

330
2g.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"**

**EFFECTOS DEL EMPLAZAMIENTO EN JUICIOS
DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

IRMA SANABRIA SANABRIA

**Aragón, Méx. TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1994.



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 MIS PADRES

Paradigmas de trabajo, honradez y sacrificio, sabios ejemplos de amor; imagen de mi vida profesional, agradezco la confianza que depositaron en mí y el apoyo recibido, con profundo y limpio amor, gracias.

A MIS HERMANOS

Concepción, Amanda, Isabel, Rafael, Socorro y Fabiola. Con amor a quienes con su apoyo, ejemplo y consejos, debo gran parte de mi logro. Gracias por su amor y comprensión.

A MIS CUÑADOS AFECTUOSAMENTE

José, Manuel, Francisco, Rosa,
Rogelio y Victor, por sus con-
sejos y ejemplo de verdadera a
mistad, con especial gratitud
y estimación.

A MIS AMIGOS CON CARIÑO

Graciela, Lilia, Sonia, Francisco
y en especial Alejandro por el apo
yo moral que he recibido de ellos
y con el suave aroma y embeleso
con que ha sido modelada nuestra
sincera y franca amistad y por ha
ber compartido inolvidables y ma-
ravillosos momentos.

AL LIC. JORGE HORACIO CHAVEZ MARTINEZ
Quien amablemente me orientó en la el
boración y culminación de este traba-
jo, con todo respeto y admiración.

A LOS PROFESORES DE ESTE PLANTEL
Gracias a sus enseñanzas contribu-
yeron en nuestra formación profe-
sional.

MI AGRADECIMIENTO A LA U.N.A.M. Y

MUY ESPECIALMENTE A LA E.N.E.P. "ARAGON"

INDICE

Pág.

INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
A. CONCEPTO	4
B. CARACTERISTICAS	7
C. ELEMENTOS	
1. CONSENTIMIENTO	10
2. OBJETO	12
3. FORMA	14
D. PRESUPUESTOS	
1. CAPACIDAD	15
2. AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO	18
3. LICITUD EN EL OBJETO Y FIN DETERMINANTE DE LA VO LUNTAD	21
E. CONSECUENCIAS	22
F. OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES	
1. LAS DEL ARRENDADOR	22
2. LAS DEL ARRENDATARIO	24
G. CAUSAS DE TERMINACION	25
CAPITULO II	
EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL	
A. SU PROBLEMÁTICA	
1. DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONOMICO Y POLITICO....	30

	Pag.
2. DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL	31
3. DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO	34
B. EL DECRETO DE 1948 Y SUS ANTECEDENTES	36
C. SU REGLAMENTACION ESPECIAL	
DERECHOS DEL ARRENDATARIO	54
D. LA TACITA RECONDUCCION	56

CAPITULO III

EL EMPLAZAMIENTO

A. CONCEPTO	59
B. ANTECEDENTES	
1. EN ROMA	60
2. EN ESPAÑA	65
3. EN MEXICO	68
C. SUS DIFERENCIAS CON LA NOTIFICACION, LA CITACION Y EL REQUERIMIENTO	76
D. SUS DIVERSAS FORMAS	
1. PERSONAL	80
2. POR CEDULA	81
3. POR BOLETIN JUDICIAL	82
4. POR EDICTOS	82
5. POR CORREO Y TELEGRAFO	83
E. SUS EFECTOS	84

CAPITULO IV

EL EMPLAZAMIENTO EN LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO

PARA CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

A. LEGALIDAD EN EL EMPLAZAMIENTO	88
--	----

B. FORMALIDADES QUE DEBEN SATISFACERSE EN EL EMPLAZAMIENTO	89
C. DEFECTOS EN EL EMPLAZAMIENTO	91
D. CONSECUENCIAS EN EL JUICIO DE ARRENDAMIENTO POR DEFECTO EN EL EMPLAZAMIENTO	92
E. DEFENSAS CONTRA EL DEFECTO EN EL EMPLAZAMIENTO	
1. INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES	94
2. RECURSO DE APELACION EXTRAORDINARIA	95
3. AMPARO INDIRECTO	96
CONCLUSIONES	98
BIBLIOGRAFIA	101

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

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas para casa habitación es en la actualidad uno de los problemas mayores que existen en la Ciudad de México, por el desmedido crecimiento de la población. Problema de difícil solución, por lo que el gobierno ha tenido que tomar medidas drásticas al tratar de equilibrar la posición del arrendador y del arrendatario expidiendo diversos decretos.

Dentro del procedimiento de los juicios de arrendamiento, la figura del emplazamiento es de vital importancia, pues con esto se constituye la relación procesal entre las partes; encontrando su fundamento en la Seguridad Jurídica, la cual esta consagrada en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; constituyendo de la misma manera el Derecho de Defensa.

Se trata de estudiar al emplazamiento en conjunto con sus diversas formas de emplazar, así como los efectos del mismo, efectos que contempla el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Siendo el emplazamiento una figura jurídica de extrema importancia para que el juicio se realice conforme a derecho y por la problemática que implica el que pudiera estar viciado tanto para el arrendador como para el arrendatario, razón que ha dado origen a la elaboración del presente trabajo de investigación, en donde como conclusiones expondremos posibles alternativas de solución con el fin de aminorar esta problemática tan grave por la que atraviesa el Distrito Federal y al mismo tiempo establecer una armonía entre el arrendador y el arrendatario.

C A P I T U L O I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A. CONCEPTO

El contrato se ha definido como un acto jurídico, que consiste en el acuerdo de voluntades para crear o transmitir de rechos y obligaciones.

Siendo el contrato de arrendamiento el de mayor importancia en teoría y práctica, pues se encuentra reglamentado por el Código Civil y debido a la falta de vivienda su aplicación es constante.

Dentro de las definiciones que han dado los autores - se encuentra la de Leopoldo Aguilar Carvajal, quien define al contrato de arrendamiento como:

"... aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto." (1)

Rafael de Pina dice que

"El contrato de arrendamiento... es aquel en cuya vir

(1) Aguilar Carvajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Hagtam, México 1964. Pág. 152.

tud una parte cede a otra el uso o disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto." (2)

Por su parte Rafael Rojina Villegas menciona:

"... un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto." (3)

Y por último el Código Civil vigente para el Distrito Federal señala:

Art. 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...

Como se puede observar de los conceptos mencionados anteriormente, tienen tres puntos en común como lo son:

-
- (2) De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I, Editorial Porrúa. S.A. México 1980. Pág. 98.
 - (3) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. 13a. edición, Editorial Porrúa. S.A. México 1981. Pág. 214.

PRIMERO. El conceder el uso y disfrute de una cosa, en relación a la obligación principal del propietario, pues se trata de un contrato traslativo de uso, en donde el arrendatario podrá gozar de la riqueza ajena según lo pactado, para su propio beneficio y el de su familia.

SEGUNDO. La temporalidad de dicho uso y disfrute, que es el tiempo de duración del propio contrato de arrendamiento, dentro del cual el inquilino podrá aprovechar de esa riqueza.

El mismo Código Civil para el Distrito Federal, hace referencia a la duración del contrato de arrendamiento en los siguientes artículos:

Art. 2448C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitaci^on será de un año forzoso para arrendador y arren^datario, salvo convenio en contrario.

Art. 2398. ... El arrendamiento no puede exeder de diez años para las fincas destinadas a habitaci^on..

El fin de la necesidad de imponer la temporalidad del contrato de arrendamiento, es el impedir que la propiedad quede en manos ajenas y a su vez facilitar la circulaci^on de la riqu^eza.

TERCERO. La fijaci^on de un precio cierto:

"... por precio cierto debemos entender aquel que las

partes han querido estipular como contraprestación o equivalencia al aprovechamiento que de la riqueza ajena tendrá una de ellas, más no un precio fingido o simulado que estaría en desproporción con dicho aprovechamiento." (4)

De lo cual debemos entender por fijación de un precio cierto, que es la estipulación que hacen el arrendador y el arrendatario en relación al precio de la renta, que se hará en una suma de dinero, cantidad que recibirá el propietario como pago del uso y goce del bien.

B. CARACTERISTICAS

De acuerdo a su naturaleza jurídica el contrato de arrendamiento se puede decir que es:

1. Bilateral, porque genera derechos y obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario (los cuales se verán con más detenimiento en un inciso posterior dentro de este mismo capítulo).

(4) Juan Ortiz, Raúl. Análisis Lógico Jurídico del Decreto de 1948 que Prorroga los Contratos de Arrendamiento. Tesis Profesional. U.N.A.M. México, 1986. Pág. 20.

2. Oneroso, porque origina derechos y gravámenes para ambas partes, por un lado el arrendador tendrá el provecho de disfrutar de una renta y la obligación de ceder el uso o goce del bien inmueble. Y por otra parte el arrendatario aprovechará el uso o goce del bien arrendado, a cambio de pagar un precio por ese bien.

3. Formal, para que sea válido la ley exige la forma escrita y de no ser así, se le imputará al arrendador, tal y como se manifiesta en el artículo 2448 F del Código Civil vigente para el Distrito Federal, esto es que ambas partes deben expresar su consentimiento de forma escrita.

Art. 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Como puede notarse este artículo resulta inaplicable, si bien es cierto que generalmente los contratos se celebran por escrito, también es verdad que en la práctica se realizan verbalmente, por lo que concluimos que el contrato de arrendamiento es siempre formal, aun y cuando en la práctica podemos observar que no es así, pues algunos arrendadores no hacen contratos de arrendamiento por escrito.

4. Consensual, en oposición a real, porque para su perfeccionamiento basta con el consentimiento de las partes, aun y cuando no se haya entregado la cosa.

5. Principal, en virtud de que tiene existencia propia, porque no requiere de un contrato u obligación existentes previamente.

6. Nominado, porque la ley lo reglamenta ampliamente, señalando los elementos, el concepto, determina sus consecuencias y causas de terminación.

7. De tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes pueden cumplirse en un lapso determinado, esto es, según el tiempo en que se haya estipulado la vigencia del contrato, porque el arrendatario paga periódicamente la renta por el uso o disfrute del bien arrendado durante el período designado en el contrato.

8. Por último, Conmutativo, debido a que desde el momento de la celebración del contrato los provechos y gravámenes son ciertos y determinados.

C. ELEMENTOS

De acuerdo a Zamora y Valencia Miguel Angel, los elementos del contrato de arrendamiento son tres:

1. CONSENTIMIENTO.

"Acuerdo entre dos o más voluntades acerca de la producción o transformación de derechos y obligaciones"(5)

"... es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto"(6)

"El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones... Todo consentimiento, - por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídi

(5) De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. 18a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1992. Pág. 182.

(6) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 4a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1992. Pág. 160.

co." (7)

"... es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen..., una de ellas a prometer y la otra a aceptar, dan lugar a una nueva y única voluntad contractual y que es el resultado... de las voluntades individuales y que constituye una entidad nueva capaz de producir por sí el efecto jurídico querido y sustraída a las posibles veleidades de una sola de las partes, de la cual deriva la irrevocabilidad del contrato." (8)

Con las definiciones anteriores se resume que el consentimiento es el acuerdo de voluntades en este caso entre el arrendador y el arrendatario con el fin de celebrar un contrato de arrendamiento, en donde el propietario promete el uso o uso y disfrute del inmueble a cambio de una renta, y el inquilino

-
- (7) Rojina Villegas, Rafael. Cit. Pos. Bañuelos Sanchez, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 3a. edición. Editorial Orlando Cárdenas V. Editor y Distribuidor. Irapuato Guanajuato 1988. Págs. 77 y 78.
- (8) Ruggiero. Cit. Pos. Bañuelos Sánchez, Froylán. Op. Cit. Pág. 77.

acepta la oferta; sujetandose ambos a las obligaciones que les corresponden.

2. OBJETO

El objeto de este contrato se divide de la siguiente manera:

a. Objeto Directo, consiste en la creación y transmisión de derechos y obligaciones para el arrendador y el arrendatario.

b. Objeto Indirecto, referente a la conducta del deudor que puede ser en un dar, un hacer o un no hacer, es decir, que el arrendatario podrá disponer temporalmente de un inmueble, aprovechando la riqueza ajena, a cambio del pago de una renta fija.

El artículo 2400 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala cuales son los bienes susceptibles de arrendamiento:

Art. 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El objeto debe existir en la naturaleza y en cuanto a su especie deberá ser determinado o determinable, asimismo debe estar en el comercio; y en cuanto al hecho, ya sea positivo o negativo, debe ser posible y lícito, de acuerdo a lo que marcan los artículos 1825 y 1827 del multicitado Código.

Por lo que hace a las obligaciones de dar:

1) el bien inmueble debe de ser físicamente posible, y existir en la naturaleza.

2) el bien debe de ser jurídicamente posible y lo será cuando este en el comercio y sea determinado o susceptible de determinarse en cuanto a su especie.

Y por lo que se refiere a las obligaciones de hacer o no hacer:

1) debe ser posible, física y jurídicamente.

2) debe ser lícita, es decir, que no sea contrario a las leyes del orden público o buenas costumbres.

3) teniendo al objeto como sinónimo, lo constituye el bien inmueble que ha sido dado en arrendamiento.

3. FORMA

La formalidad de este contrato requiere que se otorgue por escrito, si es para casa habitación, y excepcionalmente es consensual, cuando el monto de la renta anual no exceda de cien pesos en cuyo caso sólo será necesario la manifestación verbal del contrato por las partes. Cuando sea mayor a dicha cantidad el contrato será formal y bastará otorgarlo en un documento privado.

Art. 2446 F. Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador...

Art. 2406. El contrato debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Art. 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

D. PRESUPUESTOS

1. CAPACIDAD

Entendemos por capacidad a la aptitud que se tiene para adquirir un derecho, o para ejercitarlo y disfrutarlo.

Existen dos clases de capacidad: capacidad de goce y capacidad de ejercicio. La capacidad de goce, es en la que el individuo tiene aptitud para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones; y la capacidad de ejercicio es aquella que tiene toda persona con aptitud para disponer de sus derechos y cumplir con sus obligaciones, por lo que se considera como incapaces a "los menores de edad; los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, ...; los que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que ésto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismo, o manifestar su voluntad por algún medio.", como se establece en el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal.

En virtud de que la capacidad de goce es atributo de toda persona, pues se adquiere desde el momento de su concep-

ción y se extingue con la muerte, la capacidad que funciona como elemento de validez es la capacidad de ejercicio.

En relación a la capacidad del arrendador, Miguel Angel Zamora y Valencia dice:

"Esta requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa..." (9)

Asimismo, menciona que el arrendador no necesariamente tenga la propiedad del bien, ya que basta con el poder disponer del uso o goce, por ser titular de un derecho que le da tal facultad como por ejemplo los usufructuarios o bien por estar autorizado por el que tiene tal disponibilidad como lo son los apoderados (artículos 2401 y 2402 del Código Civil).

Art. 1002. El usufructuario puede gozar por si mismo de la cosa usufructuada. Puede enagenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminaran con el usufructo.

También pueden dar en arrendamiento aquellos que la ley autoriza en calidad de administradores de bienes ajenos, los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos,

(9) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit. Pág. 164.

los albaceas, los representantes de ausentes y en general los administradores por virtud de la ley.

"El arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar este contrato". (10)

Por otro lado el Código Civil vigente para el Distrito Federal señala:

Art. 2403. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Art. 2404. Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interposita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Art. 2405. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Art. 569. Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los

(10) Ibidem. Pág. 165.

bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad...

2. AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

Para la validez del contrato de arrendamiento se requiere que la voluntad de las partes no este viciada, esto es, que el consentimiento de las partes contratantes se exprese de manera libre, consciente y espontánea, sin que haya error, dolo, mala fé, lesión o violencia, los cuales se entienden como vicios de la voluntad cuando intervienen en la formación de dicho consentimiento y que impida la libertad del juicio o el conocimiento pleno de la realidad, dandose la voluntad de uno de los contratantes o de ambos de manera imperfecta.

a. ERROR

"... es el conocimiento equivoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia, porque esta es la falta de conocimiento." (11)

(11) Ibidem. Pág. 41.

"... es el falso o total desconocimiento de la realidad, que determina a la voluntad a formarse en un sentido diferente a aquel en que se hubiera formado sin la existencia de dicho error. No todo falso conocimiento de la realidad, vicia la voluntad del autor del acto; se requiere que el error sea determinante; es decir, que de no existir tal circunstancia, el sujeto no habría realizado el acto o lo habría realizado de otra manera." (12)

Luego entonces, el error es un conocimiento inexacto que se da cuando existe una discrepancia entre lo que se cree que es y la realidad, ya sea cierta o falsa.

b. DOLO

"... es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona en formación de un contrato." (13)

"... consiste en los artificios engañosos o maquinaciones fraudulentas, por medio de los cuales una per-

(12) Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1976. Pág. 239.

(13) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit. Pág. 42.

sona es inducida a otorgar un acto jurídico que de otro modo no habría celebrado, o que hubiese celebrado bajo otras estipulaciones." (14)

Entonces el dolo es el medio por el cual de manera ilegal se induce a una persona al error o mantenerlo en él.

c. MALA FE

"... la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido." (15)

Esto es que, la simulación es utilizada por una de las partes con el fin de obtener una ventaja injusta y en perjuicio de la otra parte.

d. LESION

Como se ha mencionado con anterioridad la lesión también es un vicio del consentimiento que afecta la celebración

(14) Galindo Garfias, Ignacio. Op. Cit. Pág. 240.

(15) Ortiz Urquidi, Raúl. Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1977. Pág. 315.

del contrato, toda vez que existe una desproporción entre las partes, es decir, proporciona a uno de los contratantes un lucro excesivo en relación a lo que él se está obligando y causando perjuicio al otro contratante, originado por su ignorancia, inexperiencia, o extrema necesidad.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 17 da al perjudicado la acción de nulidad del contrato o la reducción equitativa de la obligación.

e. VIOLENCIA

La violencia se da cuando uno de los contratantes coaccionan al otro, de forma moral, es decir, con amenazas en contra de su persona, de sus parientes o cualquier individuo que afectivamente este ligado a él; o de forma física, por golpes, tormento, con uso de armas o instrumentos para intimidar para que contrate en los términos que aquella le exige.

3. LICITUD EN EL OBJETO Y FIN DETERMINANTE DE LA VOLUNTAD

El objeto debe ser lícito y posible, asimismo, el hecho también debe ser lícito.

Art. 1831. El fin o motivo determinante de la voluntad

de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

La licitud se refiere al motivo o fin que el negocio persigue (que es el de arrendar un inmueble para casa habitación), o a la condición a que el contrato se encuentra sujeto.

E. CONSECUENCIAS

"Los efectos de este contrato son crear obligaciones para las partes contratantes y generar derechos especiales para el arrendatario y por el simple hecho de que el arrendamiento continúa sin oposición de las partes al vencimiento del plazo, se actualiza la llamada tácita reconducción." (16)

F. OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES

1. LAS DEL ARRENDADOR

a. Entregar la cosa (en este caso el inmueble destinado

(16) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit. Pág. 166.

para la casa habitación) para que el arrendatario la use y goce conforme a lo estipulado en el contrato.

b. Mientras dure el arrendamiento el arrendador deberá conservar la cosa en el mismo estado en que la entregó (hacerle las reparaciones que sean necesarias), en caso contrario el arrendatario podrá pedir la resolución del contrato o recurrir al Juez competente para hacer cumplir su obligación al arrendador.

c. El artículo 2412, en su fracción III, señala que de ninguna manera debe estorbar ni embarazar el uso de la cosa, ni tampoco cambiar su forma excepto por reparaciones urgentes o necesarias.

d. Responder por los daños y perjuicios causados al arrendatario por hechos o actos jurídicos sin tener justificación legal.

e. "Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que este sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fé." (17)

(17) Ibidem. Pág. 168.

f. Responder por los daños y perjuicios causados por defectos o por vicios ocultos (que no esten a la vista) anteriores a la celebración del contrato.

g. Pagar al arrendatario las mejoras que haga, siempre y cuando se haya obligado a hacerlo, tratandose de mejoras útiles y cuando el plazo del contrato sea indeterminado.

h. Pagar daños y perjuicios que se originen al arrendatario por no respetar la preferencia que tiene en caso de venta.

2. LAS DEL ARRENDATARIO

a. Pagar un precio cierto, es decir, esta obligado a pagar el precio (renta) desde el día en que reciba el inmueble (salvo que se haya pactado lo contrario), Hasta el día en que entregue el inmueble. Dicha renta debe pagarse en el lugar, tiempo y modo convenido.

b. Conservar la cosa, que implica: usarla conforme a lo convenido (si es para habitación no podrá usarla para comercio); realizar reparaciones de deterioros causados por las personas que lo habitan; sin consentimiento del arrendador no podrá modificar la forma del inmueble y si lo hiciere deberá regresarlo - al estado en que la recibió; deberá avisar al arrendador lo an-

tes posible de las reparaciones que le corresponda hacer.

c. Indemnizar al arrendador por los perjuicios hechos al inmueble por negligencia, culpa o dolo del arrendador, familiares, sirvientes o subarrendatarios.

d. Devolver el inmueble al término del contrato tal y como lo recibió.

G. CAUSAS DE TERMINACION

El artículo 2483 del Código Civil vigente señala que son causas de terminación las siguientes:

1. Concluye para ambas partes, cuando el término del contrato llega a su fin, si este fué realizado por tiempo determinado.

"sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o proroga tácita del contrato conforme a la jurisprudencia de la Suprema Cor-

te de Justicia." (18)

2. En caso de ser contrato indeterminado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso en forma fehaciente al otro contratante. Esta segunda causa se da cuando una de las partes decide no continuar con el arrendamiento, sin importar que el término del contrato no haya concluido.

3. Por convenio expreso entre las partes, por lo que se hace saber al otro contratante quien acepta y hace un convenio en los términos que crean convenientes.

4. Por nulidad, cuando en la celebración del contrato haya ausencia de alguno de los elementos del contrato de arrendamiento (elementos que se analizaron con antelación).

5. Por rescisión, cuando existe incumplimiento por alguna de las partes respecto de las obligaciones contraídas en el contrato, asimismo, el otro contratante podrá pedir la rescisión del contrato directamente a la otra parte o bien, ante la autoridad competente (juez del Arrendamiento Inmobiliario), y en cualquiera de las situaciones podrá pedir el pago de daños y perjuicios causados.

(18) Sanchez Medal, Ramón. Cit. Pos. Juan Ortíz, Raúl. Op. Cit.

Pág. 42 y 43.

6. Por confusión,

"... cuando el carácter de arrendador y arrendatario inciden en una misma persona, verbigracia, aquella situación en donde el arrendador ya no le conviene seguir conservando una finca que más que producirle un ingreso, incrementa sus egresos, por lo que opta por venderla al arrendatario, quien en lo sucesivo será el dueño del inmueble, de tal suerte que no podrá cobrarse asimismo el importe de la renta, luego entonces, fenecerá dicho contrato." (19)

7. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada (por caso fortuito o fuerza mayor), esto es, situaciones ajenas a la voluntad de los contratantes (terremotos, incendios, - etc.).

8. Por expropiación hecha por causas de utilidad pública, cuando el inmueble es indispensable para que el estado cubra una necesidad de la colectividad, con las facultades que le otorga nuestra Constitución Política, quita o priva de la propiedad al dueño del mismo a cambio de una indemnización, por lo que el inquilino debe desocuparlo y dicha indemnización alcanza también a este.

(19) Juan Ortíz, Raúl. Op. Cit. Pág. 44.

9. Finalmente, por evicción de la cosa arrendada.

"... consistirá en privar al arrendatario del uso y disfrute de dicho bien por juicio seguido en contra del arrendador y por existir un mejor derecho que se hace valer, de tal suerte que el arrendatario sufrirá las consecuencias de esto..." (20)

(20) Ibidem. Pág. 45.

CAPITULO II

EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

EN EL DISTRITO FEDERAL

A. SU PROBLEMATICA

1. DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONOMICO Y POLITICO

Se ha destrozado el trazo de la Ciudad Antigua, - actualmente se han levantado fraccionamientos atendiendo únicamente el aspecto comercial del negocio, sin tomar en cuenta las necesidades de la población.

El terrible crecimiento demográfico de nuestra Ciudad aunado con la escasez de la construcción de vivienda del tipo popular ha traído consigo un desequilibrio en la demanda y oferta de viviendas de este tipo.

En el agro se han introducido técnicas nuevas, maquinarias que aumentan la productividad del trabajo, razón por la que algunos trabajadores del campo vengán a la ciudad y van hacinarse en grandes comunidades carentes hasta de los más elementales servicios, creando una angustiosa demanda de espacio habitable a bajo costo.

Por otra parte el empleado, el maestro, e incluso el profesionista se encuentran con el problema del alto costo de las rentas y más grave aun, no hay viviendas dignas y adecuadas a los ingresos que perciben. En la mayoría de los casos tiene que trabajar toda la familia, para poder solventar los gastos, como lo son: la comida, el vestido, la renta, entre otros. Rentas que son altas, independientemente del estado físico en que se encuentre el inmueble.

Ante tanta demanda y tanta escasa oferta, los arrendadores han impuesto las condiciones que han querido, los inquilinos se han visto obligados a firmar contratos leoninos, los términos han sido fijados por el arrendador y por lo consiguiente el precio que se ha de pagar por el inmueble arrendado.

De todo lo anterior se llega a la conclusión de que, es necesario que el estado proporcione mayor crédito para adquirir viviendas.

2. DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL:

El crecimiento demográfico de la Ciudad de México se ha dado fundamentalmente a expensas de la población del resto del país, con la emigración de habitantes oriundos de las demás

entidades federativas. Esta concentración de la población en el Distrito Federal ha hecho que se haya convertido en un coloso, por lo que tiene un gran número de habitantes.

En la actualidad ha sucedido que no ha alcanzado para todos los habitantes el agua, el pan, las viviendas, y en el transcurso de los años hemos desecado los lagos y ríos que nos circundaban, se han talado grandes cantidades de árboles, transformando completamente a la Ciudad de México y como consecuencia a su clima, que hoy en día, podemos tener las cuatro estaciones del año en un solo día.

La afluencia de población ha dado surgimiento a las colonias proletarias, que son zonas de habitación muy deficientes sobre extensiones baldías, sin trazos, sin servicios públicos.

Se han creado programas de vivienda popular, con el fin de ayudar a la población a tener una vivienda digna. Dentro de estos programas se encuentran: Plan Tepito, Casa Propia, - FIVIDESU, FONHAPO, entre otros. Tomando como ejemplo la Delegación Cuauhtemoc, específicamente la subdelegación Centro Histórico Tepito, apoyando a estos programas en cuanto a canalizar en los programas a los habitantes de dicha zona y estar en lista de espera para obtener una vivienda, siempre y cuando cumplan con los requisitos solicitados por cada programa:

Requisitos FONHAPO

Los datos que deberán recabar en principio por cada familia serán:

- A.- Certificado de no propiedad.
- B.- Tener dependientes económicos.
- C.- Acta de nacimiento del titular e integrantes de la familia. (traer únicamente 5 fotocopias).
- D.- Acta de matrimonio o acta de unión libre.
- E.- Ganar de 1.5 veces el salario mínimo a 2.5 v.s.m.
- F.- Cédula socioeconómica.
- G.- Contrato de arrendamiento, recibos de renta o en su caso carta que acredite su domicilio.
- H.- 4 fotografías del titular tamaño infantil.
- I. Recibo de pago.

Lo anterior con un original y cuatro copias.

En cuanto hace a la cédula socioeconómica el area de desarrollo social de la subdelegación, se encarga de realizarla.

Viviendas que pagan poco a poco los peseedores de las mismas, también otorgan créditos en efectivo para poder comprar algún predio para vivienda.

No obstante los múltiples programas de vivienda popular que existen, no es suficiente para dotar de viviendas a los habitantes del Distrito Federal.

Por otra parte, en diversas ocasiones los arrendatarios no cuentan con un contrato de arrendamiento y menos aun con un recibo de renta, por lo que no se cumpliría con uno de los requisitos mencionados con anterioridad. Además hoy en día ya no es tan fácil que una persona rente una vivienda y en caso de que arrienden, el alquiler es de alto costo y en ocasiones no se cuenta con los servicios más necesarios e indispensables.

3. DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO

El contrato de arrendamiento no siempre se realiza como lo establece la ley, asimismo, dentro del procedimiento del juicio de arrendamiento refiriendonos al emplazamiento en especial, puede estar viciado, con lo que se esta faltando a las formalidades esenciales del procedimiento de manera que alguna de las partes quede sin defensa, es decir, se esta violando la garantía de audiencia y, por ende, al iniciarse y seguirse el procedimiento en el que el emplazamiento esta viciado este será nulo, ya que no se esta constituyendo realmente la relación procesal entre las partes la cual nace precisamente en el momento

en que la demanda judicial es notificada debidamente. Al respecto, Chivenda nos dice:

"La relación procesal no puede constituirse ni desarrollarse validamente, si no se ha dado a conocer al demandado las prestaciones del actor, y si el mismo demandado no ha sido llamado formalmente por el órgano jurisdiccional, para que se constituya parte en el proceso y haga valer en el sus propios intereses jurídicos, con relación a las prestaciones del actor!"(2)

La notificación y el emplazamiento son actos necesarios y previos a la constitución de la relación procesal que constituyen la garantía constitucional de defensa y se protegen tanto dentro del proceso (incidente de nulidad de actuaciones), como fuera del mismo (apelación extraordinaria) y a través del amparo, figuras que trataremos en un capítulo posterior a este.

"El artículo 14 Constitucional establece que en todo juicio se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, y son formalidades esenciales la comunicación de la demanda y el emplazamiento." S J F. Tomos LIV, pág. 1467; LXIV pág. 1587; LX, pág. 159; y LXX, pág. 1346.

(21) Valenzuela, Arturo. Derecho Procesal Civil. edición Facsi

El emplazamiento es un requisito esencial para el ejercicio del derecho de defensa, es de orden público y de carácter Constitucional. Es el medio de comunicación entre las autoridades y los particulares más idoneo que la ley y el legislador han creado para ser usada dentro de todo el proceso, buscando desde luego, llegar al equilibrio del derecho que posee todo ciudadano en dirección a la protección de sus intereses generales y consagrados así en las máximas "Garantía de Audiencia", "Derecho de Petición", "Igualdad de las Partes ante la Ley" y estableciendo sobre todo una SEGURIDAD JURIDICA en los particulares.

B. EL DECRETO DE 1948 Y SUS ANTECEDENTES

El decreto de 1948 tiene sus antecedentes en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y Decretos del 10 de julio de 1942, - 11 de febrero de 1946 y 30 de diciembre de 1947. Códigos y decretos que se tratarán brevemente a continuación.

CODIGO CIVIL DE 1870. Fué el primero en el Distrito Federal en regular el arrendamiento y lo define de la siguiente

milar de 1959. Librería Carrillo Hnos. Impresores S.A.
1a. edición 1983.

manera: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio."

CODIGO CIVIL DE 1884. Para el distrito federal y para el territorio de la Baja California, promulgado el 31 de marzo de 1884, entrando en vigor el 1o. de junio del mismo año, sigue los mismos lineamientos que el anterior.

El jurista Jorge Mario Magallón Ibarra, dice que este Código llegó a convertirse en:

"... formula unitaria en nuestra Federación, al grado de haber sido la imagen de la codificación civil en todo el país." (22)

Este Código protege al arrendatario en el sentido de que, le prohíbe al casero de que rescinda el contrato de arrendamiento aun en el caso de alegar necesitar el inmueble en cuestión para su uso personal; el arrendamiento se celebra por tiempo determinado, o bien, en caso de no estar expresamente señalado concluirá a voluntad de cualquiera de las partes.

(22) Instituciones de Derecho Civil. Tomo I. Editorial Porrúa S.A. México 1988. Pág. 82.

A manera de síntesis se hará mención de algunos otros decretos que trascendieron en relación a prórrogas de contrato de arrendamiento y rentas congeladas: Decreto del 10 de julio de 1942, publicado el 24 del mismo mes y año, que congeló las rentas en el Distrito Federal; Decreto del 24 de septiembre de 1943, publicado el 11 de noviembre del mismo año, que prorroga los contratos de arrendamiento (celebrado por tiempo determinado o indeterminado) exclusivamente de casas, locales, viviendas y departamentos para habitación (dejando fuera los destinados a comercio o industria), así como también congela las rentas, todo ello mientras duró el estado de guerra por el que atravesaba el país; Decreto del 26 de enero de 1944, publicado el 27 del mismo mes y año, este fué compilación del anterior y rigió solo para locales que estaban destinados a escuelas oficiales; Decreto del 15 de enero de 1945, publicado el 20 del mismo mes y año, tiene adicionado las disposiciones contenidas en los dos primeros decretos mencionados, y agrega que quedan comprendidos en la prórroga de los contratos de arrendamiento toda clase de locales destinados a viviendas, o bien, a cualquiera de los siguientes giros comerciales de misceláneas, estanquillos, recaudatorias, tortillerías, hueverías, fruterías, molino de nixtamal, carnicerías, carbonerías y expendios de pan; Decreto del 28 de diciembre de 1945, publicado el 21 de enero de 1946, que levanta la suspensión de las garantías individuales.

DECRETO DEL 10 DE JULIO DE 1942.

Art. 1o. Durante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler, ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo.

Art. 2o. En contra de las disposiciones de este decreto no podrá objetarse de derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

Art. 3o. No será excepción a lo dispuesto en el artículo primero, el hecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto se desocupe y vuelva a rentarse, pues en los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor este decreto.

Art. 4o. En caso de mejoras en una propiedad que justifiquen un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa que los justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con la intervención del Ministerio Público quien será considerado como parte.

Art. 5o. La violación de las disposiciones contenidas en este decreto no obligará a los arrendatarios. A los propietarios que infrinjan las disposiciones del decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos en doce meses.

TRANSITORIO

UNICO.- Este decreto surtirá efectos a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, y estará en vigor mientras dure la suspensión de las garantías individuales, establecido por decreto de fecha primero de junio del presente año.

DECRETO DEL 11 DE FEBRERO DE 1946.

Art. 1o. Los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados: a) exclusivamente a la habitación del inquilino y de sus familiares; b) los ocupados por trabajadores a domicilio; o c) por talleres familiares, no podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el

tiempo que dure en vigor el presente decreto.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, los precios de arrendamiento de casas o locales, cuquiera que sea su destino, superiores a trecientos pesos anuales.

Art. 2o. En caso de mejoras a una propiedad que justifique su aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que justiprecie y que se tramitarán en la vía sumaria, con intervención del Ministerio Público, quien será considerado como parte.

Art. 3o. Las casas o locales a que se refiere el artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación deberán rentarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato.

Art. 4o. El Gobierno del Distrito Federal por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones al presente decreto, sin perjuicio de la intervención judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el periodo de un año.

Art. 5o. Las disposiciones del presente decreto son de orden público, y por lo mismo no pueden ser renunciados en perjuicio de los inquilinos. Cualquier estipulación que se haga en oposición a este decreto, no producirá ningún efecto legal.

TRANSITORIO

UNICO. El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial, y tendrá vigencia máxima de dos años, quedando facultado el presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren.

DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1947.

Art. 1o. Las rentas de las casas o locales destinados:
a) exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente; b) los ocupados por trabajadores a domicilio; o, c) los ocupados por talleres familiares no podrán ser aumentados y los plazos de arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados hasta por el término de un año en beneficio de los inquilinos.

nos.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior las rentas de casas o locales, cualquiera que sea su destino, superiores a trecientos pesos mensuales.

Art. 2o. El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciera, que dará rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

Art. 3o Se crea una Comisión Integrada por tres personas que designará el jefe del Departamento del Distrito Federal para que estudie el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justifique plenamente, tomando también en cuenta la capacidad económica de los inquilinos. Dicha comisión empezará a funcionar quince días después de que entre en vigor el presente decreto, y tendrá facultad para autorizar y justipreciar el aumento de rentas cuando esté debidamente justificado.

Art. 4o. Las casas o locales a que se refiere el artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por de

socupación, deberán arrendarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato, salvo los casos de autorización de aumento concedidos por la comisión a que se refiere el artículo tercero anterior.

Art. 5o. El Departamento del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conserá de las violaciones del presente decreto, sin perjuicio de la intervención de la autoridad judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el período de un año.

Art. 6o. Las disposiciones del presente decreto son de orden público y por lo mismo, no pueden ser renunciados en perjuicio de los inquilinos, cualquiera estipulación que se haga en oposición a este decreto no producirá ningún efecto legal.

TRANSITORIOS

Art. 1o. El presente decreto deroga el del 11 de febrero de 1946, publicado en el Diario Oficial del 18 de mayo del mismo mes y año por el cual se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos de los arrendamientos en beneficio de los inquilinos.

Art. 2o. Este artículo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial y tendrá una vigencia máxima de un año, quedando el Presidente de la República facultado para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal, así lo requieren.

DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948

Art. 1o. Se proroga por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:

- a) los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- b) los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c) los ocupados por talleres; y
- d) los destinados a comercios o industrias.

Art. 2o. No quedan comprendidos en la proroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

- I. A casas destinadas para habitación, cuando las ren

tas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trecientos pesos;

II. A las casas o locales que el arrendador necesite ocupar y habitar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematografos, y circos.

Art. 3o. Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentados desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a) de más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;
- b) de más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%;

Las rentas que no excedan de cien pesos, no podrán ser aumentadas, los aumentos que establece este artículo no rige para locales destinados a comercio o industrias, cuya rentas quedan congeladas.

Art. 4o. La prorroga a que se refieren los artículos

Anteriores, no priva a los arrendadores del derecho a pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos en el artículo 7o. de esta ley.

Art. 5o. En los casos previstos en los incisos 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a su compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

- a) en el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;
- b) en la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos;

Los guantes que hubiere pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que este goce, la dificultad de encontrar nuevo local o las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

Art. 6o. Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o. deberá hacer lo saber al arrendamiento de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de una ca

sa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

Art. 7o. Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas a deudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento;

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario;

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador;

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario el local arrendado a uso distinto de los convenidos en el contrato;

V. Porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario obras de

tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble;

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal;

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno de los inquilinos;

VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos;

IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Art. 8o. La rescisión del contrato por causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Art. 9o. Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efectos jurídicos los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autori-

zadas en esta ley.

TRANSITORIOS

Art. 1o. La presente ley empezará a regir desde el primer día de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Art. 2o. Queda derogado el decreto del 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial del día 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Art. 3o. Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

Art. 4o. Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la tramitación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1o. de esta ley, se sobreseerán sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Art. 5o. En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante la autoridad

correspondiente los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.

Este decreto no es de congelación de rentas, sino que prorroga por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento sin alteración de ninguna de sus cláusulas.

Este decreto fué expedido con "caracter transitorio", es decir, por poco tiempo y en ningún momento se dijo cuando iba a fenecer su vigencia.

Decreto que fué derogado por el del 21 de diciembre de 1992, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 del mismo mes y año.

Art. 1o. Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial de la Federación:

- I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;
- II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a

domicilio o talleres, a los años.

III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de descientos cincuenta pesos o más, a los dos años;

IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años; y

V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

Art. 2o. Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalando en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesorías jurídicas, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el decreto que se abroga, a efecto de:

I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;

II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidos en las acciones referidas;

III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente decreto; y

IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reunan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este decreto.

Art. 3o. Los propietarios de los inmuebles objeto del presente decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

TRANSITORIOS

Art. 1o. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Art. 2o. Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito

Federal.

Art. 3o. El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2o. de este decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

Art. 4o. Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente decreto.

C. SU REGLAMENTACION ESPECIAL

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones del arrendador son derechos del arrendatario, pero además de estos tienen otros de carácter especial que son:

1. Los artículos 2431 y 2434 del Código Civil, señala que si se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada por caso fortuito, fuerza mayor o evicción, tiene el derecho de que mientras dure el impedimento, de no pagar la renta y en caso de

durar más de dos meses podrá solicitar la rescisión del contrato.

2. El artículo 2432 del mismo Código marca que en caso de impedir el mismo uso de la cosa parcialmente, podrá pedir a juicio de peritos una disminución parcial de la renta, o bien, si dicho impedimento dura más de dos meses podrá solicitar la rescisión del contrato.

3. Artículo 2421, puede pedir la rescisión del contrato o disminución de la renta, si se impide el uso de la cosa por haber vicios ocultos.

4. Al terminar el contrato, tiene derecho a una próroga hasta por un año, siempre y cuando este al corriente en el pago de sus rentas, y podrá subir el alquiler el arrendador, si prueba que ha sufrido una alza después de celebrado el contrato, artículo 2485.

5. "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca arrendada

...", artículo 2447.

Quedando sin efecto los artículos 2485 y 2447 por decreto de fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año. Por lo que quedan de la siguiente manera:

Art. 2485. (se deroga)

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448 J de este Código.

D. LA TACITA RECONDUCCION

"Efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el plazo del arrendamiento termina, y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la cosa misma y en idénticas condiciones que el ante--

rior." (23)

Es la manera de aplazar la vigencia de un contrato de arrendamiento por el hecho de que el inquilino continúe en posesión del bien inmueble una vez fenecido el término, sin que haya oposición del propietario, en tal caso se seguirán los lineamientos establecidos por la ley. Artículos 2486 y 2487, que por decreto de fecha 14 de julio de 1993, quedan sin efecto y por consiguiente de la siguiente manera:

Art. 2486. (se deroga)

Art. 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

C A P I T U L O I I I

EL EMPLAZAMIENTO

A. CONCEPTO

Rafael de Pina define al emplazamiento como:

"Acto procesal destinado a hacer saber al demandado la existencia de la demanda y la posibilidad legal - que tiene de contestarla... el emplazamiento es el acto del órgano jurisdiccional mediante el cual queda establecida la relación jurídica procesal." (24)

Y el maestro Cipriano Gómez Lara lo define como:

"... el acto formal en virtud del cual se hace saber al demandado la existencia de la demanda entablada en su contra por el actor y la resolución del juez que, al admitirla establece un término (plazo) dentro del cual el reo debe comparecer a contestar el libelo correspondiente." (25)

(24) Idem.

(25) Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Textos Universitarios. U.N.A.M. México 1980. 2a. edición.

El emplazamiento es la primera notificación que se le hace al demandado llamándolo a juicio, constituyéndose la relación procesal entre las partes.

Es realizado por el notificador, una vez que el juez dicte la resolución, de tal manera que este acto es indispensable, pues de no satisfacerse todos los requisitos que marca la ley para su validez, será nulo.

B. ANTECEDENTES

1. EN ROMA

El juicio se iniciaba con la citación que presentaba el actor contra el demandado. En diversas ocasiones el emplazamiento o citación a juicio no se realizaba mediante un funcionario autorizado, sino por el mismo actor; y no era considerado como acto oficial, por lo que se convertía en un acto casi privado que realizaba el actor, es decir, era una especie de invitación de parte del actor al demandado para que lo acompañase ante la presencia del magistrado correspondiente, previas las palabras sacramentales "In Jus Sequere o In Jus Te Invoco..." - (en nombre de la ley te reclamo lo que en derecho me pertenece). En la ley romana el domicilio del demandado se consideraba como algo inviolable, lo cual impedía celebrar cualquier acto jurídi

co en tal lugar, en consecuencia la citación se realizaba en la vía pública o sitio público como foro, mercado, etc., de este modo se obliga al demandado a comparecer el día, hora y lugar determinado. El demandado podía solicitar se pospusiera su comparecencia por algún tiempo, obligándose a presentar un fiador que garantizara su asistencia el día convenido; cuando el demandado no cumplía con lo convenido, daba pauta para que el actor llamara a dos testigos e hiciera uso de la fuerza física, llevando al rebelde ante la autoridad correspondiente y si aun así no acudiese el demandado las consecuencias recaían en sus amigos o parientes que respondían por la ayuda prestada. Si el demandado se presentaba, el actor en presencia del pretor exponía sus pretensiones y a su vez, el demandado exponía sus excepciones.

El origen del emplazamiento lo encontramos en la Ley de las XII Tablas, que es considerada como el primer ordenamiento escrito del cual nos referiremos en lo que concierne al emplazamiento.

TABLA I.- De la citación a juicio.

Ley I. Si citas alguno para que comparezca ante el magisterio y se niega a ir, toma testigo de esto, y d_e tenlo a la fuerza.

Ley II. Si se evade o huye apoderate de él.

Ley III. Si (el demandado), no puede comparecer por causa de enfermedad o por la edad, cuando se cite para que comparezca ante el magistrado (que la persona que lo cite), se suministre un asno pero que no este obligado a proporcionarle un carro con cojines, a no ser que así lo requiera por benevolencia.

Ley IV. Que respecto de un rico solo puede ser videx otro rico para un proletario, cualquiera puede serlo.

Ley V. Si (las partes transigen) que denuncien la transacción y el litigio se de por concluido.

Ley VI. Si no hay transacción, que la vista de la causa tenga lugar antes del medio día, en el comicio o en el foro, contradictoriamente entre los litigantes, estando presentes los dos.

Ley VII. Que la puesta del sol sea el término supremo (de todo acto del procedimiento).

Ley VIII. Después del medio día, que el magistrado haga a dición de la causa a la parte que este presente.

"La Ley de las XII Tablas fué promulgada por los Dicenviros (Cuerpo Colegiado de Magistrados), a quienes se les otorgó poderes ilimitados, al extremo de que gozaban de una autoridad absoluta." (26)

Cuando Flavio dió a conocer diversas formas de demandas, en donde el demandante por sí mismo promovía y defendía los intereses de su causa, esta forma fué conocida como "Legis Actio" (las acciones de la ley), sus características fueron la oralidad y la solemnidad, aunque estas leyes eran únicamente para ciudadanos Romanos. Según Gayo, eran cinco las acciones de la ley: 1) La Legis Acciones Per Sacramentus (la apuesta sacramental), era cuando las partes por el interés del asunto deban una cantidad de dinero, que debía ser de igual valor al objeto en disputa. El fallo podría ser, que la parte del perdedor pasara al tesoro del estado. Se iniciaba el procedimiento con la citación a juicio (In Ius Vocatio), y si el demandado se negaba a presentarse ante el magistrado y no ofrecía un fiador para garantizar su prestación futura, el actor podía llamar a dos testigos, y llevar al demandado por la fuerza ante el pretor, quien concedía la posesión del objeto a alguna de las partes, a quien ofrecía mejor fianza para garantizar la devolución del objeto y entrega de los frutos se le daba preferencia, en caso de perder

(26) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa S.A. 6a. edición México 1970.

el juicio.

2) Per Iudicis Postulationem (designación del juez), se daba cuando el interesado solicitaba del pretor la designación de un juez competente (Iudex), el interesado señalaba la causa por la cual litigaba, sin recurrir al sacramento o apuesta.

3) Per Conditionem (por condición), introducida por la Lex Silia para deudas de dinero cierto, y por la Lex Calpurnia para las deudas de cualquier otra cosa cierta. Esta demanda tenía un carácter abstracto sin hacer mención de la causa por ser una reclamación de cosa cierta.

4) Per Manus Iniectionem (con detención del acusado), se ejercitaba sobre la persona del deudor, quien era llevado por el actor y en su caso por la fuerza ante el magistrado, estableciéndose una prisión e incluso, podía ser sometido a la esclavitud por deudas civiles.

5) Per Pignoris Capionem (embargando los bienes del acusado), se retenía lo embargado hasta que el deudor realizaba el pago para recuperar la cosa, y en caso de una negativa de pago, el actor tenía el derecho de destruir la cosa misma.

Como se ha observado las acciones de la Ley constituían

una forma de enjuiciar seguida por principios de solemnidad y de una observancia estricta, aun y con los riesgos que implica un error en la demanda, no susceptible de repetición o rectificación.

2. EN ESPAÑA

A partir de Fernando III "El Santo", se inicia la tarea de terminar con la multiplicidad de legislaciones, llegando a la codificación española que principia en los inicios del siglo XIX. El proceso español se cristaliza en las leyes de 1855 a 1881, tomados de los cuerpos legales de este período, básicamente de las partidas.

Las Leyes que tuvieron influencia en la Nueva España fueron:

EL FUERO JUZGO. Integrado por 12 libros, 55 títulos y 660 leyes. En cuanto al tema que tratamos esta regulado por el libro I, Título primero, ley 17, por lo que el maestro Pallares dice: "Ley XVII. Fija la manera de citar a juicio y castiga al demandado que se esconde para no contestar la demanda y alarga el juicio, con la pena de multa y azotes, considera especialmente la rebeldía de los obispos, sacerdotes, diáconos y subdiáconos, a estos últimos les impone la pena de 30 días de ayuno, en

cuyo caso solo podrian deber un poco de agua y comer un poco de pan a no ser de que sean personas muy débiles, ... excusa al - que no comparece en juicio por enfermedad o fuerza mayor." (27)

FUERO VIEJO DE CASTILLA, este fuero no contiene normas de carácter procesal, regula los deberes y derechos que tiene el Rey, este ordenamiento estuvo dedicado a la nobleza de España.

FUERO REAL, el libro segundo se refiere a los juicios, citaciones, asentamiento, días feriados, juramentos, sentencias ejecutoriadas, apelaciones, por lo que es la que más sobresale de las leyes de este libro, la que dice que los enemigos del - que es citado por el Rey deben respetarlo y dejarlo seguro.

EL ESPECULO, en su libro quinto, formado por 16 títulos es el que se refiere a las citaciones judiciales ante el Rey.

LAS SIETE PARTIDAS, es la obra más grande del Rey Alfonso "El Sabio" y de la legislación del siglo XIII (1267), compuesta de 7 libros con 182 títulos. Refiriendose al procedimien

(27) Ibidem. Pág. 52.

to civil, especialmente emplazamientos el título VII del libro tercero, que establece: Los dueños, doncellas y demás mujeres - que viven con honestidad en su casa no deben ser emplazados para comparecer personalmente ante el juez; no debe ser emplazada la mujer ante aquel juez que la quizo forzar a casarse, con él sin su gusto; que aquel que hubiera sido emplazado se diere excusa justa porque no pudo venir le debe valer.

ORDENANZAS REALES DE CASTILLA, en su libro tercero, título II se refiere a los emplazamientos y demandas. La ley segunda del título V dice: "Ninguna ejecución se haga en bienes del deudor por carta ni sin ella, hasta ser llamado el deudor y oído y vencido por derecho." (28)

LA NOVISIMA RECOPIACION, el título III, ley primera se refiere a los requisitos que debe contener la demanda para que los jueces otorguen Carta de Emplazamiento, estableciendo que antes de autorizar al actor para que demande, debe obtener la carta de emplazamiento, demostrando tener algún derecho por dilucidar y al mismo tiempo debe ser por escrito. En caso de no tener un escrito deberá hacer un juramento ante dos testigos, posteriormente el Presidente del Consejo u Oidores otorgaban la carta de emplazamiento que lleva insertada la relación de la demanda, nombre del escribano que firmó el escrito, si no hubiere

escrito la relación sería sobre el juramento que creía probar con testigos.

3. EN MEXICO

a. EPOCA PREHISPANICA. Como en todos los pueblos primitivos, la administración de justicia en las diversas tribus indígenas constituía una potestad del jefe o señor y se desenvolvía con arreglo o procedimientos estrictamente orales, justicia sin formalidades y sin garantía.

Del derecho Azteca se tiene conocimiento con algo de detalle, pues dentro de su grado de evolución social contaba con la existencia de tribunales y un proceso más o menos organizado.

"En los negocios de carácter civil, oían al demandante y al demandado y ordenaban que los escribanos de quienes se hayaban asistidos, tomaran notas haciendolo por medio de jeroglíficos, del asunto cuya solución se le encomendaba, oían enseguida a los testigos de una y otra parte y fallaban, todas las diligencias y resoluciones se hayaban asentadas de la manera indi

cada." (29) Los juicios en materia civil, no podían dudar más de ochenta días. No hay datos de que hayan existido abogados, al parecer las partes hacían por sí mismos su demanda o su defensa.

La organización jurídica del México Precolonial, es poco menos que desconocida, toda vez que las investigaciones hechas solo facilitan elementos extremadamente imprecisos.

- b. EPOCA COLONIAL. "Una vez terminada la conquista entra en vigor el conjunto de legislaciones españolas en los primeros tiempos como fuente directa y posteriormente con carácter supletorio, para llenar las lagunas del derecho dictado para los territorios americanos sometidos a la corona española." (30)

La recopilación de leyes de indias, publicada en virtud de la real cédula de Carlos II (18 de mayo de 1680), dispone que en los territorios americanos sujetos a la soberanía Española, se concidere como derecho supletorio de la misma el español.

(29) Mendieta y Nuñez, Luciano. El Derecho Precolonial. Editorial Porrúa S.A. 3a. edición. México 1976. Pág. 144.

(30) De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. Instituciones de Derecho Civil. Editorial Porrúa S.A. 5a. edición México 1961. Pág. 42.

Respecto a los juicios ordinarios la Ley de Indias establece: "En el juicio civil ordinario luego que el actor pone su demanda el juez manda dar traslado de ello al reo, el cual dentro de nueve días debe contestar, confesandola o negandola. Si ha de oponerse excepciones perentorias tiene otros veinte días más para alegarlos. No hayandose el reo presente, pero si dentro de la providencia, debe responder y contestar la demanda en el término que se le señale en el despacho de emplazamiento. Si no se sabe donde está, o se haya ultramar o fuera del reino o provincia, o de donde no se espera que vendrá tan de proximo y haya bienes suyos, con información de ella y a pedimento de la parte el juez nombrará curador y defensor de los bienes, con el cual se sigue la causa como si se siguiera con el reo presente. Pero si el reo está para ausentarse del lugar o se teme que se haga fuga, se da mantenimiento de arraigo, para que de fianza de juzgado y sentenciado, y de estar a derecho con el actor, por lo tocante a su demanda, de otra suerte debe ser preso hasta que la dé, y esto es lo que se llama arraigarse."

"No respondiendo el reo a la demanda dentro de los nueve días o del término del emplazamiento, que corre desde el día de la notificación, le acuse al reo la rebeldía y pide que se le señale los estrados por bastantes, para que con ellos se hagan los autos y le pare al reo el mismo perjuicio que si se hiciera con él, y se le cobren los autos con apremio. Habiendo respondi

do el reo a la demanda, se da traslado de su respuesta al actor, el cual debe contestar dentro de seis días; si no es que el reo le ponga alguna reconvección, porque entonces tiene nueve días para responder." (31)

"En la Época colonial no se requería la expedición de una boleta ni constancia mediante del recibo por parte del citado; tan solo el escribano público o alguacil mayor, por medio de diligencia, hacía constar haberse trasladado a la habitación del demandado y haberlo debidamente impuesto del contenido de la demanda, de lo cual daba fe el funcionario, sin que fuera necesario que la diligencia sea firmada por el citado, ya que la constancia del escribano merecía fe pública. (32)

c. EPOCA INDEPENDIENTE. Siguen vigentes las leyes Peninsu

- (31) Alvarez, José María. Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias. Editorial U.N.A.M. México 1962. Tomo II edición. Facsimilar de la Reimpresión Mexicana de 1826 Págs. 214, 215 y 216.
- (32) Cuenca, Humberto. Derecho Procesal Civil. Tomo II. ediciones de la Biblioteca de la Universidad Central de Venezuela, Caracas. 1968 Pág. 290.

lares, aun el inciso de la independencia, aplicandose al Fuero Juzgo, el Código de Partidas, considerados como leyes nacionales.

Se promulga una ley en relación a la administración de justicia del 22 de octubre de 1855, donde regula la notificación y establece: "Que las notificaciones deberian de hacerse dentro de las veinticuatro horas en que se dicten las resoluciones que les prevengan, hacerlas personalmente o por instructivo." El actor en su escrito inicial de demanda y el reo en su primera promoción, deberán señalar la casa donde se les hicieran las siguientes notificaciones.

La administración de justicia civil se confió a los Tribunales Superiores, a los Juzgados de Primera Instancia y Menores y a los Juzgados de Paz, organismos que pasaron por algunas vicisitudes.

d. EPOCA CONTEMPORANEA. Inspirado en la ley de enjuiciamientos civiles de 1855, el Código de Procedimientos Civiles se promulga por primera vez en México en 1872. Establece que las notificaciones, citaciones y, entrega de expedientes se verificarán a más tardar el día siguiente al en que se dicte las resoluciones que las prevengan, expresandose la materia u objeto de la diligencia, y los nombres de las personas con quienes

deban de practicarse.

El secretario o escribano debía hacer las citaciones personalmente, asentando el día y hora en que se realizaba, leyendo íntegramente la resolución al notificarle y entregando co pia al notificado, al finalizar la diligencia el escribano y el demandado deben firmar la notificación.

Si no se encontraba la persona a quien debía hacerse la notificación, se entregaba a los parientes, familiares, domésticos del interesado o a cualquier persona que viviera en la casa; cuando se emplazaba a alguna persona con residencia fuera del lugar del juicio, se hacía por medio de despacho o exhorto al juez del pueblo en que aquella residiera, si se ignoraba el lugar de residencia de la persona que debía ser emplazada, este se hacía por edictos.

A continuación haremos la transcripción de algunos ar tí cu lu los del Código de Procedimientos Civiles vigente para el - Distrito Federal, para tener una mejor visión de la evolución que ha sufrido la notificación como figura jurídica. Este Código de Procedimientos Civiles, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del días 10. al 21 de septiembre de 1932. Desde entonces sigue vigente con múltiples modificaciones, y es donde se ha perfeccionado más la notificación como figura jurídica.

Art. 110. Los notificadores deberán practicar las notificaciones dentro de los tres días siguientes al en que reciban el expediente o las actuaciones correspondientes, salvo que el juez o la ley dispusieran otra cosa. Los infractores de esta disposición serán destituidos de su cargo cuando reincidan por más de tres ocasiones, sin responsabilidad para el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, previa audiencia de defensa ante el juez o magistrado correspondiente.

Para los anteriores efectos, se llevará un registro - diario de los expedientes o actuaciones que se les entreguen debiendo recibirlos bajo su firma y devolución dentro del plazo señalado.

Art. 112. Todos los litigantes, en el primer escrito o en la primera diligencia judicial, deberán designar casa ubicada en el lugar del juicio para que se les hagan notificaciones y se practiquen las diligencias que sean necesarias.

Igualmente deben designar la casa en que ha de hacerse la primera notificación a la persona o personas contra quienes promuevan...

Art. 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

1. El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias; ...

Art. 116. La primera notificación se hará personalmente al interesado o a su representante o procurador, en la casa designada; y no encontrándolo el notificador, le dejará cédula en la que le hará constar la fecha y hora en que la entregó, el nombre y apellido del promovente, el juez o tribunal que manda notificar y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega.

Art. 117. Si se tratare del emplazamiento y no se encontrare el demandado, se le hará la notificación por cédula.

La cédula, en este artículo y del anterior, se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona que viva en el domicilio señalado, después de que el notificador se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio la persona buscada.

Además de la cédula, se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia, copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada, más, en su caso, copias simples de los demás documentos que el actor haya exhibido en su libelo inicial.

Art. 119. ... En caso de ocultamiento del demandado, a petición del actor y previa comprobación de este hecho, el emplazamiento podrá practicarse por edictos en los términos previstos por este Código.

C. SUS DIFERENCIAS CON LA NOTIFICACION, LA CITACION Y EL REQUERIMIENTO

Para poder marcar las diferencias que hay entre el emplazamiento, la notificación, la citación y el requerimiento es necesario mencionar los conceptos de cada uno de ellos y así tener una mayor visión de su significado, que en determinado momento podrían confundirse por su parecido.

El emplazamiento como ya se menciona al inicio de este capítulo, el notificador en virtud de la resolución dictada por el juez, es el que lo realiza, constituyendo la relación procesal entre las partes, por lo que es considerado como un

acto indispensable que de no satisfacer absolutamente todos los requisitos que la ley establece para su validez, será nulo con la circunstancia agravante de que si esa nulidad se hace valer y prospera, todo el procedimiento posterior carecerá también de validez jurídica.

LA NOTIFICACION. El maestro Gómez Lara nos dice que: "Las notificaciones en general son todos aquellos procedimientos, formas o maneras a través de las cuales el tribunal hace llegar a los particulares, a las partes, testigos, peritos, etc., noticia o conocimiento de los actos procesales o bien presupone que tales noticias les han llegado a dichos destinatarios o los da por enterados formamente." (33)

"Notificación, acto mediante el cual, con las formalidades establecidas se hace saber una resolución judicial o administrativa a la persona a la cual se reconoce como interesada en su conocimiento o se le requiere para que cumpla un acto procesal." (34)

Es decir, que la notificación es la acción y efecto

(##) Gómez Lara, Cipriano. Op. Cit.

(34) De Pina y De Pina Vara, Rafael. Op. Cit. Pág. 383.

de hacer saber una noticia o conocimiento a una persona determinada o bien, a un grupo de personas determinadas.

LA CITACION. "Llamamiento judicial a persona o personas determinadas para que se presenten a un juzgado o tribunal, en el día u hora que se les señale para realizar una diligencia o tomar conocimiento de alguna resolución o reclamación susceptible de afectar a sus intereses." (35)

"... se entiende el llamamiento que se hace de orden judicial a una persona que se presente en el juzgado o tribunal en el día y hora que se le designe, bien a oír una providencia, o a presenciar un acto o diligencia judicial que pueda perjudicarla, o bien a presentar una declaración..." (36)

En conclusión la citación es el llamamiento por orden judicial para que una persona se presente ante un juzgado el día y hora que se le señale. Personas que pueden ser las partes en el litigio, terceros, testigos, peritos, etc.

EL REQUERIMIENTO. "Acto procesal del juez destinado a

(35) Idem.

(36) Pallares, Eduardo. Op. Cit.

intimar a persona determinada para que haga o deje de hacer alguna cosa." (37)

"El requerimiento omplica una orden del Tribunal para que la persona o entidad requerida, haga algo, deje de hacerlo o entreguen alguna cosa." (38)

Puede ser dirigido a testigos, terceros o peritos. Tal es el caso de cuando se le requiere a un testigo para que se presente a declarar sobre los hechos por él conocidos, relativos a la controversia.

Conocidas las definiciones de estas figuras jurídicas marcaremos sus diferencias en relación al emplazamiento. La notificación se encarga de hacer saber una noticia o resolución judicial a una persona o personas determinadas; en cambio en la citación se fija día y hora determinada para la comparecencia o para que se celebra el juicio; por otra parte, el requerimiento intima a una persona determinada para que haga, deje de hacer o entregue alguna cosa; a diferencia el emplazamiento determina un plazo dentro del cual el demandado debe acudir al juzgado a darle contestación a la demanda instaurada en su contra, y por

(37) De Pina Y De Pina Vara, Rafael. Op. Cit. Pág. 441.

(38) Gómez Lara, Cipriano. Op. Cit. Pág. 269.

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

el cual se establece la relación jurídica procesal entre las partes.

D. SUS DIVERSAS FORMAS

1. PERSONAL

El emplazamiento en forma personal, lo hace el notificador teniendo ante sí a la persona a emplazar y comunicándole de viva voz la resolución judicial, emplazamiento de gran importancia ya que lleva relevantes efectos en el proceso.

Su reglamentación la encontramos en el artículo 114 del Código de procedimientos Cíviles que establece:

"Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

1. El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias; ..."

El maestro Rafael Pérez Palma nos dice, que desde el momento en que es contestada la demanda, los litigantes tienen dos domicilios: uno, el de derecho civil que es el del lugar donde viven i residen; y dos, el procesal que corresponde al lugar designado por el litigante o por, la ley, ahora bien, si los litigantes no hicieren designación de domicilio civil las notificaciones le seran hechas por boletín judicial.

2. POR CEDULA

La cédula de notificación es un documento que contiene la transcripción de la resolución a notificar, también debe contener el nombre completo de la persona y domicilio deemplazado, la causa por la que se hace, tipo de juicio del cual emana, nombre completo de los litigantes, Tribunal o Juzgado, fecha y hora de la expedición y entrega de la misma.

El artículo 116 del Código antes mencionado establece que al no ser posible la notificación personal al interesado, representante o procurador por estar ausente, se dejará la cédula anotando al final del acto nombre y apellido de la persona a quien se entrega, solicitando la firma en la razón que se asentará del acto. En la practica más que utilizar el emplazamiento en forma personal, se utiliza por cédula, pues de forma perso-

nal los datos que tiene la cédula, no pueden quedar en la memoria de quien recibe la notificación y por lo tanto no tomaría nota de tales datos de tal importancia, por lo que podemos afirmar que la notificación por cédula es complemento de la personal.

3. POR BOLETIN JUDICIAL

La publicación de dicho boletín esta ordenada por la Ley Orgánica de los Tribunales Comunes del Distrito Federal en su artículo 204. "Los anales de jurisprudencia tendrán, además una sección especial, que se denominará Boletín Judicial, en la se publicará diariamente, con excepción de los sabados, domingos y días de fiestas nacionales las listas de acuerdo, edictos, avisos judiciales a que se refiere el capítulo V del título segundo del Código de Procedimientos Civiles."

El Boletín Judicial contiene la lista de los asuntos en donde se ha dictado alguna resolución, debiendo aparecer el nombre del actor y demandado sin errores u omisiones substanciales que impida su identificación, además la clase de juicio en que se dictó el proveído.

4. POR EDICTOS

Es la publicación en el Diario Oficial, Boletín Judi-

cial o periódico de información, de una resolución judicial, para hacerlo del conocimiento de los interesados.

En este procedimiento cuando se trata de persona incierta; persona cuyo domicilio se ignora, previo informe a la policía preventiva, y se publicarán por tres veces de tres en tres días, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días.

5. POR CORREO Y TELEGRAFO.

Nuestro sistema limita la utilización del correo y telegrafo a los medios de comunicación procesal.

El Código de Procedimientos Civiles en su artículo 121 establece que : cuando se haga este tipo de notificación se enviará por duplicado a la oficina que haya de tramitarlo, devolviendo comprobante de recibo con uno de los ejemplares, mismo - que obrará en autos.

El maestro Arellano García nos dice: "El emplazamiento a la parte demandada no debe hacerse por correo da do que es necesario cerciorarse de que el emplazamiento se hace en el domicilio de la parte demandada" (39)

E. SUS EFECTOS

El Código de Procedimientos Civiles nos indica cuales son los efectos del emplazamiento.

Art. 259. Los efectos del emplazamiento son:

- I. Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace;
- II. Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación - al demandado porque este cambie de domicilio, o por otro motivo legal;
- III. Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;
- IV. Producir todas las consecuencias de la interpe-lación judicial, si por otros medios no se hubiere constituído ya en mora el obligado;
- V. Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de reditos.

(39) Arellano García, Carlos. Teoría General del Proceso. Editorial Porrúa S.A. México 1980 1a. edición. Pág. 407.

La comunicación de la demanda y el emplazamiento responden en derecho Mexicano, a normas de derecho procesal, así como a un precepto constitucional que establece como garantía individual la de "ser oído en juicio" y la de gozar dentro de él del "derecho de defensa".

Por lo que la Suprema Corte establece lo siguiente Tesis de Jurisprudencia firme: "La falta de emplazamiento legal vicia el procedimiento y viola, en perjuicio del demandado, las garantías de los artículos 14 y 16 Constitucionales." (S J F. - apendice al tomo CXVIII, tesis número 426, pág. 802)

"El artículo 14 Constitucional establece que en todo juicio se cumplirán las formalidades esenciales del procedimiento, y son formalidades esenciales la comunicación de la demanda y el emplazamiento." (S J F. tomo LIV, pág. 1467; LX, pág. 159; XLIV, pág. 1587 y LXX, pág. 1346).

La ley considera nulo el emplazamiento que al llevarse a cabo no cumpla con las formalidades esenciales, de manera que deje en estado de indefensión a alguna de las partes; también establece que las notificaciones hechas en forma diferente a lo prevenido serán nulos, con excepción de que si el notificado o emplazado se hace sabedor del juicio, el emplazamiento surtirá todos sus efectos como si estuviere legítimamente hecha.

La manifestación de hacerse sabedor de la providencia mal notificada, puede ser expresa o tácita, basta que con el escrito de contestación de la demanda se desprenda que es sabedor de la providencia.

C A P I T U L O I V

**EL EMPLAZAMIENTO EN LAS CONTROVERSIAS DE
ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION EN EL
DISTRITO FEDERAL**

A. LEGALIDAD EN EL EMPLAZAMIENTO

Para que el emplazamiento sea legal deberá reunir los requisitos establecidos por los artículos 114, 116 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, donde manifiestan que la primera notificación se hará precisamente en el domicilio del demandado, cerciorandose el actuario de que efectivamente es ahí donde vive la persona a emplazar, -siguiendo las formalidades correspondientes; que tratandose de la primera notificación se hará personalmente y en el domicilio del demandado. En la practica podemos darnos cuenta que el notificador no hace mención de como se cerciora de que efectivamente es el domicilio de la persona a emplazar, y solo menciona que es por el dicho de una X persona, por lo que queda en duda que el emplazamiento se haya hecho legalmente.

Además de las formalidades ya citadas es necesario e indispensable la firma del actuario autorizado para realizar ese tipo de notificaciones. Requisitos que necesariamente deberán

cumplirse para que el procedimiento se siga conforme lo dispuesto por la ley.

La carencia del sello del juzgado impreso en las copias simples de traslado y de la razón de que fueron cotejadas con sus originales, no vicia el emplazamiento y por lo tanto es legal.

Por otro lado, cuando se comprueba que el actor ignoraba el domicilio del demandado, sera legal el emplazamiento - por edictos, toda vez que para que surta sus efectos legales, es indispensable que haya sido imposible la localización del de mandado.

De manera general, un emplazamiento legal es el que se lleva a cabo de acuerdo a las formalidades esenciales y esta blecidas por la ley.

B. FORMALIDADES QUE DEBEN SATISFACERSE EN EL EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento por su naturaleza y trascendencia de be ser cuidadosamente hecho, y los vicios que pudieran haber en este deben ser ineludiblemente tomados en cuenta por la autoridad federal, toda vez que su ilegalidad implica una extrema gra

vedad por las consecuencias que pudiere originar a quien fue en forma defectuosa emplazado.

La realización del emplazamiento de manera diversa a la establecida en nuestra ley, constituye una de las violaciones procesales que dejan a cualquiera de las partes en un estado de indefensión.

Recordando al ya multicitado artículo 117 del Código de Procedimientos Civiles, Señala que es indispensable que el notificador se cerciore de que el local donde actua es el domicilio de la persona que debe ser emplazada, y expresar los medios por los cuales llegó a tal conocimiento, de no encontrarse el interesado, entregue la documentación del emplazamiento a algún pariente, empleado o domestico del arrendador y que la persona con quien se entienda viva en el domicilio.

"NOTIFICACION DE LA DEMANDA, A QUIEN DEBE ENTREGARSE

Para que la notificación de una demanda pueda estimarse hecha conforme a lo prescrito en el artículo 117 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no basta con que el notificador se cerciore de que el lugar donde se hace es el domicilio del demandado, sino que, además es necesario que la cédula respectiva se entregue a los parientes o domesticos del interesado, o a cualquier otra persona que viva en la

casu; requisito que tiene por objeto que pueda establecerse la presunción de que el demandado tuvo conocimiento de la diligencia y recibió las copias simples de traslado.

Quinta Epoca

Tomo LXXI pág. 1192, E Vda. de Balp Eduvigés, Jurisprudencia 249"

Por último, la cédula de notificaciones que ha de entregarse por el notificador al emplazado, debe tener el nombre y domicilio completo de la persona a quien deberá hacerse el emplazamiento, el nombre de quien demanda, tipo de juicio, juzgado, a que secretaría pertenece y número de expediente, asimismo la transcripción del auto dictado por el juez, en donde le da entrada a la demanda y ordena su emplazamiento y el término que tiene el demandado para contestar. Esta cédula deberá ir acompañada por las copias simples de traslado debidamente selladas y cotejadas.

C. DEFECTOS EN EL EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento es de orden público que el juez puede examinar aun de oficio en cualquier estado del negocio, al igual que acontece en otros presupuestos procesales como los de personalidad o de falta de competencia en el juzgador. Particularmente tratándose de emplazamientos con defectos, podría afir

marse que no llega a constituirse realmente a la relación procesal entre actor y demandado a través del juez, por lo tanto, no será posible dectar sentencia de fondo en lo que al mismo se refiere y deben dejarse a salvo los derechos del actor.

Alguno de los defectos en el emplazamiento son por ejemplo que el notificador no se haya cerciorado de que es el domicilio en que debe hacer el emplazamiento, por lo que el notificador debe manifestar los medios por los que se cercioró de que el domicilio es el correcto, pues en la practica no hace mención de esos medios solo dice "... cerciorado de que es el domicilio del buscado por así decirlo ...", por lo que es incompleta la razón que da el notificador; o bien que por error mecanográfico la cédula de notificaciones tenga domicilio diverso al del demandado; o el nombre de la persona a emplazar sea diferente o este incompleto, en sí la falta de alguna de las formalidades esenciales.

D. CONSECUENCIAS EN EL JUICIO DE ARRENDAMIENTO POR DEFECTO EN EL EMPLAZAMIENTO

La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal

sal de mayor magnitud, porque da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, por lo que imposibilita al demandado para contestar la demanda y les impide oponer sus excepciones y defensas a su alcance, y se le priva del derecho a presentar pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y contradecir las probanzas rendidas por la parte actora, finalmente a formular alegatos.

Habiendo defecto en el emplazamiento, trae como consecuencia: por una parte, para el demandado es un impedimento para poder defenderse conforme a derecho en el juicio, en el supuesto de que el emplazamiento se haya hecho con defectos. Por otra parte, las consecuencias para el arrendador serían en el sentido de que, si el emplazamiento se haya realizado conforme a derecho, el demandado al no contestar la demanda con toda intención, para posteriormente promover una nulidad de actuaciones, con el fin de retrasar el procedimiento, impidiendo al actor recuperar su inmueble, para poder disponer de él, caso que generalmente ocurre en la práctica pues el demandado aparentemente no es emplazado correctamente y promueve la nulidad de actuaciones al final del juicio para ganar más tiempo, en ocasiones porque no han encontrado alguna otra vivienda para habitar por el alto costo de rentas y escasez de viviendas.

Por lo que mi propuesta es, que la persona que reciba el emplazamiento se identifique con algún documento, de preferencia con fotografía y quede asentado en la razón del actuario, para que de alguna manera sirva como prueba a cualquiera de las partes de que se hizo correctamente el emplazamiento, o bien, que fue realizado con defectos.

E. DEFENSAS CONTRA EL DEFECTO EN EL EMPLAZAMIENTO

1. INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES

La nulidad de actuaciones debe reclamarse en la siguiente actuación, de otro modo quedaría revalidado de pleno derecho, y no podrá ser invocado por la parte que dió lugar a ello. El Código de Procedimientos Civiles señala:

Art. 75. La nulidad establecida en beneficio de una de las partes no puede ser invocada por la otra.

Art. 76. Las notificaciones hechas en forma distinta a la prevenida en el capítulo V del título II serán nulas; pero si la persona notificada se hubiere manifestado en el juicio sabedora de la providencia, la notificación surtirá desde entonces sus efectos como si estuviese legítimamente hecha.

Art. 77. La nulidad de una actuación debe de reclamarse en la actuación subsecuente, pues de lo contrario aquella queda revalidada de pleno derecho, con excepción de la nulidad por defecto en el emplazamiento.

Art. 78. Solo formará artículo previo y de especial pronunciamiento la nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento...

2. RECURSO DE APELACION EXTRAORDINARIA

Constituye un procedimiento de anulación de todo lo actuado en un proceso, intentando obtener la nulidad de una sentencia que se considera esta constituida sobre una base falsa.

El maestro Arellano García comenta que no esta de acuerdo con el demandado que sabe de la demanda y esta en tiempo de contestarla, se abstenga de hacerlo, para esperar a que haya una sentencia y esté en condiciones de interponer extraordinariamente, sin embargo en la práctica se da constantemente este hecho. Señalando el Código de Procedimientos Civiles lo si--guiente:

Art. 717. Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la

sentencia:

I. Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía...

III. Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley; ...

Art. 718. El juez podrá desechar la apelación cuando resulte de autos que el recurso fue interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la de manda o se haya hecho expresamente sabedor del juicio...

Declarada la nulidad, se devolverán los autos al inferior para que reponga el procedimiento.

Art. 720. La sentencia que se pronuncia resolviendo la apelación extraordinaria, no admite más recurso que el de responsabilidad.

3. AMPARO INDIRECTO

En Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se determina la posibilidad de que el demandado que

no es emplazado legalmente, interponga amparo en contra de la sentencia y contra todo lo actuado en el juicio, en el que realmente es tercero extraño por no haber sido emplazado.

El amparo indirecto se pedirá ante el juez de Distrito, tal y como lo señala el artículo 114 de la Ley de Amparo y tratándose de ejecuciones de sentencia, solo se podrá promover contra la última resolución pudiendo reclamar las demás violaciones cometidas, promoviéndose una vez agotados todos los recursos.

La demanda de amparo debe formularse por escrito la cual deberá contener; el nombre y domicilio del quejoso; nombre y domicilio del tercero perjudicado (en caso de que lo haya) , en este caso sí existe un tercero perjudicado que sería el propietario del inmueble; autoridad o autoridades responsables; - actos que se reclaman; garantías individuales que se estimen violadas.

CONCLUSIONES

El presente trabajo tuvo como propósito hacer un análisis del emplazamiento en los juicios de Arrendamiento Inmobiliario para casa habitación, de sus funciones y efectos en la vida jurídica, por lo que se estudió su evolución y la importancia que ha adquirido hoy en día.

PRIMERA. El emplazamiento constituye la base del derecho procesal ya que al darse este, se constituye la relación procesal entre las partes, por lo que cualquier vicio existente afecta su validez y consecuentemente anula el procedimiento, con la excepción de que la persona a emplazar se haga sabedora en el juicio de la resolución surtiendo sus efectos como si estuviese legitimamente hecha.

SEGUNDA. Es recomendable que en el artículo 117 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se adicione que la persona con quien se entienda la diligencia de emplazamiento se identifique con algún documento con fotografía. Por lo que quedaría asentado en la razón del actuario, y en determinado momento ser utilizado como prueba para cualquiera de las partes, es decir, por una parte que se hizo correctamente el emplazamiento, pues se puede dar el caso de que aun y cuando este bien hecho el emplazamiento, el demandado no contesta la

demanda a proposito con el fin de ganar tiempo y promover algún recurso ya abansado el juicio y retrasarto; y por otra parte se puede comprobar que el emplazamiento fue realizado con defectos, en este sentido puede ser por ejemplo que el arrendador envíe a alguna persona al domicilio donde se deba hacer el emplazamiento y simular que sale de este precisamente cuando el notificador llegue a hacer la diligencia, por lo que aparentemente fue realizado conforme a lo que establece la ley.

TERCERA. Referente a los programas de vivienda popular considero que no debe limitarse a personas casadas o que vivan en unión libre, pues se da el caso de que una persona soltera viva con sus padres y sea el sosten de los mismos; ni limitarse también el máximo de edad para que alguna persona pueda ser favorecido en estos programas, toda vez que aun y cuando tenga 60 años de edad puede contar con una amplia solvencia económica, - por tener un negocio propio o bien, ser un profesionista.

CUARTA. Por lo anteriormente expuesto considero que el gobierno debe estudiar la posibilidad de proporcionar mayor crédito para que la clase más necesitada adquiera viviendas en condiciones adecuadas dignas de todo Mexicano de poder ser habtadas.

QUINTA. El Estado en el ejercicio de su funsión social,

tiene el derecho y el deber de intervenir en la regulación de la propiedad privada, conforme a lo establecido en nuestra Constitución, por lo que ninguna de las partes (arrendador y arrendatario) no podran renunciar a sus derechos.

SEXTA. En relación a la función que debe ejercer el Estado, se puede lograr dictando leyes protectoras en materia - de arrendamiento, que garantice los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario que sean más equitativos.

SEPTIMA. Referente al punto de vista económico, la fijación del alquiler de un departamento o casa puede tomarse en base al tipo de habitación de acuerdo a las condiciones que la misma ley establece, como lo es, de seguridad e higiene, con el fin de evitar rentas excesivas.

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

D O C T R I N A

1. Aguilar Carbajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. Ed. Porrúa - S.A. México 1981.
2. Arellano García, Carlos. PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR. 5a. ed. Ed. Porrúa, S.A. México 1985.
3. Bañuelos Sanchez, Froylán. INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS Y TESTAMENTOS. 3a. ed. Orlando Cardenas Editor y Distribuidor. Irapuato, Guanajuato 1988.
4. Cuenca Humberto. DERECHO PROCESAL CIVIL. Tomo Segundo, ediciones de la biblioteca de la Universidad Central de Venezuela, Caracas 1968.
5. De Pina Vara, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. Tomo I, Ed. Porrúa, S.A. México 1980.
6. De Pina Vara, Rafael y Castillo Larrañaga José. INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Ed. Porrúa, S.A. México 1981.
7. Domínguez del Río, Alfredo. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU PROYECCION EN JUICIO. Ed. Porrúa, S.A. México 1978.
8. Floris Margadant S., Guillermo. DERECHO PRIVADO ROMANO. Ed. Esfinge. 9a. ed. México 1979.
9. Floresgómez Gonzalez, Fernando y Otro. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DERECHO CIVIL. Ed. Porrúa, S.A. México - 1984.

10. Galindo Garfias, Ignacio y Otros. UN SIGLO DE DERECHO CIVIL MEXICANO. Memoria del segundo Coloquio Nacional de Derecho Civil. 1a. ed. UNAM. México 1985.
11. Galindo Garfias, Ignacio. DERECHO CIVIL. Ed. Porrúa, S.A. México 1976.
12. Lozano Noriega, Francisco. CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. Ed. Asociación Nacional de Notariado Mexicano A.C. México 1982.
13. Gómez Lara, Cipriano. TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Textos Universitarios, México 1983.
14. Mendieta y Nuñez, Lucio. EL DERECHO PRECOLONIAL. Ed. Porrúa, S.A. México, D.F.
15. Muñoz, Luis. TEORIA GENERAL DEL CONTRATO. 1a. ed. Cardenas Editor y Distribuidor Mexicano.
16. Novísima Recopilación de las Leyes de España, dividido en XII Libros, publicada por el Señor Don Felipe II, en el año 1805.
17. Ortiz Urquidí, Raúl. DERECHO CIVIL. Ed. Porrúa, S.A. México 1977.
18. Pallares Portillo, Eduardo. HISTORIA DEL DERECHO PROCESAL CIVIL MEXICANO. Ed. UNAM.
19. Rojas Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL CONTRA TOS. Tomo IV. 13a. ed. Ed. Porrúa, S.A. México 1981.
20. Sanchez Medal, Ramón. DE LOS CONTRATOS. 9a. ed. Ed. Porrúa

S.A. México 1988.

21. Treviño García, Ricardo. CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES. Tomo II 4a. ed. Ed. Font, S.A. Guadalajara, Jalisco 1989.
22. Zamora y Valencia, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES. 4a. ed. Ed. Porrúa S.A. México 1992.

L E G I S L A C I O N

1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. México 1992.
2. CODIGO CIVIL para el Distrito Federal. México 1992.
3. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES para el Distrito Federal México 1992.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

1. De Pina Vara, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. 18a. ed. Ed. Porrúa, S.A. México 1992
2. Esrich Joaquín Don. DICCIONARIO RAZONADO DE LA LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. Ed. Nueva Edición, segunda reimpresión Ensenada, Baja California 1974.

3. Pallares Portillo, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Ed. Porrúa, S.A.
4. Real Academia Española. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Ed. Espasa Caupe S.A. 18a. ed. Madrid 1986.