJE, SE SOMETEN POR ESE SÓLO HECHO A LAS DISPOSICIONES DE SU REGLAMENTO.

AL FUNCIONAMIENTO DEL ARBITRAJE PRIVADO PRECEDE EL CONVENIO O CONTRATO DE COMPROMISO, QUE ES SU ANTECEDENTE INDISPENSABLE EN GENERAL, SUELE OBSERVARSE EN LAS RELACIONES JURÍDICAS DE SOCIEDAD, COMUNIDAD Y ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

BASTA QUE CONSTE EN DOCUMENTO PRIVADO, ANEXO O NO AL VÍNCULO A QUE SIRVE, Y COETÁNEO O POSTERIOR A ÉSTE.

LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA ES LA

DEL PRECONTRATO, CONTRATO ANTERIOR A OTRO (COMPROMISO): UN CONTRATO QUE SE CONCLUYE ACTUALMENTE Y QUE VINCULA A LAS PARTES A LA COOPERACIÓN Y CONCLUSIÓN DE UN CONTRATO FUTURO; POR LO QUE HAN DE ESTIPULARSE LAS LÍNEAS GENERALES Y DE PRINCIPIO DE ESTE FUTURO CONTRATO, PARA SABER LO QUE O A LO QUE QUEDAN OBLIGADAS LAS PARTES: "HACER" UN CONTRATO ANTE NOTARIO CON DETERMINADO CONTENIDO O CLAUSULADO. PRESTACIÓN QUE, EN GENERAL, ES INFUNGIBLE POR DEPENDER DE UN ACTO DE VOLUNTAD INDIVIDUAL, DIFÍCIL DE SUSTITUIR POR LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES, SALVO SI EL PRECONTRATO PERMITE, POR SU ESPECÍFICA CONCRECIÓN, DEDUCIR CON CLARIDAD EL NEXO PRINCIPAL SIN VIOLENCIAS EXEGÉTICAS ATREVIDAS Y TAL VEZ NO PREVISTAS EN EL PREPARATORIO.

VÉASE EL ARTÍCULO 2932 DEL CÓDIGO CIVIL ITALIANO, QUE DICE: "SI QUIEN ESTÁ OBLIGADO A CONCLUIR UN CONTRATO NO CUMPLE LA OBLIGACIÓN, LA OTRA PARTE PUEDE OBTENER UNA SENTENCIA QUE PRODUZCA LOS EFECTOS DEL CONTRATO, SIEMPRE QUE ELLO SEA POSIBLE Y NO ESTÉ EXCLUIDO POR EL TÍTULO."

TESIS SOBRE LA CLAUSULA COMPROMISORIA:

PRIMERA (POSITIVA).- LA SIMPLE CLÁUSULA "COMPROMISORIA", O SEA, SIN DESARROLLARSE MÁS TARDE EN LA ESCRITURA DE COMPROMISO CIERRA LA POSIBILIDAD DEL EJERCICIO DE LAS ACCIONES JUDICIALES MEDIANTE LA ALEGACIÓN POR EL DEMANDADO DE LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA. SI EL DEMANDADO NO LA INVOCA PARA CONSEGUIR UNA SENTENCIA NETAMENTE PROCESAL, EL JUEZ DE OFICIO, NO PUEDE

ESTIMAR EL VÍNCULO PRELIMINAR: EL SILENCIO DENTRO DEL PROCESO CUALIFICA LA CONDUCTA DE LAS PARTES EN EL SENTIDO DE QUE AMBAS, IMPLÍCITAMENTE, PRESCINDEN DE SUS ANTERIORES PACTOS.

SEGUNDA (VALOR NEGATIVO).- LA CLÁUSULA "COMPROMISORIA" NO VALE NI SIQUERA COMO EXCEPCIÓN OPONIBLE. CON ELLA Y POR ENCIMA DE ELLA COMO SI EN REALIDAD FUESE LETRA MUERTA, SE PUEDE ABRIR REGULARMENTE LA RELACIÓN PROCESAL PARA LLEGAR, AL FIN, A LA DECISIÓN SOBRE EL FONDO. LA VÍA JUDICIAL DEBE ESTAR SIEMPRE EXPEDITA MIENTRAS NO EXISTA EL ARBITRAJE, SIN PERJUICIO DE QUE UNA VEZ FORMADO SE DECLIVE EL CONOCIMIENTO DEL ASUNTO AL TRIBUNAL ARBITRAL.

TERCERA (VALOR INTERMEDIO O ECLECTICO).- EL DESARROLLO ULTERIOR DE LA CLÁUSULA "COMPROMISORIA" DEBE INTENTARSE POR EL ACTOR "ANTES" DE PRODUCIR SUS PRETENSIONES ANTE LOS TRIBUNALES DEL ESTADO, REQUIRIENDO FEHACIEMENTE A LAS DEMÁS PARTES PARA FORMALIZAR SU COMPROMISO, CON ESPECIFICACIÓN DE TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CASO.

ELEMENTOS DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA:

A).- PERSONALES. CAPACIDAD DE LAS PARTES.

B).- REALES. OBJETO DEBE VERSAR SOBRE UNA RELACIÓN JURÍDICA DE DERECHO PRIVADO.

c).- FOMALES. LA CLÁUSULA COMPROMISORIA DEBE CONSTAR EN FORMA ESCRITA, PÚBLICA O PRIVADA, ANEXA O NO AL CONTRATO DE DERECHO SUBSTANCIAL.

LA PALABRA "COMPROMISO" DERIVA DE "COM PROMITERE" = "SIMUL PROMITERE STARE SENTENTIAE ARBITRI": PROMETER JUNTAMENTE, PROMETER TODOS JUNTOS ESTAR Y PASAR POR LA SENTENCIA QUE LOS ÁRBITROS DICTEN.

EL CONTRATO DE COMPROMISO, DICE MARIO ROTONDI, ES UN CONTRATO EN VIRTUD DEL CUAL LAS PARTES INTERESADAS EN UNA CONTROVERSA YA SURGIDA O CUYA POSIBILIDAD SE PREVEÉ, CONFIEREN A UNA O MAS PERSONAS EN NÚMERO IMPAR EL PODER DE DECIDIR SOBRE LA MISMA, HACIENDO LAS VECES DE LOS ÓRGANOS DE LA AUTORIDAD JUDICIAL DEL ESTADO. (56)

a).- ELEMENTOS PERSONALES. CAPACIDAD DE LAS PARTES PARA COMPROMETER SERÁ LO QUE SE EXIGE PARA ENAJENAR, TENIENDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LOS BIENES A QUE AFECTE EL COMPROMISO.

b).- ELEMENTOS REALES. OBJETO DEL COMPROMISO PODRÁN SER TODAS AQUÉLLAS MATERIAS DEL DERECHO PRIVADO SOBRE LAS QUE LAS PARTES PUEDAN DISPONER LIBREMENTE.

c).- ELEMENTOS FOMALES. FORMA DEL COMPROMISO HABRÁ DE

(56) ROTONDI, MARIO. INSTITUCIÓN DE DERECHO PRIVADO, PÁG. 478. 1953-LABOR.

FORMALIZARSE EN ESCRITURA PÚBLICA.

EL NUEVO CÓDIGO ITALIANO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ARTÍCULO 807 PÁRRAFO PRIMERO, DICE: "EL COMPROMISO DEBERÁ, BAJO PENA DE NULIDAD, CONSIGNARSE POR ESCRITO Y DETERMINAR EL OBJETO DE LA CONTROVERSIDA.

EN EL FOMENTO DEL ARBITRAJE PRIVADO DESTACAN LAS NECESIDADES DEL COMERCIO INTERNACIONAL, A ELLAS SE ATRIBUYE QUE EN FRANCIA DONDE LA VALIDEZ DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA FUERA RECHAZADA POR UNA INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL QUE SUBSISTIÓ CERCA DE 80 AÑOS, POR LEY DE 31 DE DICIEMBRE DE 1925 SE PRESCRIBIERA SU RECONOCIMIENTO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE ÉSTE FUÉ RESPETADO EN EL MISMO LAPSO CUANDO LA CLÁUSULA SE INCLUÍA EN CONTRATOS INTERNACIONALES. (57)

(57) ROBERT, JEAN. OB. CIT. PÁG. 90 (EL ARBITRAJE EN EL DERECHO PRIVADO, DE HUMBERTO BRISEÑO SIERRA).

3.6.- PROCEDIMIENTO EN EL ARBITRAJE.

LA DIFICULTAD PARA CARACTERIZAR AL ARBITRAJE SURGE EN CUANTO SE ADVIERTE, CON ROBERT (58), QUE SE RIGE, TANTO POR LA LEY SUSTANTIVA COMO POR LA PROCESAL. EL PACTO ENTRE LAS PARTES AL QUE CONURRE EL TERCERO, QUEDARÍA DEFINIDO COMO MANDATO CONJUNTIVO SI NO FUERA POR LA PARTICULARIDAD DEL PROCEDIMIENTO. YA EN ÉSTE, SEGÚN LAS CAMBIANTES REGULACIONES POSITIVAS, EL ÁRBITRO PASA DE LAS FACULTADES PROVENIENTES DEL COMPROMISO, A LOS PODERES PREVISTOS EN LAS LEYES PARA LA DIRECCIÓN E IMPULSO DE LAS SECUENCIAS.

EN EL PROCEDIMIENTO EL ÁRBITRO LLEGA A ALCANZAR LA POSICIÓN DE UN JUEZ. NO EN TODOS LOS CASOS, ESPECIALMENTE EN AQUELLOS EN QUE BASTA EL SIMPLE DEPÓSITO DEL COMPROMISO Y EN LOS QUE EL ARBITRAJE NO IMPLICA LA CONSTITUCIÓN DE UN PROCESO. PARA HABLAR DE ÉSTE, ES MENESTER CONJUNTAR ACCIONES CON ACTIVIDAD JURISDICCIONAL; PERO CUANDO EN EL ARBITRAJE NO HAY UNA

(58) ROBERT, JEAN. TRAITÉ DE L'ARBITRAGE CIVIL ET COMMERCIAL EN DROIT INTERNE. PARÍS 1955, PÁG. 43.

CONSTITUCIÓN EN JUICIO, COMO PREVIA TOMA DE CONTACTO CON EL TERCERO IMPARCIAL. SI A ÉSTO SE AÑADE QUE LA ACTIVIDAD DE LAS PARTES ES SUSCEPTIBLE DE UNA REDUCCIÓN AL MÍNIMO DE LA ENTREGA ÚNICA DE LOS DOCUMENTOS INDISPENSABLES PARA EL CONOCIMIENTO DEL LITIGIO, RESULTA QUE EL ARBITRAJE PUEDE QUEDAR LIMITADO AL ENCARGO DE UNA OBRA INTELECTUAL.

EN TALES SUPUESTOS, CABRÍA DECIR DEL COMPROMISO ALGO SIMILAR A LO QUE, RESPECTO A LA CLÁUSULA, HA SOSTENIDO LA JURISPRUDENCIA ITALIANA: QUE SE TRATA DE UNA ESTRUCTURA NEGOCIAL, CUYO EFECTO ES SUSTRAR AL JUEZ ORDINARIO LA COGNICIÓN DE LAS CONTROVERSIAS, Y LA INDAGACIÓN SOBRE SU VALIDEZ SE RESOLVERÍA EN UNA CUESTIÓN DE COMPETENCIA. PERO COMO EL COMPROMISO PUEDE PRODUCIR EFECTOS PROCESALES, NO SOLO EN CUANTO IMPIDE QUE LA LITIS SEA CONOCIDA POR EL JUEZ, SINO TAMBIÉN PORQUE ATAÑE A LA HABILIDAD PARA ESTAR EN JUICIO, DISTINTA DE LA HABILIDAD PARA CONCLUIR EL COMPROMISO O LA CLÁUSULA, CUYOS EFECTOS SE ADVIERTEN HASTA EN LA CIRCUNSTANCIA DE QUE ANTES DE LA INSTAURACIÓN DEL JUICIO, LA INVALIDEZ PUEDE INVOCARSE POR EL INHÁBIL O SU LEGITIMADO, COMO EN LA ANULACIÓN DE CUALQUIER CONTRATO, MIENTRAS QUE EN EL CURSO DEL PROCESO ESA NULIDAD PUEDE SER PROVOCADA TAMBIÉN POR EL SUJETO HÁBIL.

CUESTIONES NETAMENTE PROCESALES QUE AFECTAN AL COMPROMISO SON LAS ATINENTES A LA POSIBILIDAD DE PROPONER RECONVENCIÓN SIN LA AQUIESCENCIA DE LA CONTRAPARTE, O LA INTRODUCCIÓN DE TEMAS NO COMPRENDIDOS INICIALMENTE Y AÚN LA VALIDEZ DE LAS CONCLUSIONES

QUE EXCEDAN LA ÓRBITA DEL COMPROMISO Y QUE NO FUERON OPORTUNAMENTE IMPUGNADAS.

AUNQUE LA CLÁUSULA TIENE MUCHA MENOR TRASCENDENCIA PROCESAL, CABE ALUDIR AL SUPUESTO EN QUE UNA PARTE ESTIME PROCEDENTE EL ARBITRAJE, Y DISCUTIDA SU OPINIÓN, CONSTITUYA OBJETO DE LA DECISIÓN PREVIA DEL ÁRBITRO.

SI ALGUNA EXPLICACIÓN TIENE LA TESIS DEL COMPROMISO COMO CONTRATO SUSTANTIVO DE CONTENIDO PROCESAL, CONSISTE EN QUE LAS PARTES Y/O EL ÁRBITRO PUEDEN REGLAMENTAR EL ACCIONAR O REMITIRSE A LAS DISPOSICIONES SUPLETORIAS DE LA LEY.

EL COMPROMISO PUEDE TENER UNA FORMACIÓN PROGRESIVA, SEGÚN TERMINOLOGÍA DE REDENTI (59), POR ENDE, CUANDO SEA EL ÁRBITRO EL FACULTADO PARA ESTABLECER LAS BASES NETAMENTE PROCESALES, SU DETERMINACIÓN ES TEMPORALMENTE POSTERIOR AL PACTO ENTRE LAS PARTES, PERO FORMA UN TODO CON EL COMPROMISO, PUESTO QUE LA REGULACIÓN DEBE SER ANTERIOR A LA INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, TANTO SI ES EL ÁRBITRO QUIEN REGLAMENTA, COMO SI LO HACEN LAS PARTES EN ESCRITOS POSTERIORES. CABALMENTE PORQUE LA ACEPTACIÓN DE LOS ÁRBITROS MARCA EL NACIMIENTO DEL PROCESO, LA DETERMINACIÓN DE ESAS REGLAS ES CONTENIDO DEL ACUERDO QUE, ASÍ DEJA DE SER EXCLUSIVAMENTE SUSTANTIVO, PARA EXTENDERSE A LO

(59) REDENTI, RICO. EL COMPROMISO Y LA CLÁUSULA COMPROMISORIA. TRADUCCIÓN DE SANTIAGO SENTÍS MELENDO. Bs.As. 1961, PÁG. 123.

ESTRICTAMENTE PROCESAL. (60)

AUNQUE LA DOCTRINA PUGNE PORQUE EL LAUDO RECIBA EJECUCIÓN DIRECTA Y SE SUPONGA QUE ES EFECTO DEL COMPROMISO, EN EL MUNDO, EL LAUDO TIENE EXISTENCIA Y EFICACIAS PROPIAS QUE LE HACEN SUSCEPTIBLE DE SER ATACADO SIN AFECTAR AL COMPROMISO.

ES QUE EL LAUDO EN SÍ RESULTA IMPUGNABLE, Y SÓLO ÉL SERÁ EL BLANCO DE LA CENSURA JUDICIAL, AUNQUE TOMÉ EN ACTOS ANTERIORES O EN EL COMPROMISO MISMO, LOS CUALES CONSTITUYEN SU PRECEDENTE HISTÓRICO, PORQUE, SI A CONSECUENCIA DE IMPUGNACIÓN DEL LAUDO, ÉSTE LLEGA A SER ANULADO O REVOCADO, NO POR ELLO REVIVE EL COMPROMISO O LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL DE LOS ÁRBITROS Y, TODO LO MÁS, POR EFECTO DEL "IUDICIUM RESCINDENS", LA AUTORIDAD JUDICIAL QUEDA INVESTIDA DEL "RESCISSORIUM". ES VERDAD QUE EN OTRAS LEGISLACIONES CABE EL REENVÍO Y AÚN LA IMPUGNACIÓN ANTE UN SEGUNDO TRIBUNAL ARBITRAL, COMO TAMBIÉN LO ES QUE, A PROPÓSITO DEL LAUDO, SE ATAQUE LA VALIDEZ DEL COMPROMISO; PERO COMO SIN LAUDO ESTAS CIRCUNSTANCIAS NO SERÍAN POSIBLES, CABE CONCLUIR QUE LA INVOCACIÓN DE RAZONES ES INCONFUNDIBLE CON LA AUTONOMÍA DEL JUICIO Y, SI PARA ATACAR A ÉSTE SE SOSTIENE LA IRREGULARIDAD DEL ACUERDO O DEL PROCEDIMIENTO, NO SE TRATA DE CONTROLAR A ÉSTOS SINO AL LAUDO MISMO.

(60) CARNACINI, TITO. ARBITRAJE. TRADUCCIÓN DE SANTIAGO SENTÍS MELENDO. Bs. As. 1961, PÁG. 70.

EL COMPROMISO, EN PURIDAD, VIVE, LATE HASTA EL PROCEDIMIENTO.

ESTA IDEA NO ENCUENTRA PLENO APOYO DOCTRINARIO, PERO PERMITE ENTENDER PORQUÉ, SI EL ÁRBITRO ESTÁ FACULTADO PARA DECIDIR INAPELABLEMENTE, SE CALIFICA AL LAUDO DE DICTADO EN EQUIDAD, MIENTRAS QUE SI SE LE AUTORIZA PARA REGLAMENTAR EL PROCEDIMIENTO, NO PUEDE HABLARSE DE PROCEDIMIENTO EQUITATIVO SINO CONVENCIONAL. AL IMPUGNARSE LA ACTIVIDAD ESTRICTAMENTE JURISDICCIONAL, LA EJERCIDA EN EL PROCESO Y CON MOTIVO DE ÉL, SE ALEGA UNA VIOLACIÓN AL COMPROMISO POR ERROR "IN PROCEDENDO", POR MÁS QUE LA NORMA PROCESAL NO ESTÉ EXPRESADA EN EL DOCUMENTO SINO EN LA LEY, PUES SU APLICACIÓN ES SUPLETORIA: COMO QUERIDA POR LAS PARTES.

SI SE ATACA EL LAUDO POR ERROR "IN IUDICANDO", SE ALEGAN VIOLACIONES COMETIDAS AL DECIDIR Y NO SE INVOCA EL COMPROMISO SINO LA LEY O LA EQUIDAD. EL COMPROMISO ES LA MEDIDA DE LA IMPUGNACIÓN DEL LAUDO CUANDO EL ÁRBITRO DECIDE "ULTRA PETITA", O CUANDO NO DECIDE TODO; PERO, ENTONCES, MAS QUE DE INFLUENCIA DEL COMPROMISO EN EL LAUDO, HA DE HABLARSE DE SU CARENCIA. NI SIQUIERA CABE AHÍ UNA INFLUENCIA NEGATIVA, PORQUE EL COMPROMISO NO IMPIDE LA VALIDEZ DEL LAUDO, SENCILLAMENTE LA DECISIÓN SE ENCUENTRA DESORBITADA. EL ÁRBITRO NO TIENE FACULTADES PARA DECIDIR "ULTRA PETITA", NO PORQUE EL COMPROMISO NO LE AUTORICE, SINO PORQUE NO PUEDE UN PARTICULAR IMPERAR SOBRE NEGOCIOS AJENOS. A SU VEZ, EL ÁRBITRO HA DECIDIDO MAL, NO PORQUE VIOLE EL

COMPROMISO, SINO PORQUE LA LEY O LA EQUIDAD NO JUSTIFICAN SU LAUDO. EN FIN, EL TERCERO AJENO AL COMPROMISO, TIENE ACCIÓN ORDINARIA AUTÓNOMA DE DECLARACIÓN NEGATIVA DE CERTEZA PARA ELIMINAR EL PERJUICIO QUE LE SIGA EL LAUDO PRONUNCIADO "INTER ALIOS". PERO NO CABRÍA QUE EL TERCERO SE OPUSIERA AL PROCESO ARBITRAL MISMO, QUE VIENE A SER EL DESARROLLO DE LAS REGLAS PRESUPUESTAS EN EL COMPROMISO. DURANTE EL PROCESO ARBITRAL, EL TERCERO PUEDE INTERVENIR, PERO ADHIRIÉNDOSE A LOS ACUERDOS, CON EL CONSENTIMIENTO DE LAS "DRAMATIS PERSONAE", Y A CONDICIÓN DE QUE RESPETE LAS REGLAS DEL "IN STATU ET TERMINIS", AUNQUE LA RESTANTE DOCTRINA NO SE MUESTRA FAVORABLE A ESTA TESIS; PERO ELLO DESTACA EL ORIGEN CONTRACTUAL DEL JUICIO ARBITRAL, DE MANERA QUE SI LA INTERVENCIÓN SE ACEPTA, DÁ VIDA A UN NUEVO ACUERDO COMPROMISORIO INCLUIDO EL CONSENTIMIENTO DE LOS ÁRBITROS; Y DEL MISMO ORIGEN ES LA FALTA DE PODERES DE LOS ÁRBITROS EN LO TOCANTE A TERCEROS Y LA INAPLICABILIDAD DE LA INTERVENCIÓN COACTIVA, YA A INSTANCIA DE PARTE Ó "IUSSU IUDICIS". LA MISMA "DENUNTIATIO LITIS" REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DEL TERCERO Y DE LOS DEMÁS SUJETOS DEL COMPROMISO. Y EN CUANTO AL LITIS-CONSORCIO NECESARIO, SI UNO DE LOS SUJETOS ESTÁ AUSENTE, NO ESTÁ VINCULADO POR ESE ACUERDO COMPROMISO; LAS PARTES NO PUEDEN OBLIGARLO A INTERVENIR Y LOS ÁRBITROS PRONUNCIARÍAN UN LAUDO EN VANO, LO QUE NO IMPIDE EL DESARROLLO DEL PROCESO ARBITRAL.

PUEDE, ENTONCES, CONCLUIRSE QUE EL PROCEDIMIENTO ESTÁ EN EL COMPROMISO COMO REGLAMENTO Y EL COMPROMISO TRASCIENDE AL

PROCEDIMIENTO COMO EL DESENVOLVIMIENTO DE SU PROGRAMA DINÁMICO. PERO NO DEBE OLVIDARSE QUE ESTE SEGUNDO CUERPO PUEDE VARIAR, DESDE UN MÍNIMO DE ENTREGA DE MEMORIAS AL ÁRBITRO, HASTA UN MÁXIMO DE DESARROLLO PROCESAL, PASANDO POR UN SIMPLE PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL.

LA NECESIDAD DE TRASLADAR EL PROCESO DE UN JUEZ A OTRO; LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA POR LOS JUECES PROFESIONALES, ES EL PRIMER ARGUMENTO QUE ESGRIMEN LOS QUE NIEGAN AL ARBITRAJE CARÁCTER JURISDICCIONAL. PARA ELLOS, EL IMPERIUM RADICA EN LA EJECUCIÓN DEL DERECHO, NO EN LA DEFINICIÓN DEL MISMO, Y SE FIJAN EN LA MATERIALIDAD DE ESA EJECUCIÓN, EN SU REALIZACIÓN, EN LUGAR DE FIJARSE EN LA DECISIÓN FORZOSAMENTE EJECUTABLE. ELLOS DICEN: DESDE EL MOMENTO EN QUE EL TRIBUNAL ARBITRAL HA DE RECURRIR A LA JURISDICCIÓN ORDINARIA PARA QUE EJECUTE SU RESOLUCIÓN, ES QUE CARECE DEL IMPERIUM QUE CONSTITUYE LA NOTA ESENCIAL DE SOBERANÍA QUE CARACTERIZA A LA JURISDICCIÓN.

3.7.- EL LAUDO EN EL ARBITRAJE.

NO DESCONOCEMOS QUE, EN LOS CASOS PENALES, LA EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS PUEDE CONSIDERARSE QUE NO TIENE CARÁCTER JURISDICCIONAL, YA QUE ÉSTE SÓLO EXISTE CUANDO EL JUEZ EJECUTA LO QUE OTRO HABRÍA DEBIDO, ESPONTÁNEAMENTE, EJECUTAR (61); PERO ELLO MISMO NOS DEMUESTRA QUE NO PUEDE SITUARSE EN LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA LA ESENCIA DE LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

¿CÓMO SE PUEDE EXPLICAR ESTE FENÓMENO DE SENTENCIA DICTADA POR UN TRIBUNAL Y EJECUTADA POR OTRO?

LOS DOCTORES PUSIERON EXTREMO CUIDADO EN DIFERENCIAR LA FUNCIÓN DEL ÁRBITRO DE LA DEL JUEZ, Y, PARA EVITAR UNA CONFUSIÓN, AÚN SOLAMENTE VERBAL, LLAMARON "LAUD M" A LA SENTENCIA DE LOS ÁRBITROS.

(61) CHIOVENDA, PRINCIPIOS.- CALAMANDREI, LÍMITES ENTRE JURISDICCIÓN Y ADMINISTRACIÓN EN LA SENTENCIA CIVIL.

ESTOS TENÍAN EN SU CONCEPTO, LA NOTIO, PERO NO LA JURISDICTIO; TENÍAN EL PODER DE DECLARAR EL DERECHO PERO NO EL DE REALIZARLO. (62) ENTENDEMOS QUE LOS DOCTORES, EN SU MANÍA CLASIFICADORA, INCURRIERON EN EL ERROR DE NO VER QUE LA JURISDICTIO, Y LO MISMO EL IMPERIUM, NO CONSISTEN EN LA PRÁCTICA DE LOS ACTOS MATERIALES DE EJECUCIÓN, SINO EN EL PODER DE MANDAR QUE ESTOS ACTOS SE LLEVEN A CABO.

ASÍ PUES, TODO QUEDA REDUCIDO A QUE, POR RAZONES DE ORDEN PRÁCTICO, ENCAMINADAS A EVITAR LA EXCESIVA PROLONGACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LOS ÁRBITROS, QUE POR LO DEMÁS SE CONSIDERABA YA INNecesaria POR TRATARSE DE DILIGENCIAS DE ORDEN MATERIAL EN CUYA REALIZACIÓN NO CABEN DIFERENCIAS DE APRECIACIÓN, SE HA CONSIDERADO CONVENIENTE DIVIDIR LA FUNCIÓN ENTRE DOS ÓRGANOS DIFERENTES; HISTÓRICAMENTE ENCONTRAMOS ESTA SOLUCIÓN EN TODOS LOS MOMENTOS; ASÍ WEILL (63), REFIRIÉNDOSE A DENISAR, NOS ENSEÑA QUE EN EL ÚLTIMO ESTUDIO DEL ANTIGUO DERECHO SE PODÍA ELEGIR ENTRE LOS GREFFIERS DEL ARBITRAJE CREADOS PARA RECIBIR LA COMPOSICIÓN Y LAS SENTENCIAS ARBITRALES Y HACERLAS EJECUTORIAS, Y EL JUEZ ORDINARIO CUYA COMPETENCIA PROCLAMABA EL ARTÍCULO 152 DE LA ORDENANZA DE 1629.

EN LA FALTA DE PODER, O FUERZA COERCITIVA, PARA HACER

(62) P. FEDOZZI. L'ARBITRATO NELL DIRITTO PROCESSUALE CIVILE INTERNAZIONALE. ORAZIO FIORENZA, EDITORE. PÁG. 10.

(63) WEILL, LOUIS. LES SENTENCES ARBITRALES EN DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ. CITADO, PÁG. 10.

POSIBLE LA REALIZACIÓN DE SU FIN, ENCUENTRAN LOS TRATADISTAS, AÚN FRENTE AL DERECHO PATRIO, OTRA NOTA ESENCIAL PARA NEGAR A LOS ÁRBITROS CARÁCTER JURISDICCIONAL.

SE DICE: "LOS ÁRBITROS, A DIFERENCIA DE LOS JUECES, NO TIENEN PROPIAMENTE LA DIRECCIÓN DE LA LITIS, NO PUEDEN APLICAR CORRECCIONES DISCIPLINARIAS, NI REQUERIR EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA EN CASO NECESARIO, NI COMPELER A LOS TESTIGOS A PRESTAR DECLARACIÓN, NI PEDIR A LOS JUECES LA COOPERACIÓN INDISPENSABLE PARA LA REALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE PRUEBA. EN UNA PALABRA, CARECEN DE LO QUE SE LLAMAN PODERES COERCITIVOS, QUE SON TENIDOS COMO INHERENTES Y ESENCIALES A LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL. (64)

EN CUANTO A LA FALTA DE PODERES COERCITIVOS EN GENERAL, CON GRAN CLARIDAD NOS ENSEÑA CARNELUTTI QUE PODRÁ INFLUÍR EN LA PERFECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN QUE SE DICTE, PERO NO EN EL CARÁCTER DE ÉSTA, QUE SEGUIRÁ SIENDO JURISDICCIONAL. PERO FRENTE A NUESTRO CÓDIGO, CREEMOS QUE LA INTERPRETACIÓN CORRECTA CONSISTE EN ADMITIR QUE LOS ÁRBITROS NO SE PODRÁN DIRIGIR A OTRAS AUTORIDADES SINO A TRAVÉS DEL JUEZ ORDINARIO DEL TERRITORIO DONDE ESTÉN ACTUANDO, POR MEDIO DEL CUAL HABRÁN DE SOSTENER TODA LA VIDA DE RELACIÓN.

DE LA MISMA MANERA QUE CREEMOS QUE LOS ÁRBITROS TIENEN

(64) LAZCANO, DAVID. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. OB. CIT. PÁG. 152.

JURISDICCIÓN, QUE TIENEN IMPERIO Y QUE SUS SENTENCIAS SON EJECUTABLES, CREEMOS TAMBIÉN QUE DISPONEN DE PODERES COERCITIVOS, Y QUE, EN TAL SENTIDO, PUEDEN PEDIR TODOS LOS AUXILIOS, QUE EN SU CASO, PUEDAN RECLAMAR LOS TRIBUNALES ORDINARIOS; E IGUALMENTE PENSAMOS QUE PUEDEN IMPONER SU AUTORIDAD, LO MISMO QUE ÉSTOS; HASTA EL EXTREMO DE ESTIMAR ERRÓNEA LA FRASE DE QUE "LOS ÁRBITROS SON JUECES PERO NO SON AUTORIDADES JUDICIALES", PUES, PARA NOSOTROS, SON TAN AUTORIDADES COMO LOS JUECES PROFESIONALES.

LO QUE PASA ES QUE SU ESFERA DE ACCIÓN ES DISCRETA Y APARECE DISEMINADA A CAUSA DEL ALEJAMIENTO DEL RUIDO OFICIAL. Y, PARA NO SALIR DE ESA DISCRECIÓN, EN LUGAR DE ANUNCIAR A CADA AUTORIDAD Y A CADA PARTICULAR SU EXISTENCIA, RESULTA MÁS ADECUADO A SU NATURALEZA HACÉRSELO SABER A LA AUTORIDAD JUDICIAL ORDINARIA DEL TERRITORIO, Y POR MEDIO DE ELLA, PONERSE EN RELACIÓN CON LAS DEMÁS AUTORIDADES Y CON LOS PARTICULARES QUE LAS EXIGENCIAS DEL PROCESO DETERMINEN.

EN GRAN NÚMERO DE RESOLUCIONES, HAN DEBIDO REFERIRSE NUESTROS TRIBUNALES A LA NATURALEZA DEL ARBITRAJE. PERO EN NINGUNA DE ELLAS APARECE ESTUDIADO EL TEMA COMO PROBLEMA CENTRAL, SINO VISTO INCIDENTALMENTE Y TOCADO DE UNA MANERA TANGENCIAL. NO SE HA DE EXTRAÑAR, POR ELLO, QUE NO SE HAYA PROFUNDIZADO EN EL MISMO, Y QUE LA NATURALEZA JURISDICCIONAL O PRIVADÍSTICA ATRIBUÍDA POR LOS JUECES PROFESIONALES AL INSTITUTO ARBITRAL, HAYA DE DEDUCIRSE, MAS QUE DE UN EXAMEN CIENTÍFICO DE

SU CARÁCTER, DE LA TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN LA QUE, POR SU FALTA DE FIJEZA, NO PUEDE APRECIARSE SI SE APOYA EN UN FUNDAMENTO SÓLIDO Y ES CONSECUENCIA DE UN CRITERIO GENERAL, O SI OBEDECE AL USO DE UN VOCABLO CUYA UTILIZACIÓN NO SE VALORÓ EN TODA SU AMPLITUD.

ASÍ, SI NUMEROSOS SON LOS FALLOS EN QUE SE HABLA DE JURISDICCIÓN ARBITRAL, NO SON MENOS AQUÉLLOS EN LOS QUE SE APARECIÓ EN LOS ÁRBITROS EL CARÁCTER DE MANDATARIOS DE LAS PARTES, ACASO POR TENER LAS CUESTIONES PARTICULARMENTE VENTILADAS UNA NATURALEZA SINGULAR, Y POR NO HABERSE DETENIDO A EXAMINAR SI LA RELACIÓN DE MANDATO SIGNIFICA UNA NEGACIÓN DE LA NATURALEZA JURISDICCIONAL.

SE TRATA INDUDABLEMENTE DE UN MANDATO "SUI GENERIS" EN EL SENTIDO QUE LA LEY, AL CONFERIR A LAS PARTES LITIGANTES EL DERECHO DE DESIGNAR POR SÍ MISMAS LOS JUECES LLAMADOS A RESOLVER LA CUESTIÓN, LES IMPONE AL MISMO TIEMPO CIERTAS LIMITACIONES Y EXIGE QUE LOS ELEGIDOS REÚNAN DETERMINADAS CONDICIONES, PERO ESTAS LIMITACIONES, IMPUESTAS EN MIRAS DE LOS ALTOS INTERESES PÚBLICOS NO IMPIDEN QUE EN ÚLTIMO TÉRMINO LOS ÁRBITROS ESTÉN HABILITADOS PARA DICTAR SU FALLO, PORQUE LAS PARTES LO HAN ELEGIDO Y DESIGNADO AL EFECTO.

LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EN EL DESEMPEÑO DE LA FUNCIÓN DE LOS ÁRBITROS SE ASOCIE EL EJERCICIO DE UNA FUNCIÓN PÚBLICA, NO HACE OBSTÁCULO A LA EXACTITUD DE LA CONSTRUCCIÓN JURÍDICA A BASE

DE LA IDEA DE MANDATO, PORQUE COMO LO ENSEÑA MORTARA, "DEBE ENTENDERSE BIEN QUE LOS ÁRBITROS SON MANDATARIOS DE LAS PARTES, INDIVISIBLEMENTE, Y QUE EL OBJETO DEL MANDATO ES LA DEFINICIÓN DEL LITIGIO, INTERÉS COMÚN DE LOS MANDANTES". (65)

NO COMPRENDEMOS, EN PRIMER TÉRMINO, LO QUE PUEDE SER UN MANDATO "SUI GENERIS" PORQUE, O BIEN UN NEGOCIO JURÍDICO SE ADAPTA PERFECTAMENTE A LA CONFIGURACIÓN DEL MANDATO, Y ES, POR TANTO, UN VERDADERO MANDATO, O NO SE ADAPTA A ELLA, Y NO ES, CONSIGUIENTEMENTE, TAL MANDATO. CARECE DE EXPLICACIÓN QUE UNA RELACIÓN JURÍDICA NO SE IDENTIFIQUE EN ABSOLUTO CON LA RELACIÓN EXISTENTE ENTRE MANDANTE Y MANDATARIO Y, SIN EMBARGO, TENGA SU BASE EN LA IDEA DE MANDAR.

(65) MORTARA. COMENTARIO DEL CÓDICE E DELLE LEGI DI PROCEDURA CIVILE, T. III. NOS. 40 Y 50 CONFORME: CHIOVENDA, PRINCIPII DI DIRITTO PROCESSUALE CIVILE, PÁGS. 108 Y SIGTS.

CAPITULO CUARTO

LEGALIDAD DEL JUICIO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

4.1.- REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

EL 7 DE FEBRERO DE 1985 SE REFORMA EL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO SEXTO DE LA SEGUNDA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL ARTÍCULO 3042 DEL MISMO ORDENAMIENTO, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

ART.- 2448.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL. POR TANTO, SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO OPUESTA.

ART. 2448-A.- NO DEBERÁ DARSE EN ARRENDAMIENTO UNA LOCALIDAD QUE NO REÚNA LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA LEY DE LA MATERIA.

ART. 2448-B.- EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENE LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE COMO NECESARIAS PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIÉNICA, ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUILINOS SUFREN POR ESA CAUSA.

ART. 2448-C.- LA DURACIÓN MÍNIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN SERÁ DE UN AÑO FORZOSO PARA ARRENDADRO Y ARRENDATARIO, QUE SERÁ PRORROGABLE, A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, HASTA POR DOS AÑOS MÁS SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

ART. 2448-D.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, LA RENTA DEBERÁ ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL.

LA RENTA SÓLO PODRÁ SER INCREMENTADA ANUALMENTE; EN SU CASO, EL AUMENTO NO PODRÁ EXCEDER DEL 85 POR CIENTO DEL INCREMENTO PORCENTUAL, FIJADO AL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN EL AÑO CALENDARIO EN EL QUE EL CONTRATO SE RENUEVE O SE PRORROGUE.

ART. 2448-E.- LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS, Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS.

EL ARRENDATARIO NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINO DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

ART.- 2448-F.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, EL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARÁ AL ARRENDADOR.

EL CONTRATO DEBERÁ CONTENER, CUANDO MENOS LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:

I.- NOMBRES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

II.- LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

III.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS CON QUE CUENTA PARA EL USO Y GOCE DEL MISMO, ASÍ COMO EL ESTADO QUE GUARDAN.

IV.- EL MONTO DE LA RENTA.

V.- LA GARANTÍA, EN SU CASO.

VI.- LA MENCIÓN EXPRESA DEL DESTINO HABITACIONAL DEL INMUEBLE ARRENDADO.

VII.- EL TÉRMINO DEL CONTRATO.

VIII.- LAS OBLIGACIONES QUE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO CONTRAIGAN ADICIONALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA LEY.

ART. 2448-G.- EL ARRENDADOR DEBERÁ REGISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. UNA VEZ CUMPLIDO ESTE REQUISITO, ENTREGARÁ AL ARRENDATARIO UNA COPIA REGISTRADA DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO TENDRÁ ACCIÓN PARA DEMANDAR EL REGISTRO MENCIONADO Y LA ENTREGA DE LA COPIA DEL CONTRATO.

IGUALMENTE EL ARRENDATARIO TENDRÁ DERECHO PARA REGISTRAR SU COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

ART. 2448-H.- EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN NO TERMINA POR LA MUERTE DEL ARRENDADOR NI POR LA DEL ARRENDATARIO, SINO SÓLO POR LOS MOTIVOS ESTABLECIDOS EN LAS LEYES.

CON EXCLUSIÓN DE CUALQUIER OTRA PERSONA, EL CÓNYUGE, EL O LA CONCUBINA, LOS HIJOS, LOS ASCENDIENTES EN LÍNEA CONSANGUÍNEA O POR AFINIDAD DEL ARRENDATARIO FALLECIDO SE SUBROGARÁN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ÉSTE, EN LOS MISMOS TÉRMINOS DEL CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO HUBIERAN HABITADO REAL Y PERMANENTEMENTE EL INMUEBLE EN VIDA DEL ARRENDATARIO.

NO ES APLICABLE LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR A LAS PERSONAS QUE OCUPEN EL INMUEBLE COMO SUBARRENDATARIAS, CESIONARIAS O POR OTRO TÍTULO SEMEJANTE QUE NO SEA LA SITUACIÓN PREVISTA EN ESTE ARTÍCULO.

ART. 2448-I.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO EL ARRENDATARIO, SI ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA TENDRÁ DERECHO A QUE, EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA A OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE. ASIMISMO, TENDRÁ EL DERECHO DEL TANTO EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO QUIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA.

ART. 2448-J.- EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES REGLAS:

I.- EN TODOS LOS CASOS EL PROPIETARIO DEBERÁ DAR AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO DE SU DESEO DE VENDER EL INMUEBLE, PRECISANDO EL PRECIO, TÉRMINOS, CONDICIONES Y

MODALIDADES DE LA COMPRA-VENTA.

II.- EL O LOS ARRENDATARIOS DISPONDRÁN DE 15 DÍAS PARA NOTIFICAR EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDADOR SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.

III.- EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR CAMBIE CUALQUIERA DE LOS TÉRMINOS DE LA OFERTA INICIAL ESTARÁ OBLIGADO A DAR UN NUEVO AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO, QUIEN A PARTIR DE ESE MOMENTO DISPONDRÁ DE UN NUEVO PLAZO DE 15 DÍAS PARA LOS EFECTOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR. SI EL CAMBIO SE REFIERE AL PRECIO, EL ARRENDADOR SÓLO ESTÁ OBLIGADO A DAR ESTE NUEVO AVISO CUANDO EL INCREMENTO O DECREMENTO DEL MISMO SEA DE MÁS DE UN DIEZ POR CIENTO.

IV.- TRATÁNDOSE DE BIENES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE APLICARÁN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA MATERIA.

V.- LOS NOTARIOS DEBERÁN CERCIORARSE DEL CUMPLIMIENTO DE ESTE ARTÍCULO PREVIAMENTE A LA AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA.

VI.- LA COMPRA-VENTA Y SU ESCRITURACIÓN REALIZADAS EN CONTRAVENCIÓN DE LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO SERÁN NULAS DE PLENO DERECHO Y LOS NOTARIOS INCURRIRÁN EN RESPONSABILIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA. LA ACCIÓN DE NULIDAD A QUE SE REFIERE ESTA FRACCIÓN PRESCRIBE A LOS SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE QUE EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DÉ EL AVISO A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DE ESTE ARTÍCULO PRECLUIRÁ SU DERECHO.

ART. 2448-K.- EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIADOR A UNA PERSONA QUE REÚNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA QUE SEA FIADOR.

TRATÁNDOSE DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUBSTITUIR ESA GARANTÍA CON EL DEPÓSITO DE UN MES DE RENTA.

ART. 2448-L.- EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN DEBERÁN TRANSCRIBIRSE ÍNTEGRAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO.

TAMBIÉN SE ADICIONA EL ARTÍCULO 3042 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

ART. 3042.- ...

I.- ...

II.- ...

III.- ...

IV.- ...

*NO SE INSCRIBIRÁN LAS ESCRITURAS EN LAS QUE SE TRANSMITA LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, A MENOS DE QUE EN ELLAS CONSTE EXPRESAMENTE QUE SE CUMPLIÓ CON LO DISPUESTO

EN LOS ARTÍCULOS 2448-I Y 1448-J DE ESTE CÓDIGO, EN RELACIÓN CON
EL DERECHO DEL TANTO CORRESPONDIENTE AL ARRENDATARIO."

4.2.- REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

EN EL AÑO DE 1985 SE ADICIONA AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EL TÍTULO DÉCIMO CUARTO-BIS, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

**TITULO DECIMO CUARTO-BIS.
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.**

ART. 957.- A LAS CONTROVERSIAS QUE VERSEN SOBRE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN A QUE SE REFIERE EL CAPÍTULO CUARTO DEL TÍTULO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL LE SERÁN APLICABLES LAS DISPOSICIONES DE ESTE TÍTULO, EXCEPTO EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO AL QUE SE LE SEGUIRÁN APLICANDO LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO CUARTO DEL TÍTULO SÉPTIMO DE ESTE CÓDIGO.

EL JUEZ TENDRÁ LAS MÁS ANPLIAS FACULTADES PARA DECIDIR EN FORMA PRONTA Y EXPEDITA LO QUE EN SU DERECHO CONVenga.

ART. 958.- PARA EL EJERCICIO DE CUALESQUIERA DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN ESTE ARTÍCULO EL ARRENDADOR DEBERÁ EXHIBIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. A FALTA DE ESTE REQUISITO NO SE DARÁ CURSO A SU ACCIÓN.

ART. 959.- UNA VEZ PRESENTADA LA DEMANDA CON LOS DOCUMENTOS Y COPIAS REQUERIDAS, SE CORRERÁ TRASLADO DE ELLA A LA PARTE DEMANDADA CITANDO A LAS PARTES PARA QUE CONCURRAN EN UN TÉRMINO DE TRES DÍAS AL JUZGADO PARA QUE TENGA VERIFICATIVO LA AUDIENCIA CONCILIATORIA RESPECTIVA. EEMPLAZÁNDOLO PARA QUE EN LOS CINCO DÍAS SIGUIENTES A LA CELEBRACIÓN DE DICHA AUDIENCIA CONTESTE LA DEMANDA, OPONGA EXCEPCIONES Y HAGA VALER SU DEFENSA EN LOS TÉRMINOS DEL CAPÍTULO PRIMERO, TÍTULO SEXTO DE ESTE ORDENAMIENTO.

ART. 960.- A LA AUDIENCIA CONCILIATORIA LAS PARTES DEBERÁN COMPARECER PERSONALMENTE O POR MEDIO DE APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN DEBERÁ ACREDITAR TAL CARÁCTER, ASÍ COMO FACULTADES EXPRESAS PARA TRANSIGIR, EN LOS TÉRMINOS DE LEY. SI ALGUNA DE ELLAS FUESE PERSONA MORAL, DEBERÁ CONCURRIR SU ADMINISTRADOR O QUIEN LEGALMENTE LA REPRESENTA.

EN LA AUDIENCIA CONCILIATORIA, EL JUEZ A TRAVÉS DEL CONCILIADOR ESCUCHARÁ LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES Y PROCURARÁ UNA AMIGABLE COMPOSICIÓN. SI SE OBTIENE EL ACUERDO ENTRE LAS PARTES, SE CELEBRARÁ EL CONVENIO RESPECTIVO, QUE SI REÚNE LOS

REQUISITOS DE LEY, SERÁ APROBADO POR EL JUEZ Y TENDRÁ EFECTOS DE SENTENCIA EJECUTORIADA, DÁNDOSE CON ELLO, POR TERMINADO EL JUICIO.

ART. 961.- SI EL ACTOR NO CONURRE A LA AUDIENCIA CONCILIATORIA SE LE TENDRÁ POR DESISTIDO DE LA DEMANDA.

SI EL DEMANDADO NO CONURRE A LA AUDIENCIA CONCILIATORIA, O EN ELLA NO SE LOGRA LA AVENENCIA DE LAS PARTES, SE ASENTARÁ ESTO EN AUTOS, Y EN LA MISMA AUDIENCIA EL JUEZ CITARÁ AL DEMANDADO PARA QUE, EN EL TÉRMINO DE CINCO DÍAS CONTESTE LA DEMANDA, OPONGA EXCEPCIONES Y HAGA VALER SUS DEFENSAS CONFORME A LO DISPUESTO POR EL CAPÍTULO PRIMERO, TÍTULO SEXTO DE ESTE ORDENAMIENTO.

ART. 962.- EN LOS CASOS EN QUE EL DEMANDADO OPONGA RECONVENCIÓN SE CORRERÁ TRASLADO CON ELLA AL ACTOR A FIN DE QUE CONTESTE EN UN TÉRMINO DE CINCO DÍAS.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO CONTESTE LA DEMANDA O LA RECONVENCIÓN SE ENTENDERÁ EN UNO Y OTRO CASO NEGADOS LOS HECHOS.

ART. 963.- UNA VEZ TRANSCURRIDOS LOS PLAZOS SEÑALADOS EN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES SE ABRIRÁ EL JUICIO A PRUEBA, SIENDO DE DIEZ DÍAS FATALES EL PERÍODO PARA SU OFRECIMIENTO QUE EMPEZARÁN CONTAR A PARTIR DE QUE SURTA EFECTOS EL AUTO QUE TUVO POR CONTESTADA LA DEMANDA O LA RECONVENCIÓN EN SU CASO.

LAS PARTES APORTARÁN LAS PRUEBAS QUE HAYAN OFRECIDO Y

DEBERÁN PRESENTAR A SUS TESTIGOS Y PERITOS. DE MANIFESTAR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD NO ESTAR EN APTITUD DE HACERLO, SE IMPONDRÁ AL ACTUARIO DEL JUZGADO LA OBLIGACIÓN DE CITAR A LOS PRIMEROS Y DE HACER SABER SU CARGO A LOS SEGUNDOS, CITÁNDOLOS PARA LA AUDIENCIA RESPECTIVA EN LA QUE DEBERÁN RENDIR SU TESTIMONIO O SU DICTAMEN PERICIAL. EN DICHA CITACIÓN SE HARÁ APERCIBIMIENTO DE ARRESTO HASTA POR 3 DÍAS DE NO COMPARECER EL TESTIGO O EL PERITO QUE HAYA ACEPTADO EL CARGO, SIN CAUSA JUSTIFICADA. AL OFERENTE SE IMPONDRÁ UNA MULTA DE DIEZ VECES EL SALARIO MÍNIMO DIARIO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN CASO DE QUE EL SEÑALAMIENTO DEL DOMICILIO DE LOS TESTIGOS O PERITOS RESULTE INEXACTO, SIN PERJUICIO DE QUE SE DENUNCIE LA FALSEDAD RESULTANTE.

EN CASO DE QUE POR SEGUNDA VEZ NO CONCURRAN LOS PERITOS O LOS TESTIGOS SIN JUSTA CAUSA, A PESAR DE HABER SIDO LEGALMENTE CITADOS, EL JUEZ, BAJO SU RESPONSABILIDAD PODRÁ DECLARAR LA DESERCIÓN DE UNA U OTRA PRUEBAS.

ESTA SANCIÓN SE APLICARÁ TAMBIÉN EN CASO DE COMPROBARSE QUE LA PRUEBA SE OFRECIÓ CON EL PROPÓSITO DE RETARDAR EL PROCEDIMIENTO.

ART. 964.- DENTRO DE LOS OCHO DÍAS SIGUIENTES AL PERÍODO DE OFRECIMIENTO DE PRUEBAS SEÑALADO EN EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, EL JUEZ CITARÁ A LAS PARTES A LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.

EN DICHA AUDIENCIA SE OBSERVARÁN LAS REGLAS SIGUIENTES:

I.- EL JUEZ SÓLO ADMITIRÁ LAS PRUEBAS QUE SE REFIERAN A LOS HECHOS CONTROVERTIDOS.

II.- LAS PRUEBAS SE DESAHOGARÁN EN LA AUDIENCIA EN EL ORDEN QUE EL JUEZ DETERMINE, ATENTO SU ESTADO DE PREPARACIÓN;

III.- SE OIRÁN LOS ALEGATOS DE AMBAS PARTES;

IV.- EL JUEZ PRONUNCIARÁ SU SENTENCIA DE MANERA BREVE Y CONCISA O A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS OCHO DÍAS SIGUIENTES A LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA.

ART. 965.- LOS INCIDENTES NO SUSPENDERÁN EL PROCEDIMIENTO. SE SUBSTANCIARÁN CON UN ESCRITO DE CADA PARTE, EN LOS CUALES DEBERÁN OFRECERSE LAS PRUEBAS. EN EL PLAZO IMPRRORROGABLE DE 8 DÍAS SE CELEBRARÁ LA AUDIENCIA INCIDENTAL EN LA QUE EL JUEZ DECIDIRÁ SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PRUEBAS, RECIBIRÁ LAS QUE SEAN CONDUCENTES Y ESCUCHARÁ LOS ALEGATOS. LA RESOLUCIÓN DEBERÁ PRONUNCIARSE EN LA AUDIENCIA INCIDENTAL.

ART. 966.- LA SENTENCIA DEFINITIVA PRONUNCIADA EN AUTOS SERÁ APELABLE EN AMBOS EFECTOS. LAS DEMÁS RESOLUCIONES LO SERÁN SOLAMENTE EN EL EFECTO DEVOLUTIVO.

ART. 967.- LA APELACIÓN DEBERÁ INTERPONERSE EN LA FORMA Y TÉRMINOS PREVISTOS POR EL TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

ART. 968.- EN TODO LO NO PREVISTO REGIRÁN LAS REGLAS GENERALES DE ESTE CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, EN CUANTO NO SE OPONGAN A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE TÍTULO. (66)

(66) DIARIO OFICIAL, 7 FEBRERO DE 1985. TOMO CCCLXXXVIII, No. 26.

4.3.- CRITERIO DE LA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE EL ARBITRO.- De UNA INTERPRETACIÓN ARMÓNICA DE LAS NORMAS JURÍDICAS QUE REGULAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL, SE CONCLUYE QUE EN NINGUNA DE LAS DISPOSICIONES REFORMADAS O ADICIONADAS EN ESTA MATERIA EL LEGISLADOR PRECISÓ QUE LOS INTERESADOS ÚNICAMENTE DEBÍAN ACUDIR ANTE LOS TRIBUNALES JURISDICCIONALES O INSTANCIAS ADMINISTRATIVAS (PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 57-BIS Y 59-BIS DE SU LEY), PARA DILUCIDAR LAS CONTROVERSIAS EN CUESTIÓN Y MENOS AÚN ESTABLECIÓ LA PROHIBICIÓN EXPRESA PARA QUE ESTE TIPO DE CONTIENDAS PUEDAN DIRIMIRSE ANTE ÁRBITRO COMO PUEDE CORROBORARSE CON LA LECTURA DEL ARTÍCULO 615 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. POR CONSIGUIENTE LAS PARTES CONTRATANTES TIENEN EL DERECHO DE COMPROMETER ANTE ÁRBITRO ESTA CLASE DE CONFLICTOS, EL CUAL DEBERÁ RESPETAR LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO."

CONTRADICCIÓN DE TESIS 2/89. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL SEGUNDO Y TERCER TRIBUNALES COLEGIADOS EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, 6 DE NOVIEMBRE DE 1989. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. PONENTE: SERGIO HUGO CHAPITAL GUTIÉRREZ, SECRETARIO: FRANCISCO JAVIER CÁRDENAS RAMÍREZ. (AUSENTE: AZUELA GUITRÓN).

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION. NULIDAD QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN RELACION CON EL ARTICULO 2448-L DEL MISMO ORDENAMIENTO.- LA NULIDAD QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2448 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEBE ENTENDERSE REFERIDA A CUALQUIER CONVENIO QUE ENCONTRÁNDOSE BAJO SU IMPERIO, EN FORMA ALGUNA ALTERE O CONVenga LAS NORMAS CONTENIDAS EN LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO IV, TÍTULO VI DEL ORDENAMIENTO LEGAL CITADO ENTENDIÉNDOSE COMO TAL, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1792 DEL CÓDIGO SUSTANTIVO EN LA MATERIA, TODO ACUERDO QUE TENGA POR OBJETO CREAR, MODIFICAR O EXTINGUIR OBLIGACIONES SUBSTANCIALES, PERO NO DEBE ENTENDERSE REFERIDA A LAS FORMALIDADES QUE NO AFECTEN LA ESENCIA DE LAS NORMAS JURÍDICAS PREESTABLECIDAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE LA INTENCIÓN DEL REFERIDO ARTÍCULO 2448 DEL CÓDIGO QUE SE COMENTA, NO PUEDE TENER OTRA FINALIDAD QUE LA DE PROTEGER A LA PARTE ECONÓMICAMENTE DÉBIL, COMO PUEDEN SER LOS ARRENDATARIOS Y LA OBSERVANCIA A LO ORDENADO POR EL ARTÍCULO 2448-L, ES EVITAR QUE SE COMETA UN FRAUDE A LA LEY. POR TANTO, SI EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN, SE RESPETAN EN SU INTEGRIDAD LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS

CONTENIDAS EN EL CAPÍTULO DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL A QUE SE ALUDE EN LÍNEAS ANTERIORES, EL ORDEN PÚBLICO Y EL INTERÉS SOCIAL NO RESULTAN AFECTADOS POR LA OMISIÓN DE LA FORMALIDAD QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2448-L DEL MISMO ORDENAMIENTO, EN EL SENTIDO DE QUE EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN DEBERÁN TRANSCRIBIRSE ÍNTEGRAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO, PUES AL RESPETARSE EN SU INTEGRIDAD EN EL CONTRATO LAS REFERIDAS DISPOSICIONES, LA FALTA DE FORMA QUE ESTABLECE ESTE ÚLTIMO PRECEPTO LEGAL, NO ES SUFICIENTE PARA DECLARAR NULO DICHO CONTRATO."

AMPARO DIRECTO 946/89. MARCOS SOSANA LEVY, 26 DE MAYO DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EDUARDO LARA DÍAZ. SECRETARIO: RÉGULO POLA JESÚS.

INFORME 1989, 3A. PARTE, PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. EJECUTORIA 4, PP. 216 Y 217.

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ES IRRENUNCIABLE TRATANDOSE DE (REFORMAS DE 1985).- LAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON ESTE TIPO DE CONTRATOS DEBEN ESTIMARSE DE ORDEN PÚBLICO E IRRENUNCIABLES AUNQUE NO SE ENCUENTREN MATERIALMENTE COMPRENDIDAS EN EL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO CUARTO, SEGUNDA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL, PUES TAL HA SIDO LA INTENCIÓN DEL LEGISLADOR, A FIN DE QUE LAS CLÁUSULAS DE RENUNCIA NO

PUDIERAN ESTAR YA CONTENIDAS EN LOS NUEVOS PACTOS ARRENDATICIOS Y QUEDARAN PROTEGIDOS LOS ARRENDATARIOS EN SU RELACIÓN CON LOS ARRENDADORES. POR TANTO, EL CITADO ARTÍCULO 2478 NO PUEDE ESTIMARSE SUSCEPTIBLE DE RENUNCIA VOLUNTARIA POR LAS PARTES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN, POR NO ESTAR COMPRENDIDO EN EL CAPÍTULO IV ANTES PRECISADO, CUANDO DICHO PRECEPTO ESTÁ ÍNTIMAMENTE RELACIONADO CON OTRAS DISPOSICIONES DEL CITADO CAPÍTULO, DENOMINADO "DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN", CUYO ARTÍCULO 2448 EXPRESAMENTE LAS CONSIDERA IRRENUNCIABLES POR SER DE ORDEN PÚBLICO. EN ESTE ORDEN DE IDEAS, NO DÁNDOSE LA SALVEDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 80. DEL CÓDIGO INVOCADO, LA RENUNCIA QUE HAGA EL ARRENDATARIO A LOS DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2478 DEBE TENERSE POR NO HECHA."

AMPARO DIRECTO 2326/88. CARLOS PIÑA MENDOZA. 28 DE SEPTIEMBRE DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: LUZ MARÍA PERDOMO JUVERA. SECRETARIA: TERESA MUNGUÍA SÁNCHEZ.

INFORME 1988, 3A. PARTE. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. EJECUTORIA 5, P. 40.

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 7 DE ENERO DE 1985).- SI BIEN ES CIERTO QUE EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2448 DEL CÓDIGO CIVIL, LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL, LA FRASE QUE EMPLEA EL ARTÍCULO 2448-C DEL CITADO ORDENAMIENTO: "... A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO..." NO SIGNIFICA QUE EN CUALQUIER TIEMPO ESTÉ EN POSIBILIDAD DE RECLAMAR LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SINO TAN SOLO QUE QUEDA A SU LIBRE ALBEDRÍO RECLAMARLA O NO, PERO SI LO HACE, DEBERÁ EJERCITARLA OPORTUNAMENTE, ES DECIR, ANTES DE QUE CONCLUYA EL PLAZO DE SU DURACIÓN."

AMPARO DIRECTO 1666/88. MARÍA DE LOS ANGELES LAZARÍN DE BALCORTA. 24 DE JUNIO DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: LUZ MARÍA PERDOMO JUVERA. SECRETARIA: IRMA RODRÍGUEZ FRANCO.

SOSTIENE LA MISMA TESIS:

AMPARO DIRECTO 328/87. YOLANDA CAVERO HUERTA. 12 DE FEBRERO DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EDUARDO LARA DÍAZ.

INFORME 1987, 3A. PARTE. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. EJECUTORIA 6, P. 241.

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA CASA HABITACION. JUICIO ARBITRAL EN CONTROVERSIAS DE (REFORMAS DE 7 DE ENERO DE 1985).- COMO EL ARTÍCULO 609 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES ESTABLECE LA REGLA GENERAL EN EL SENTIDO DE QUE LOS PARTICULARES PUEDEN SUJETAR SUS DIFERENCIAS AL JUICIO ARBITRAL,

SALVO LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS POR EL ARTÍCULO 615 DEL EXPRESADO ORDENAMIENTO, ES DE CONSIDERAR QUE UN ÁRBITRO PUEDE CONOCER DE SUS CONTROVERSIAS RELACIONADAS CON FINCAS URBANAS DESTINADAS PARA CASA HABITACIÓN YA QUE SU INTERVENCIÓN NO ESTÁ EXCEPTUADA EXPRESAMENTE POR EL PRECITADO NUMERAL, ASÍ COMO TAMPOCO POR EL CAPÍTULO IV, TÍTULO SEXTO DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL."

AMPARO EN REVISIÓN 128/87. LUIS PADILLA GRACIANO Y AMIRA KURI DE PADILLA. 25 DE ENERO DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: LUZ MARÍA PERDOMO JUVERA. SECRETARIO: RODOLFO ORTÍZ JIMÉNEZ.

SOSTIENE LA MISMA TESIS:

AMPARO EN REVISIÓN 1231/87. LAURA ELENA GONZÁLEZ MUÑOZ. 25 DE ENERO DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EDUARDO LARA DÍAZ. SECRETARIO: AGUSTÍN GARCÍA SILVA.

INFORME 1988, 3A. PARTE. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. EJECUTORIA 7, PP. 241 Y 242.

"ARBITRAJE EN ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION. NO PUEDE HABER A PARTIR DE LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL SIETE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.- CUALQUIER PACTO ARBITRAL QUE SIGNIFIQUE RENUNCIA A LOS DERECHOS DEL INQUILINO, ESTANDO EN VIGOR LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTÍCULO 2448 DEL CÓDIGO CIVIL

PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE TENDRÁ POR NO PUESTO, YA QUE DE ACUERDO CON DICHO PRECEPTO REFORMADO Y ADICIONADO, SUS DISPOSICIONES SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL Y POR LO TANTO IRRENUNCIABLES, DE TAL MANERA QUE CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRATIO, SE TENDRÁ POR NO PUESTA."

AMPARO EN REVISIÓN 37/88. JORGE CÁRDENAS FERNÁNDEZ. 14 DE MARZO DE 1988.

AMPARO EN REVISIÓN 112/87. JOSÉ LUIS CRUZ. 25 DE NOVIEMBRE DE 1987.

INFORME 1988.- TRIBUNALES COLEGIADOS. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL PRIMER CIRCUITO. TESIS No. 7, p. 264.

"ARRENDAMIENTO. INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO COMO CAUSA DE RESCISIÓN DEL.- LA REGLA GENERAL ES, SOBRE EL PARTICULAR, QUE TODO CONTRATANTE ESTÁ OBLIGADO A CUMPLIR Estrictamente con las obligaciones que le imponga el contrato en que sea parte. En el alquiler, la obligación primordial del inquilino consiste en que debe cubrir el importe de las rentas estipuladas en la cantidad, modo, término y lugar fijados en el contrato, según se establece en los artículos 2425 y 2427 del Código Civil, pero la fracción primera del artículo séptimo del Decreto sobre el arrendamiento en el Distrito Federal de 24 de diciembre de 1948, considera una excepción a la regla de que se trata, puesto que autoriza al inquilino a que purgue la causa de

RESCISIÓN, MEDIANTE EL PAGO DE TRES MENSUALIDADES ADEUDADAS, SIEMPRE QUE ESE PAGO LO REALICE ANTES DE QUE TENGA VERIFICATIVO LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO, MÁS SE INSISTE, POR TRATARSE DE UNA SITUACIÓN DE EXCEPCIÓN, EL SUSODICHO DISPOSITIVO, NO PUEDE ENTENDERSE DE NINGUNA MANERA MORA DEL DEUDOR MAS GRAVE QUE LA DEL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO OPORTUNO DE ESTAS TRES MENSUALIDADES QUE EN EL MISMO PRECEPTO ESPECÍFICAMENTE SE PREVEÉ, TODA VEZ QUE ENTENDER LO CONTRARIO EQUIVALDRÍA A OTORGAR UNA PROTECCIÓN EN FAVOR DEL ARRENDATARIO Y EN PERJUICIO DEL ARRENDADOR NO AUTORIZADA POR LA LEY."

AMPARO DIRECTO 625/1956. LUIS PICOLLADA. RESUELTO EL 13 DE FEBRERO DE 1957. POR UNANIMIDAD DE 5 VOTOS. PONENTE: MTRO. GARCÍA ROJAS. SECRETARIO: LIC. ALONSO AVILA A.

4.4.- PUNTO DE VISTA PERSONAL.

EN TÉRMINOS GENERALES ESTIMAMOS QUE DESDE EL PUNTO DE VISTA ESTRICTAMENTE TÉCNICO JURÍDICO, EXISTE INCONSTITUCIONALIDAD EN LOS ARTÍCULOS 609, 610 Y 611 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, POR VIOLACIÓN MANIFIESTA A LOS ARTÍCULOS 13 Y 14 CONSTITUCIONALES, LOS CUALES ESTABLECEN:

ARTICULO 13 CONSTITUCIONAL.- "NADIE PUEDE SER JUZGADO POR LEYES PRIVATIVAS NI POR TRIBUNALES ESPECIALES. NINGUNA PERSONA Ó CORPORACIÓN PUEDE TENER FUERO, NI GOZAR MÁS EMOLUMENTOS QUE LOS QUE SEAN COMPENSACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y ESTÉN FIJADOS POR LA LEY. SUBSISTE EL FUERO DE GUERRA PARA LOS DELITOS Y FALTAS CONTRA LA DISCIPLINA MILITAR; PERO LOS TRIBUNALES MILITARES, EN NINGÚN CASO Y POR NINGÚN MOTIVO, PODRÁN EXTENDER SU JURISDICCIÓN SOBRE PERSONAS QUE NO PERTENEZCAN AL EJÉRCITO. CUANDO EN UN DELITO Ó FALTA DEL ORDEN MILITAR ESTUVIESE COMPLICADO UN PAISANO, CONOCERÁ DEL CASO LA AUTORIDAD CIVIL QUE CORRESPONDA."

ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL.- "A NINGUNA LEY SE DARÁ EFECTO RETROACTIVO EN PERJUICIO DE PERSONA ALGUNA.

NADIE PODRÁ SER PRIVADO DE LA VIDA, DE LA LIBERTAD Ó DE SUS PROPIEDADES, POSESIONES Ó DERECHOS, SINO MEDIANTE JUICIO SEGUIDO ANTE LOS TRIBUNALES PREVIAMENTE ESTABLECIDOS EN EL QUE SE CUMPLAN LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO Y CONFORME A LAS LEYES EXPEDIDAS CON ANTERIORIDAD AL HECHO.

EN LOS JUICIOS DEL ORDEN CRIMINAL QUEDA PROHIBIDO IMPONER, POR SIMPLE ANALOGÍA Y AÚN POR MAYORÍA DE RAZÓN, PENA ALGUNA QUE NO ESTÉ DECRETADA POR UNA LEY EXACTAMENTE APLICABLE AL DELITO DE QUE SE TRATA.

EN LOS JUICIOS DEL ORDEN CIVIL, LA SENTENCIA DEFINITIVA DEBERÁ SER CONFORME A LA LETRA, O A LA INTERPRETACIÓN JURÍDICA DE LA LEY, Y A FALTA DE ÉSTA, SE FUNDARÁ EN LOS PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO."

EN EL CASO CONCRETO QUE CONSTITUYE EL FONDO DEL PRESENTE TRABAJO, NO PUEDE ESTIMARSE COMO UN TRIBUNAL PREVIAMENTE ESTABLECIDO EL ARBITRAL; PORQUE TAL CONCEPTO NO DEBE CONSIDERARSE COMO UNA INMEDIATEZ AL ASUNTO PLANTEADO, LOS PARTICULARES SOLAMENTE PUEDEN SER PRIVADOS DE SUS POSESIONES Ó DERECHOS, POR AUTORIDAD JUDICIAL, CARÁCTER QUE NO REVISTEN LOS INTEGRANTES DEL TRIBUNAL ARBITRAL, ES DECIR, NO SON AUTORIDADES, SINO PARTICULARES, PORQUE CARECEN DEL IMPERIO COACTIVO PARA HACER CUMPLIR SUS DETERMINACIONES, Y SI BIEN ES CIERTO QUE LA INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL QUE NOS OCUPA LO CONTEMPLAN LOS NUMERALES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, DICHO ORDENAMIENTO TIENE EL CARÁCTER DE LEY SECUNDARIA, QUE EN MATERIA ALGUNA PUEDE ESTAR EN PUGNA FRENTE A LA SUPREMACÍA

DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE LA REPÚBLICA, COMO LO ESTABLECE EN SU ARTÍCULO 133, TENIENDO LOS JUECES LA OBLIGACIÓN DE NO ACATAR DISPOSICIONES EN CONTRARIO.

SOBRE LA EJECUCIÓN DE LOS LAUDOS, LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN SE HA PRONUNCIADO EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES: "LOS JUECES AL PRESENTÁRSELES UN LAUDO ARBITRAL PARA SU EJECUCIÓN, TIENEN LA OBLIGACIÓN DE ACEPTAR EL ELEMENTO LÓGICO QUE, CON AUTORIZACIÓN DE LA LEY PROCESAL, LES PROPORCIONA EL ÁRBITRO CONSTITUÍDO POR LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PUDIENDO RECHAZAR ESE ELEMENTO LÓGICO SÓLO CUANDO HAYA EN JUEGO Y RESULTEN VIOLADOS PRECEPTOS QUE IRREFRAGABLEMENTE DEBEN OBSERVARSE."

EL ANTERIOR CRITERIO PONE DE MANIFIESTO LA PREOCUPACIÓN DEL MÁX ALTO TRIBUNAL PORQUE NO SÓLO SE RESPETEN LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO, SINO Y QUIZÁS MÁS, QUE LOS LAUDOS SEAN EMITIDOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 81 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ES DECIR, QUE SON CLAROS Y CONGRUENTES CON TODOS LOS ELEMENTOS QUE INTERVENGAN EN EL JUICIO, PARA EVITAR DE ESTA MANERA QUE UNA RESOLUCIÓN INJUSTA DE UN PARTICULAR AL CUAL INOCENTEMENTE SE SOMETIÓ UNA DE LAS PARTES Y RESULTE AFECTADO POR TAL RAZÓN, PERMITE QUE LOS JUECES RECHACEN SU EJECUCIÓN CUANDO DEL ELEMENTO LÓGICO HAYA EN JUEGO Y RESULTEN VIOLADOS PRECEPTOS QUE IRREMEDIABLEMENTE DEBEN OBSERVARSE.

CON TAL CRITERIO SE QUISO ENMENDAR LA FALLA DE QUE ADOLECE NUESTRO SISTEMA (COMO ALGUNOS OTROS) AL NO PREVEER LA NECESIDAD

DE QUE LOS JUECES PARA PODER EJECUTAR UN LAUDO ARBITRAL, FORZOSA Y NECESARIAMENTE LLEVEN A CABO LA HOMOLOGACIÓN CORRESPONDIENTE.

EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACIÓN, EL PROBLEMA QUE EN GENERAL GENERA LA REGLAMENTACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL Y EN ESPECIAL LA FALTA DEL REQUISITO DE HOMOLOGACIÓN POR PARTE DEL JUEZ, VIENE A AGUDIZARSE, PUESTO QUE ES DE SOBRA SABIDO QUE LA GRAVEDAD QUE REPRESENTA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL, PERMITE QUE ABUSEN LOS ARRENDADORES FORZANDO A LOS ARRENDATARIOS A FIRMAR CONTRATOS EN QUE DE ANTEMANO SE SOMETAN A JUICIO ARBITRAL EMITIDOS POR PERSONAS ESCOGIDAS POR ELLOS QUE, LÓGICAMENTE, PROCURARÁN SUS PERSONALES INTERESES.

PRECISAMENTE LA FALTA DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL, MOTIVÓ QUE EN LAS ÚLTIMAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL SE RECALCARA DE MANERA ESPECÍFICA EL CARÁCTER DE DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO, TODAS LAS RELATIVAS A LA REGLAMENTACIÓN DE ARRENDAMIENTOS PARA ESTE FIN, PROCURANDO LA MAYOR PROTECCIÓN POSIBLE A LOS ARRENDATARIOS.

ESTA PREOCUPACIÓN DEL LEGISLADOR, FUÉ INTERPRETADA ADECUADAMENTE POR LAS SIGUIENTES JURISPRUDENCIAS:

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION. NULIDAD QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN RELACION CON EL ARTIUCLO 2448-L DEL MISMO ORDENAMIENTO.- LA NULIDAD QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2448

DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEBE ENTENDERSE REFERIDA A CUALQUIER CONVENIO QUE ENCONTRÁNDOSE BAJO SU IMPERIO, EN FORMA ALGUNA ALTERE O CONVenga LAS NORMAS CONTENIDAS EN LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO IV, TÍTULO VI DEL ORDENAMIENTO LEGAL CITADO, ENTENDIÉNDOSE COMO TAL, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1792 DEL CÓDIGO SUSTANTIVO EN LA MATERIA, TODO ACUERDO QUE TENGA POR OBJETO CREAR, MODIFICAR Ó EXTINGUIR OBLIGACIONES SUBSTANCIALES, PERO NO DEBE ENTENDERSE REFERIDA A LAS FORMALIDADES QUE NO AFECTEN LA ESENCIA DE LAS NORMAS JURÍDICAS PREESTABLECIDAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE LA INTENCIÓN DEL REFERIDO ARTÍCULO 2448 DEL CÓDIGO QUE SE COMENTA, NO PUEDE TENER OTRA FINALIDAD QUE LA DE PROTEGER A LA PARTE ECONÓMICAMENTE DÉBIL, COMO PUEDEN SER LOS ARRENDATARIOS Y LA OBSERVANCIA A LO ORDENADO POR EL ARTÍCULO 2448-L, ES EVITAR QUE SE COMETA UN FRAUDE A LA LEY. POR TANTO, SI EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN, SE RESPETAN EN SU INTEGRIDAD LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL CAPÍTULO DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDEAL A QUE SE ALUDE EN LÍNEAS ANTERIORES, EL ORDEN PÚBLICO Y EL INTERÉS SOCIAL NO RESULTAN AFECTADOS POR LA OMISIÓN DE LA FORMALIDAD QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2448-L DEL MISMO ORDENAMIENTO, EN EL SENTIDO DE QUE EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN DEBERÁN TRANSCRIBIRSE ÍNTEGRAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO, PUES AL RESPETARSE EN SU INTEGRIDAD EN EL CONTRATO LAS REFERIDAS DISPOSICIONES, LA FALTA DE FORMA QUE ESTABLECE ESTE ÚLTIMO PRECEPTO LEGAL, NO ES SUFICIENTE PARA DECLARAR NULO DICHO CONTRATO."

AMPARO DIRECTO 946/89. MARCOS SOSANA LEVY. 26 DE MAYO DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EDUARDO LARA DÍAZ. SECRETARIO: RÉGULO POLA JESÚS.

INFORME 1989, 3A. PARTE, PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. EJECUTORIA 4, P.P. 216 Y 217.

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ES IRRENUNCIABLE TRATANDOSE DE (REFORMAS DE 1985).- LAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON ESTE TIPO DE CONTRATOS DEBEN ESTIMARSE DE ORDEN PÚBLICO E IRRENUNCIABLES AUNQUE NO SE ENCUENTREN MATERIALMENTE COMPRENDIDAS EN EL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO CUARTO, SEGUNDA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL, PUES TAL HA SIDO LA INTENCIÓN DEL LEGISLADOR, A FIN DE QUE LAS CLÁUSULAS DE RENUNCIA NO PUDIERAN ESTAR YA CONTENIDAS EN LOS NUEVOS PACTOS ARRENDATICIOS Y QUEDARAN PROTEGIDOS LOS ARRENDATARIOS EN SU RELACIÓN CON LOS ARRENDADORES. POR TANTO, EL CITADO ARTÍCULO 2478 NO PUEDE ESTIMARSE SUSCEPTIBLE DE RENUNCIA VOLUNTARIA POR LAS PARTES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN, POR NO ESTAR COMPRENDIDO EN EL CAPÍTULO IV ANTES PRECISADO, CUANDO DICHO PRECEPTO ESTÁ ÍNTIMAMENTE RELACIONADO CON OTRAS DISPOSICIONES DEL CITADO CAPÍTULO, DENOMINADO "DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN", CUYO ARTÍCULO 2448 EXPRESAMENTE LAS CONSIDERA IRRENUNCIABLES POR SER DE ORDEN PÚBLICO. EN ESTE ORDEN DE IDEAS, NO DÁNDOSE LA SALVEDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 80. DEL CÓDIGO INVOCADO, LA RENUNCIA QUE HAGA EL ARRENDATARIO A LOS DOS MESES QUE ESTABLECE EL

ARTÍCULO 2478 DEBE TENERSE POR NO HECHA."

AMPARO DIRECTO 2326/88. CARLOS PIÑA MENDOZA. 28 DE SEPTIEMBRE DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: LUZ MARÍA PERDOMO JUVERA. SECRETARIA: TERESA MUNGUÍA SÁNCHEZ.

INFORME 1988, 3A. PARTE, PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. EJECUTORIA 5, P. 40.

AL EMITIR LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN, SIN EMBARGO POSTERIORMENTE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA VARIÓ ESTE CRITERIO MEDIANTE LA EXPEDICIÓN DE LA SIGUIENTE JURISPRUDENCIA:

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESTE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE ARBITRO.- DE UNA INTERPRETACIÓN ARMÓNICA DE LAS NORMAS JURÍDICAS QUE REGULAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL, SE CONCLUYE QUE EN NINGUNA DE LAS DISPOSICIONES REFORMADAS Ó ADICIONADAS EN ESTE MATERIA, EL LEGISLADOR PRECISÓ QUE LOS INTERESADOS ÚNICAMENTE DEBÍAN ACUDIR ANTE LOS TRIBUNALES JURISDICCIONALES Ó INSTANCIAS ADMINISTRATIVAS (PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 57-BIS Y 59-BIS DE SU LEY), PARA DILUCIDAR LAS CONTROVERSIAS EN CUESTIÓN Y, MENOS AÚN, ESTABLECIÓ LA PROHIBICIÓN EXPRESA PARA QUE ESTE TIPO DE CONTIENDAS PUEDAN DIRIMIRSE ANTE ÁRBITROS, COMO PUEDE CORROBORARSE CON LA LECTURA DEL ARTÍCULO 615 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. POR CONSIGUIENTE, LAS PARTES CONTRATANTES TIENEN EL DERECHO DE

COMPROMETER ANTE ÁRBITRO ESTA CLASE DE CONFLICTOS, EL CUAL DEBERÁ RESPETAR LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO."

EN APOYO A NUESTRO PERSONAL PUNTO DE VISTA, PODEMOS AGREGAR QUE POR MANDATO DEL ARTÍCULO 2448 Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE PROTEGEN LAS RELACIONES DEL INQUILINO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, YA QUE LOS DISPOSITIVOS LEGALES EN CITA POSEEN EL RANGO DE SER CONSIDERADOS DEL ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL CON LA PARTICULARIDAD DE SER IRRENUNCIABLES.

POR OTRA PARTE, EL ARTÍCULO 55 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR, PROHÍBE SE RENUNCIEN LAS NORMAS ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO Y LOS ARTÍCULOS DEL 957 AL 968 DEL MISMO ORDENAMIENTO, CONTIENEN LAS NORMAS Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO EXISTE UNA CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO DEL TIPO QUE SE ANALIZA. DE IGUAL MANERA, EL DIVERSO NUMERAL 60. EN RELACIÓN CON EL 80. DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, ESTABLECE QUE SÓLO PUEDEN RENUNCIARSE LOS DERECHOS PRIVADOS QUE NO AFECTEN EL INTERÉS PÚBLICO Y QUE CONTRA EL TENOR DE LAS LEYES PROHIBITIVAS Ó DE INTERÉS PÚBLICO, LOS ACTOS QUE SE EJECUTEN EN CONTRAVENCIÓN SERÁN NULOS.

EN EL ANTERIOR ORDEN DE IDEAS, SI CONFORME AL ARTÍCULO 55 DEL ORDENAMIENTO PROCESAL CIVIL, LAS PARTES NO PUEDEN RENUNCIAR POR CONVENIO A LAS NORMAS ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO, Y EN LA ESPECIE EL COMPROMISO ARBITRAL RESULTA SER UN CONVENIO, AUNADO A

LA CIRCUNSTANCIA DE QUE LA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON DESTINO PARA CASA-HABITACIÓN ES DE ORDEN PÚBLICO QUE NO PUEDE SER RENUNCIADA POR LAS PARTES Y DE QUE EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES SE ENCUENTRAN DISPOSITIVOS QUE NORMAN LA SOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS DERIVADOS DE LAS LOCACIONES EN COMENTO; ES OBVIO Y CLARO QUE EL COMPROMISO ARBITRAL RESULTA NULO POR ATENTAR CONTRA LAS INVOCADAS NORMAS JURÍDICAS.

EL ARTÍCULO 609 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, ESTABLECE LA FACULTAD A FAVOR DE LOS PARTICULARES PARA SOMETER SUS DIFERENCIAS A JUICIO ARBITRAL, ESTA FACULTAD SE ENCUENTRA LIMITADA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 615 DEL ORDENAMIENTO LEGAL INVOCADO, PARA LAS CUESTIONES EN LAS QUE NO SE PERMITE EL JUICIO ARBITRAL Y, DEBE HACERSE NOTAR, QUE NO SE ENCUENTRAN EXCEPTUADAS DE JUICIO ARBITRAL LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; PERO ELLO, ESTIMAMOS, OBEDECE A QUE EL LEGISLADOR AL REFORMAR DIVERSOS ORDENAMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, EN PARTICULAR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, O NO LO CONSIDERÓ NECESARIO Ó SIMPLEMENTE, LO OMITIÓ INVOLUNTARIAMENTE.

LA FORMA DEL PACTO ARBITRAL "DOCUMENTO PRIVADO", COMO ES EL CASO A ESTUDIO, SE ENCUENTRA EXPRESAMENTE AUTORIZADA EN EL ARTÍCULO 611 DEL ORDENAMIENTO LEGAL ANTES INVOCADO Y EN RELACIÓN AL ARTÍCULO 619 DEL CÓDIGO ADJETIVO, FACULTA A LAS PARTES PARA ESTABLECER LAS REGLAS DEL PROCEDIMIENTO QUE DEBERÁN OBSERVARSE EN EL JUICIO ARBITRAL, CON LAS ÚNICAS LIMITACIONES DE RESPETAR EL

DERECHO DE OFRECER PRUEBAS Y OÍR ALEGATOS; SIN EMBARGO, INSISTIMOS, ESTA POSIBILIDAD DE CONVENIR DE NINGUNA MANERA PUEDE EXTENDERSE PARA CONTRAVENIR DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO.

EN SÍNTESIS, PODRÍAMOS SEÑALAR QUE EL PACTO ARBITRAL ESTÁ BASADO EN LA FACULTAD QUE CONFIERE A LOS PARTICULARES EL ARTÍCULO 609 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, CON LA FORMALIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTÍCULO 611 DE ESE MISMO ORDENAMIENTO, Y DEBE RESPETARSE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA CONSAGRADA EN EL ARTÍCULO 14 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y COMO LO ORDENA EL ARTÍCULO 619 DEL CÓDIGO ANTES INVOCADO.

ES EVIDENTE QUE EL TRIBUNAL ARBITRAL NO PUEDE CONSIDERARSE EN ESTRICTO SENTIDO COMO UN TRIBUNAL DE JUSTICIA, YA QUE NO PERTENECE AL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN EN NINGUNA DE SUS RAMAS, YA QUE RESULTA DE EXPLORADO DERECHO QUE TALES TRIBUNALES SE ESTABLECEN PARA RESOLVER CASOS EN LO PARTICULAR Y CON ANTERIORIDAD NO SE ENCUENTRAN ESTABLECIDOS, ÉSTO ES, NACEN PARA CONOCER DETERMINADA CONTROVERSIA Y NO PERTENECEN AL PODER JUDICIAL YA QUE SON COMÚNMENTE LLAMADOS JUICIOS PRIVADOS QUE REQUIEREN DEL IMPERIO JURISDICCIONAL PARA EJECUTAR SUS RESOLUCIONES.

POR LO ANTERIOR, RESULTA LÓGICO Y JURÍDICO QUE AÚN CUANDO LA TRAMITACIÓN Y RESOLUCIÓN DE JUICIOS EN DONDE LA MATERIA SE CONSTITUYA POR UN CONFLICTO DERIVADO DEL ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACIÓN, NO SE ENCUENTRE COMPRENDIDA FORMALMENTE EN EL

ARTÍCULO 2448 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DADA SU ESTRECHA E ÍNTIMA VINCULACIÓN, NECESARIAMENTE DEBE DE TENERSE INCLUIDO QUE AL DETERMINAR EL LEGISLADOR QUE LAS NORMAS APLICABLES A LA SOLUCIÓN DE ESTE TIPO DE CONFLICTOS SON LAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS DEL 957 AL 968 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PARTICIPABAN DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS ENUNCIADAS EN EL DIVERSO ARTÍCULO 2448 DEL CÓDIGO CIVIL, ÉSTO ES, DEL ORDEN PÚBLICO, INTERÉS SOCIAL E IRRENUNCIABLES.

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

PRIMERA.- EL ARRENDAMIENTO NACE EN EL DERECHO ROMANO, AL CUAL LO DEFINÍAN COMO EL CONTRATO DE LOCATION POR EL CUAL UNA PERSONA SE COMPROMETE CON OTRA A PROCURARLE EL GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, Ó A EJECUTAR POR ELLA CIERTO TRABAJO, SIENDO LO FUNDAMENTAL EN ESTE CONTRATO QUE EL OBJETO, PODRÍA TANTO EN UNA COSA, COMO EN LA EJECUCIÓN DE UNA OBRA, Ó LA REALIZACIÓN DE UN TRABAJO PERSONAL.

SEGUNDA.- EL ARRENDAMIENTO PUEDE DEFINIRSE DE ACUERDO CON NUESTRA LEGISLACIÓN VIGENTE, COMO UN CONTRATO POR EL QUE LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECÍPROCAMENTE, UNA A CONCEDER EL USO Ó GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, Y LA OTRA A PAGAR POR ESE USO Ó GOCE UN PRECIO CIERTO, QUE ES LA RENTA.

TERCERA.- LOS ELEMENTOS REALES QUE CONFORMAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOS CONSTITUYEN LA CASA, EL PRECIO Y EL TIEMPO; LOS PERSONALES, SE CONSTITUYEN EN LA PERSONA DEL ARRENDADOR POR UNA PARTE, Y EN LA DEL ARRENDATARIO POR LA OTRA; SIENDO EL PRIMERO QUIEN CONCEDE EL USO Ó GOCE DE UNA COSA DURANTE CIERTO TIEMPO Y, EL SEGUNDO, EL QUE PAGA EL PRECIO CIERTO Y DETERMINADO A CAMBIO DE ESE USO Ó GOCE Y; LOS

ELEMENTOS FORMALES, SON LA MANERA QUE DEBE DE REVESTIR LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PARA SU VALIDEZ Y DE ACUERDO CON LAS ÚLTIMAS REFORMAS DEBE CONSTAR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ES DE UN ESCRITO PRIVADO CUANDO SE TRATA DE BIENES INMUEBLES. POR EL CONTRARIO, CUANDO EL ARRENDAMIENTO RECAE SOBRE BIENES MUEBLES, CUALQUIERA QUE SEA EL MONTO DE LA RENTA, PUEDE SER CONSENSUAL.

CUARTA.- LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS QUE CORREN A CARGO DE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, SE ENCUENTRAN CLARAMENTE DEFINIDAS Y PREVISTAS EN LA LEY, Y LAS MISMAS PUEDEN A VOLUNTAD DE LAS PARTES AUMENTARSE, DISMINUIRSE Ó SUPRIMIRSE, SIEMPRE Y CUANDO NO SE DESVIRTÚE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO O VAYAN EN CONTRA DE UNA DISPOSICIÓN DE ORDEN PÚBLICO Ó LAS BUENAS COSTUMBRES.

QUINTA.- ANTERIORMENTE EN OCASIONES LOS CONTRATANTES PONÍAN EN MANOS DE AVENIDORES PARA DIRIMIR SUS CONTROVERSIAS, Y LA CARTA DE TAL AVENENCIA SE LLAMABA COMPROMISO, TRADICIÓN QUE DATA DEL MONUMENTO JURÍDICO ESPAÑOL MÁS IMPORTANTE.

EN ESTE COMPROMISO, LAS PARTES ACORDABAN ESCOGER A UN TERCERO POR AVENIDOR, ÁRBITRO Ó ARBITRADOR Y POR AMIGO COMÚN, SOBRE LA CONTIENDA Ó PLEITO QUE ERA ENTRE ELLOS Y ASÍ LO DEBÍA ESCRIBIR EL NOTARIO EN LA CARTA EN QUE LAS PARTES PROMETÍAN AL ÁRBITRO DE ESTAR Y DE CUMPLIR Y OBEDECER TODO CUANTO ÉSTE HICIERE, JUZGARE Ó MANDARE EN EL PLEITO.

SEXTA.- EN LA MISMA ÉPOCA LOS JUZGADORES PRIVADOS, LLAMADOS ÁRBITROS EN LATÍN Y AVENIDORES EN ROMANCE, ERAN LAS PERSONAS ESCOGIDAS Ó PUESTAS POR LAS PARTES PARA LIBRAR LA CONTIENDA. SI JUZGAREN EN DERECHO, DESDE QUE LOS AVENIDORES RECIBIEREN Y ACEPTAREN CONOCER EL PLEITO, DEBERÍAN DIRIGIRLO COMO JUECES ORDINARIOS, HACIÉNDOLE COMENZAR POR DEMANDA Y RESPUESTA, OYENDO Y RECIBIENDO PRUEBAS, RAZONES Y DEFENSAS DE CADA PARTE, Y OÍR SENTENCIA COMO ENTENDIEREN QUE DEBIERA SER, SEGÚN DERECHO.

SEPTIMA.- EL ARBITRAJE ES, ANTE TODO, EL PROCEDIMIENTO QUERIDO POR LOS INTERESADOS, QUIENES AL REDACTAR SU ACUERDO ESTÁN LEGISLANDO SOBRE SU PROPIO PROCESO. EL ARBITRAJE SE PERFECCIONA Ó FORMA POR LA ACEPTACIÓN DE LOS ÁRBITROS, SIN ELLA HABRÁ COMPROMISO PERO NO RELACIÓN JURÍDICA DE ARBITRAJE, Y SE AGOTA Ó CONSUMA CUANDO LOS ÁRBITROS PRONUNCIAN SU LAUDO ANTE NOTARIO.

OCTAVA.- NO TODOS LOS ÓRGANOS PROCESALES SON ÓRGANOS JURISDICCIONALES Y MIENTRAS NO SE DEMUESTRE QUE EL ÁRBITRO HACE POR SÍ LA SENTENCIA, EN LUGAR DE PREPARARLA PARA QUE OTRO LA HAGA, NO ESTARÁ PROVISTO DE JURISDICCIÓN.

NOVENA.- EL ARBITRAJE CONSTITUIRÁ UN CONTRATO CON CARACTERÍSTICAS PROPIAS, CON UNA REGULACIÓN EXCLUSIVA DENTRO DE LOS CUERPOS LEGALES, DE LA CUAL DERIVARÍAN DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUE NO DEBERÍAN RELACIONARSE CON LOS QUE NACEN

DEL MANDATO NI CON LOS QUE ORIGINA LA TRANSACCIÓN.

POR SU PARTE, EL COMPROMISO ES UN CONTRATO PROCESAL QUE, ADEMÁS DE UNA SITUACIÓN, PRODUCE UNA RELACIÓN JURÍDICA, PERO CON ELLO NO SE HA DE ENTENDER NECESARIAMENTE QUE ES UN ACTO PROCESAL.

DECIMA.- LA CLÁUSULA COMPROMISORIA ES EL ÚNICO MEDIO VOLUNTARIAMENTE OBLIGATORIO Y ANTICIPADO DE LLEGAR A TRIBUNALES PERMANENTES Ó ESTABLECIDOS ORGÁNICAMENTE, EL CUAL NO PUEDE CONFUNDIRSE NI CON EL CONVENIO NI CON EL COMPROMISO, PORQUE ÉSTOS SE FORMAN A POSTERIORI. LA CÁMARA DE COMERCIO INTERNACIONAL SUGIERE UNA CIERTA CLÁUSULA COMPROMISORIA, LO MISMO QUE LA COMISIÓN INTERAMERICANA DE ÁRBITRAJE COMERCIAL QUE, SIN EMBARGO, ES MÁS AMPLIA Y PRECISA AL INDICAR QUE SE SEÑALE LA SEDE DEL TRIBUNAL, EL NÚMERO DE ÁRBITROS Y EL IDIOMA Ó IDIOMAS QUE DEBEN EMPLEARSE, CON INDEPENDENCIA SIEMPRE DE LA LEY DE FONDO APLICABLE AL ASUNTO.

DECIMA PRIMERA.- EN EL PROCEDIMIENTO, EL ÁRBITRO LLEGA A ALCANZAR LA POSICIÓN DE UN JUEZ, PERO NO EN TODOS LOS CASOS, ESPECIALMENTE EN AQUELLOS EN QUE BASTA EL SIMPLE DEPÓSITO DEL COMPROMISO Y EN LOS QUE EL ARBITRAJE NO IMPLICA LA CONSTITUCIÓN DE UN PROCESO. PARA HABLAR DE ÉSTE, ES MENESTER CONJUNTAR ACCIONES CON ACTIVIDAD JURISDICCIONAL, PERO CUANDO EN EL ARBITRAJE NO HAY UNA CONSTITUCIÓN EN JUICIO, COMO PREVIA TOMA DE CONTACTO CON EL TERCERO IMPARCIAL; SI A ÉSTO SE AÑADE QUE LA

ACTIVIDAD DE LAS PARTES ES SUSCEPTIBLE DE UNA REDUCCIÓN AL MÍNIMO DE LA ENTREGA ÚNICA DE LOS DOCUMENTOS INDISPENSABLES PARA EL CONOCIMIENTO DEL LITIGIO, RESULTA QUE EL ARBITRAJE PUEDE QUEDAR LIMITADO AL ENCARGO DE UNA OBRA INTELECTUAL.

DECIMA SEGUNDA.- DESDE EL MOMENTO EN QUE EL TRIBUNAL ARBITRAL HA DE RECURRIR A LA JURISDICCIÓN ORDINARIA PARA QUE EJECUTE SU RESOLUCIÓN, ES QUE CARECE DEL IMPERIUM QUE CONSTITUYE LA NOTA ESENCIAL DE SOBERANÍA QUE CARACTERIZA A LA JURISDICCIÓN.

DECIMA TERCERA.- LOS ÁRBITROS, A DIFERENCIA DE LOS JUECES, NO TIENEN PROPIAMENTE LA DIRECCIÓN DE LA LITIS, NO PUEDEN APLICAR CORRECCIONES DISCIPLINARIAS, NI REQUERIR EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA EN CASO NECESARIO, NI COMPELER A LOS TESTIGOS A PRESTAR DECLARACIÓN, NI PEDIR A LOS JUECES LA COOPERACIÓN INDISPENSABLE PARA LA REALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE PRUEBA. EN UNA PALABRA, CARECEN DE LO QUE SE LLAMAN PODERES COERCITIVOS, QUE SON TENIDOS COMO INHERENTES Y ESENCIALES A LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

DECIMA CUARTA.- EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACIÓN, EL PROBLEMA QUE EN GENERAL GENERA LA REGLAMENTACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL Y EN ESPECIAL LA FALTA DEL REQUISITO DE HOMOLOGACIÓN POR PARTE DEL JUEZ, VIENE A AGUDIZARSE, PUESTO QUE ES DE SOBRA SABIDO QUE LA GRAVEDAD QUE REPRESENTA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL

PERMITE QUE ABUSEN LOS ARRENDADORES, FORZANDO A LOS ARRENDATARIOS A FIRMAR CONTRATOS EN QUE DE ANTEMANO SE SOMETEN A JUICIO ARBITRAL EMITIDO POR PERSONAS ESCOGIDAS POR ELLOS QUE, LÓGICAMENTE, PROCURARÁN SUS PERSONALES INTERESES.

DECIMA QUINTA.- EN EL CASO CONCRETO QUE CONSTITUYE EL FONDO DEL PRESENTE TRABAJO, NO PUEDE ESTIMARSE COMO TRIBUNAL PREVIAMENTE ESTABLECIDO EL "ARBITRAL" PORQUE, TAL CONCEPTO NO DEBE CONSIDERARSE COMO UNA INMEDIATEZ AL ASUNTO PLANTEADO; LOS PARTICULARES SOLAMENTE PUEDEN SER PRIVADOS DE SUS POSESIONES Ó DERECHOS POR AUTORIDAD JUDICIAL, CARÁCTER QUE NO REVISTEN LOS INTEGRANTES DEL TRIBUNAL ARBITRAL, ES DECIR, NO SON AUTORIDADES SINO PARTICULARES, PORQUE CARECEN DEL IMPERIO COACTIVO PARA HACER CUMPLIR SUS DETERMINACIONES.

Y SI BIEN ES CIERTO QUE LA INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL QUE NOS OCUPA LA CONTEMPLAN LOS NUMERALES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, DICHO ORDENAMIENTO TIENE EL CARÁCTER DE LEY SECUNDARIA, QUE EN MATERIA ALGUNA PUEDE ESTAR EN PUGNA FRENTE A LA SUPREMACÍA DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE LA REPÚBLICA, COMO LO ESTABLECE EN SU ARTÍCULO 133, TENIENDO LOS JUECES LA OBLIGACIÓN DE NO ACATAR DISPOSICIONES EN CONTRARIO.

BIBLIOGRAFIA .

DOCTRINA

- 1.- BORJA SORIANO, MANUEL.
TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES. TÍTULO SEGUNDO. HECHOS Y ACTOS JURÍDICOS.
EDITORIAL PORRÚA, S.A.- MÉXICO, D.F.- 8A. EDICIÓN.

- 2.- CARNELUTTI, FRANCISCO.
ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL.
BUENOS AIRES.- 1952.

- 3.- CASTAN TOBERAS, JOSE.
DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMÚN Y FEDERAL: DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, ARRENDAMIENTO.
INSTITUTO EDITORIAL, REUS.
MADRID.- 1969.

- 4.- CHIOVENDA, JOSE.
PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL.
MADRID.- 1922.

- 5.- GARCIA, TRINIDAD.
APUNTES DE INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO.

EDITORIAL ECLAL.- 1959.- 28A. EDICIÓN.

6.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.

DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. PRIMERA PARTE. INTRODUCCIÓN.

EDITORIAL CAJICA.

PUEBLA, PUE.- 1965.- 2A. EDICIÓN.

7.- JEAN, ROBERT.

TRAITE DEL ARBITRAJE CIVIL ET COMMERCIAL EN DROIT INTERNE.

PARÍS.- 1955.

8.- MARTIN PEREZ, ANGEL.

LA CONCILIACIÓN Y EL ARBITRAJE EN EL DERECHO COMPARADO.

MÉXICO.- 1942.

9.- PERA GUZMAN, LUIS ALBERTO.

DERECHO ROMANO. TÍTULO XIV, CAPÍTULO I. EL CONTRATO: "LA LOCATION".

EDITORIAL TIPOGRAFÍA.

ARG. BUENOS AIRES.- 1976.

10.- PETIT, EUGENE.

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, 2A. PARTE.

EDITORIAL EPOCA.

MÉXICO, D.F.- 1972.

11.- PINA VARA, RAFAEL.

DERECHO CIVIL MEXICANO. VOLUMEN IV. "CONTRATOS EN

PARTICULAR", CAPÍTULO I. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

EDITORIAL PORRÚA, S.A.

MÉXICO, D.F.- 1974.

12.- REDENTI, ENRICO.

EL COMPROMISO Y LA CLÁUSULA COMPROMISORIA.

BUENOS AIRES. ARGENTINA.- 1961.

13.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, TOMO IV, "CONTRATOS".

EDITORIAL PORRÚA, S.A.

MÉXICO, D.F.- 1977.

14.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO VI, VOLUMEN I, CAPÍTULO II.

ARRENDAMIENTO.

EDITORIAL PORRÚA, S. A.

MÉXICO, D.F.- 1981.

15.- SANCHEZ MEDAL, RAMON.

DE LOS CONTRATOS CIVILES.

EDITORIAL PORRÚA, S.A.

MÉXICO, D.F.- 10A. EDICIÓN.

16.- WOLFF, MARTIN.

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.

BARCELONA.- 1958.

17.- ZAMORA VILLEGAS, RAFAEL.

CONTRATOS CIVILES.

EDITORIAL PORRÚA, S.A.

MÉXICO, D.F.- 1989.- 3A. EDICIÓN.

L E G I S L A C I O N

- 1.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 3.- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 4.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- 1.- ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO.
ESTUDIOS Y BIBLIOGRAFÍA SOBRE ARBITRAJE DE DERECHO PRIVADO.
EN REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO MEXICANO.- TOMO IV,
No. 15.
- 2.- JURISPRUDENCIA.