



202
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO ZED

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "

" LA REFORMA PROCESAL DE 1993 EN MATERIA
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y SUS
VIOLACIONES AL PROCEDIMIENTO CONTENIDAS
EN EL TRAMITE DE EXCEPCIONES, PRUEBAS,
INCIDENTES Y APELACIONES ".

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

FALLA DE ORIGEN

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX. ABRIL DE 1995.



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 DANIEL ALBERTO, en donde quiera
que se encuentre.

A DIOS, por darme la oportunidad
de vivir y disfrutar de la compa
ña y amor de mis padres, asi co
mo de toda la gente que me rodea.

A MIS PADRES DANIEL Y MODESTA,
por ser lo más valioso y lo que más
quiero en la vida.

A MIS HERMANOS, por su apoyo, con fianza y porque tengo la seguridad de que algún día llegaré a ser como ellos.

A LA LIC. EVA RODRIGUEZ MONTAÑO , con gratitud y un gran cariño, por su motivación, tolerancia y ejemplo en el trabajo.

AL LIC. JOSE MANUEL VALLE GONZALEZ, por enseñarme a amar mi profesión así como la carrera judicial, constituyendo en todo momento un ejemplo de entusiasmo, perseverancia y tenacidad incansable en la lucha por la impartición de justicia; y ante todo por ser siempre un apoyo y un gran amigo.

A CECILIA, REINA, NORMA, ANITA, MARCO, RENE, LUIS, SONIA Y CASTILLO por ser los mejores compañeros de trabajo y amigos que he tenido.

A LA LIC. MARTHA PATRICIA INFANTE OCAMPO,
por darme la oportunidad de colaborar a
su lado, por ser más que juez una gran
persona. Por su invaluable y desinteresada
ayuda, aprecio y confianza.

Con gratitud, admiración y respeto .

AL LIC. JUAN JOSE VIEYRA SALGADO ,
por su invaluable dirección y ayuda
profesional en la elaboración del
presente trabajo.

A ELSA Y URIEL, así como a todos
y cada uno de mis amigos por su
inmerecido apoyo y confianza in
condicional.

AL SISTEMA NACIONAL PARA EL DESARRO
LLO INTEGRAL DE LA FAMILIA, a todos
los integrantes de la Dirección de
Asistencia Jurídica y Coordinación
Técnica de Enlace Foráneo del D.I.F.
por darme la oportunidad de desarro
llarme profesionalmente.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO, a la Jefatura de la Ca
rrera de derecho, a todos y cada
uno de los profesores y funciona
rios de la E.N.E.P. Aragón.

**"LA REFORMA PROCESAL DE 1993 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO Y SUS VIOLACIONES AL PROCEDIMIENTO CONTENIDAS
EN EL TRAMITE DE EXCEPCIONES, PRUEBAS, INCIDENTES Y APELACIONES"**

I N D I C E

Introducción.....	I
CAPITULO PRIMERO : GENERALIDADES DEL PROCESO CIVIL.	
1.1. Concepto, características y antecedentes del Derecho Procesal Civil.....	1
1.2. Naturaleza jurídica del procedimiento civil.....	16
1.3. Elementos constitutivos del proceso civil.....	22
1.4. Etapas y fases del procedimiento civil.....	28
CAPITULO SEGUNDO : EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO ANTERIOR A LA REFORMA DE 1993.	
2.1. El contrato de arrendamiento y su marco legal.....	36
2.2. Reglamentación jurídica de las controversias de arrendamiento anterior a la reforma procesal de 1993.....	47
2.3. Oposición de excepciones.....	55
2.4. Ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas.....	66
2.5. Trámite de incidentes y del recurso de apelación.....	79
CAPITULO TERCERO : EL PROCEDIMIENTO ACTUAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.	
3.1. Legislación vigente en el procedimiento de arrendamiento.....	86
3.2. Oposición de excepciones.....	90
3.3. Ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de probanzas.....	91
3.4. Trámite de incidentes y del recurso de apelación.....	96

CAPITULO CUARTO : VIOLACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO

4.1. Violaciones contenidas en el procedimiento. Excepciones, pruebas, incidentes y apelaciones.....	99
4.2. Situación jurídica de las partes contendientes. ante las violaciones en cuestión.....	122
4.3. Consecuencias generadas con motivo de las violaciones procesales en comento.....	125
4.4. Propuesta de reforma al procedimiento actual.....	128
Conclusiones.....	132
Bibliografía.....	145

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

El estudio y aplicación de la reforma procesal de que fué objeto el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, particularmente en cuanto al procedimiento a seguir en los juicios que versen sobre alguna controversia de arrendamiento de inmuebles, entraña una problemática compleja y de suma importancia, la que en su aplicación genera una serie de violaciones dentro del procedimiento.

Lo anterior en virtud de que como se podrá advertir, el nuevo procedimiento, entre otras cosas, no contempla diferencia alguna entre los juicios que versen sobre inmuebles destinados a casa habitación, locales comerciales, industriales o predios rústicos, tal y como lo hacía el propio código antes de la reforma procesal de que se trata; existiendo de tal suerte y dada la naturaleza de su destino, un capítulo especial aplicable única y exclusivamente a las controversias de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, resultando distinto tal procedimiento si se tratase de un local comercial o de uso diverso, en cuyo caso eran de aplicarse las disposiciones que rigen el procedimiento ordinario civil.

Actualmente y como consecuencia de la multicitada reforma, se aplica un solo procedimiento para el trámite de las con

troversias de arrendamiento independientemente del uso al que esté destinado el inmueble materia de la litis, restando, en tal orden de ideas como se explicará oportunamente, importancia al grave problema de vivienda existente en nuestra entidad federativa.

En tal estado de cosas, encontramos que la reforma procesal del 21 de julio de 1993, como se observará, eliminó muchas formalidades y requisitos esenciales del procedimiento, mismos que de acuerdo con la propia legislación civil son de orden público e irrenunciables, transgrediéndose así el derecho que tienen las partes en juicio para defenderse en forma debida, ya que dada la rapidez existente en la tramitación del juicio que nos ocupa, ello no es posible ni permisible.

De ahí la importancia y la necesidad de hacer un análisis profundo y cuestionar seriamente el nuevo procedimiento, deteniendo la existencia de violaciones procesales, resultando a todas luces indispensable la necesidad de reformar de nueva cuenta al mismo, reforma, que debe radicar en el hecho de que se debe establecer un procedimiento tal, que permita lograr los principios y finalidades que se dejan indicados en su oportunidad en el cuerpo del presente trabajo, logrando así el mayor equilibrio entre el conflicto y la solución aplicable al mismo.

C A P I T U L O P R I M E R O :

GENERALIDADES DEL PROCESO CIVIL

- 1.1. Concepto, características y antecedentes del Derecho Procesal Civil.**
- 1.2. Naturaleza jurídica del procedimiento civil.**
- 1.3. Elementos constitutivos del proceso civil.**
- 1.4. Etapas y fases del procedimiento civil.**

1.1. CONCEPTO, CARACTERÍSTICAS Y ANTECEDENTES DEL DERECHO PROCESAL CIVIL.

El estudio del derecho procesal civil se remonta muchos siglos atrás, tiempos y épocas en los cuales un gran número de estudiosos del derecho se han dado a la tarea de definirlo y conceptualizarlo. A efecto de estar en posibilidad de definir lo que para nosotros es el Derecho Procesal Civil, es necesario previamente, conocer lo que significa el vocablo Derecho, Proceso y finalmente lo que constituye el proceso civil.

El Derecho, de manera genérica, lo entendemos como un conjunto de normas jurídicas que regulan la conducta externa del ser humano dentro de la sociedad, cuya finalidad es la preservación del orden y la paz social, aclarando que existe un sin número de definiciones y conceptos a este respecto, que son de reelevante

importancia.

"El proceso es el momento dinámico de cualquier fenómeno. En cuanto al proceso exclusivo del lenguaje jurídico, es el conjunto de las actividades de los órganos jurisdiccionales y de las partes necesarias para el desenvolvimiento de la función jurisdiccional civil". (1)

Hugo Alsina nos dice que el "Derecho Procesal Civil es el conjunto de normas que regulan la actividad jurisdiccional del Estado para la aplicación de las leyes de fondo y su estudio comprende la organización del poder judicial, la determinación de la competencia de los funcionarios que lo integran y la actuación del juez y las partes en la substanciación del proceso; y que el PROCESO es el conjunto de formalidades a que deben someterse el juez y las partes en la tramitación del proceso, es decir, supone una serie de actos cuyo conjunto forma la instancia o proceso, en el que el actor formula sus pretensiones, el demandado opone sus defensas, ambos ofrecen pruebas y el juez dicta la sentencia". (2)

=====

- (1) Rocco, Ugo. TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Bogotá - Buenos Aires; Edit. Temis - De Palma, 1983. Vol. I, Parte General. p. 113
- (2) Alsina, Hugo. TRATADO TEORICO PRACTICO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. 2a ed., Buenos Aires; Edit. Ediar, 1963. Tomo I. Parte General. p.p. 35 y 46

Por otro lado el Derecho Procesal Civil se puede definir como "un derecho de contenido técnico-jurídico que determina las personas e instituciones mediante las cuales se atiende en cada caso a la función procesal y al procedimiento que en ésta ha de observarse; asimismo define y delimita la función jurisdiccional constituye sus órganos y establece las formas procesales que integran el rito judicial. El proceso civil supone una actividad generadora de actos jurídicamente reglados, encaminados todos a obtener una determinada resolución jurisdiccional". (3)

Eduardo Pallares por su parte, sostiene que el "Derecho Procesal es el conjunto de verdades, principios y doctrinas cuyo objeto es el proceso jurisdiccional y las instituciones jurídicas relacionadas directamente con él. El Derecho Procesal Civil Objetivo, es el conjunto de normas jurídicas escritas o consuetudinarias, que regulan la iniciación, tramitación y terminación del proceso jurisdiccional". (4)

Existen otros conceptos como lo son: " El Derecho Procesal es el conjunto de normas que regulan la actividad jurisdiccional del Estado para la aplicación de las leyes de fondo, y su es

=====

(3) De Pina, Rafael. PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Madrid 1940. p.p. 9 y 17

(4) Pallares, Eduardo. DERECHO PROCESAL CIVIL. 10a ed., México; Edit. Porrúa, 1983. p.p. 9 y 49

tudio comprende la organización del poder judicial, la determinación de la competencia de los funcionarios que lo integran y la actuación del juez y las partes en la substanciación del proceso.

El Derecho Procesal Civil es la rama de la ciencia jurídica que estudia la naturaleza, desenvolvimiento y eficacia del conjunto de relaciones jurídicas denominado proceso civil". (5)

Para Prieto-Castro (6) el Derecho Procesal Civil o regulador del Proceso Civil es el que establece las normas sobre fijación y delimitación de la competencia del órgano jurisdiccional, prescribe las necesarias reglas acerca de las partes litigantes y su capacidad, estatuye lo conveniente respecto del objeto del proceso, señala los requisitos y determina la eficacia de los actos procesales, ordena las secuencias del proceso de ejecución y señala las medidas de aseguramiento y el modo de su obtención y efectividad".

Según el maestro Gómez Lara, el proceso es un conjunto complejo de actos del Estado como soberano, de las partes interesadas y de terceros ajenos, actos todos que tienden o están proyectados a la aplicación de la ley general al caso concreto contra

=====

- (5) Couture, Eduardo J. FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. 3a ed. Buenos Aires; Edit. De Palma, 1974. p. 3
- (6) Prieto-Castro Ferrandiz, Leonardo. DERECHO PROCESAL CIVIL. 3a ed., Madrid; Edit. Tecnos, 1978. Segunda Parte; Serie G, Manuales de Derecho, Economía y Hacienda. Vol. I. p. 2

vertido para dirimirlo, el cual se caracteriza de acuerdo con la norma sustantiva que se vaya a aplicar al caso concreto. (7)

El proceso para Carnelutti⁽⁸⁾, es un conjunto de actos dirigidos a la formación o a la aplicación de los mandatos jurídicos, cuyo carácter consiste en la colaboración a tal fin de las personas interesadas con una o mas personas desinteresadas, que sirve para indicar un método para la formación o aplicación del derecho.

De lo anterior podemos concluir que el Derecho Procesal Civil es el conjunto de normas jurídicas encaminadas a hacer efectivos los derechos reconocidos previamente por la ley sustantiva, que indican las formas en que el juez debe aplicar la norma sustantiva al caso concreto; asimismo estudia el concepto, presupuestos, objeto, estructura y finalidades del proceso, de las partes que han de intervenir, la forma en que han de hacerlo, los efectos que produce, los actos que ejecutan y los resultados. Reglamenta la facultad por parte del estado de solucionar conflictos y el derecho que tienen los particulares a que el órgano jurisdiccional les resuelva sus controversias, todo lo cual se regula mediante normas de carácter procesal.

=====

(7) Gómez Lara, Cipriano. DERECHO PROCESAL CIVIL. México; Edit. Trillas, 1987. p. 15

(8) Carnelutti, Francesco. INSTITUCIONES DEL PROCESO CIVIL. Buenos Aires; Edit. E.J.E.A. Vol. I., p. 21

CARACTERISTICAS.- El proceso civil tiene como características principales:

1.- PUBLICIDAD.- El proceso como institución e instrumento para la administración de justicia, es un asunto que interesa a la comunidad y al Estado, en razón de que tiene el deber de asegurar la paz social por el imperio del derecho, aún con relación a los intereses particulares.

El Derecho Procesal pertenece al Derecho Público y las normas procesales son indispensables o de orden público, por lo cual son obligatorias tanto para el juez como para las partes en conflicto, salvo convenio en contrario para éstas últimas, y siempre y cuando sea en beneficio de las partes y su alteración o renuncia no afecte ningún derecho de orden público e interés social.

La naturaleza pública se deriva del hecho de que sus normas son casi en su totalidad impositivas y no dispositivas, salvo los casos excepcionales en que la propia ley procesal otorga a los particulares la facultad de poder apartarse de su aplicación.

2.- INSTRUMENTALIDAD.- Esta característica se le atribuye al Derecho Procesal en virtud de constituir un medio por conducto del cual se realizan los derechos reconocidos por la ley sustantiva, ya que no se puede entender que existan normas procesales sin un derecho sustancial a cuya aplicación se dirijan.

3.- AUTONOMIA.- Es un derecho autónomo porque tiene leyes y principios propios, no forma parte de ninguna otra rama del Derecho en general aún y cuando tiene relaciones muy estrechas con las demás ramas de dicha materia, conservando siempre su independencia; además porque el proceso jurisdiccional que reglamenta es independiente y autónomo del derecho material sobre el cual se controvierte en el juicio, de tal manera que aún no existiendo el derecho alegado por el actor en su pretensión, se puede iniciar un proceso y continuarlo hasta su conclusión definitiva. Consecuentemente, no existe entre el derecho material litigioso y el proceso mismo, una relación de causa efecto, ni se encuentran vinculadas entre sí de tal forma, que no puedan existir el uno sin el otro.

4.- UNIDAD.- Esta característica de unidad se expresa en primer término, a través de los conceptos básicos fundamentales denominados trilogía estructural de la ciencia del proceso, es decir, los conceptos de jurisdicción, proceso y acción. Ello en virtud de que todas las ramas del Derecho Procesal, particularmente el Derecho Procesal Civil, parten de la existencia de los siguientes elementos:

a) JURISDICCION, como poder del Estado, para resolver conflictos de trascendencia jurídica en forma vinculativa para las partes;

b) PROCESO, entendido como un instrumento jurídico del Estado para conducir la solución de los conflictos materia del litigio; y

c) ACCION, como derecho, facultad, poder o posibilidad jurídica de las partes, para provocar la actividad del órgano jurisdiccional del Estado, con el objeto de que éste último resuelva sobre una pretensión litigiosa.

De tal manera que dicha unidad se manifiesta, en el hecho de que todo proceso, cualquiera que sea el tipo de conflicto que resuelva, tiene una estructura esencialmente igual, iniciándose de un presupuesto o litigio que se desenvuelve a lo largo de un procedimiento y culmina con una sentencia, de la que probablemente se derive una ejecución.

En conclusión, se puede afirmar que existe unidad esencial del Derecho Procesal, la cual se sustenta en tres conceptos fundamentales de la ciencia del proceso y en la propia estructura esencialmente idéntica del proceso.

ANTECEDENTES.— En cuanto a los antecedentes del Derecho Procesal, de manera general podemos decir que con las invasiones bárbaras, en Italia, se encontraron frente a frente dos tipos de proceso con características totalmente diferentes, por una parte el proceso romano y por el otro el proceso germánico.

En cuanto a su estructura el proceso romano presentaba un verdadero carácter de juicio, en razón de que el juez estaba entre las partes con un principio de autoridad y decidía la controversia surgida, según su convicción y con fundamento en las pruebas que se le habían presentado.

Por otro lado y a diferencia del proceso romano, el proceso germánico no tenía por finalidad hacer decidir la controversia según la convicción de un tercer sujeto imparcial o juez; convicción fundada en los resultados del proceso, sino solamente la de resolver cuestiones en función de la concurrencia de varios elementos, todos los cuales eran considerados como manifestación de una voluntad suprema, superior a las partes, y de cuyo resultado se infería la manifestación interna de la divinidad. El proceso germánico era eminentemente formal, las pruebas eran pocas, ya que se trataba, no de formar la convicción del juez, sino de provocar el juicio de la divinidad, reduciéndose en general al juramento, invocación directa de la divinidad y al juicio de dios, que consistía en ciertos experimentos a que se sometía a las partes, y de cuyo resultado se deducía la manifiesta intervención de la divinidad.

El proceso germánico, por la preponderancia política de los invasores, tuvo evidentemente que prevalecer, pero no en toda Italia, sino en la mayor parte de ella, especialmente donde se había extendido y se iba consolidando el dominio longobardo.

Esta prevalencia del proceso germánico sobre el proceso romano hubo de cesar muy pronto, por el concurso de múltiples factores e influencias, de manera que con el florecimiento de los estudios romanísticos resurgió un proceso romano, cada vez más diferente del originario, especialmente por obra de la literatura que lo fué elaborando sucesivamente.

Los glosadores que iniciaron aquella elaboración, tomaron como base de sus estudios los fragmentos del Corpus Juris, la cual continuó con los Comentadores, siguiéndoles algunos Prácticos que expusieron las reglas de los procesos en algunos manuales.

Aquellos largos estudios y esta elaboración científica llevaron, con la presencia de muchas otras circunstancias, al surgimiento del Derecho Procesal Común, mismo que ejercitó una fuerte influencia sobre el desenvolvimiento del derecho procesal en todos los países de Europa. De Italia pasó especialmente a Alemania y Francia.

Alemania adoptó sin modificaciones, tal como lo había importado, el proceso común, así como también lo había hecho con el Derecho Romano Común, dando lugar con ello al llamado Fenómeno de Recepción.

En las regiones de la Francia Meridional, era preponderante la influencia romana, mientras que en las regiones del norte persistía fuertemente el elemento local germánico. La tarea de conciliar ambas tendencias y fundir conjuntamente el elemento romano y el elemento germánico local, correspondió al Parlamento de París, órgano central de la jurisdicción de Francia en aquellos tiempos.

Aquel proceso adoptado en la Curia del Parlamento de París prevaleció en la misma, debido a que los Comentaristas se

encargaron de redactar por escrito las costumbres procesales en compilaciones denominadas estilos. A estas compilaciones se deben agregar, las diversas ordenanzas reales, que fueron gradualmente y con el transcurso del tiempo modificándolo y renovándolo en algunas de sus partes.

Las características del proceso francés, eran en el fondo las del proceso canónico, modificado en algunas de sus partes, especialmente en cuanto a la oralidad y a la publicidad de los juicios. El proceso codificado en la ordenanza de Luis XIV de 1667, fué el que después se adoptó en el Código de Procedimiento Civil de Napoleón, que rige en Francia desde el primero de enero de 1807, con modificaciones posteriores.

En Italia la tradición jurídica procesal, que había sido tan espléndida, fué bruscamente interrumpida por la Revolución Francesa y las invasiones extranjeras que siguieron a ella. Con la restauración de 1814 el Código Francés no quedó en vigor más que en pocos Estados, pero su influencia fué decisiva para la elaboración posterior del Derecho Procesal Italiano; así como todos los códigos preexistentes al Código de 1865 fueron, en mayor o menor medida influenciados por él.

Por lo que respecta a nuestro país y previa su reseña histórica, es necesario tener conocimiento de los antecedentes del Derecho Procesal Español, lo anterior en virtud de que fué precisamente éste último el que se aplicó en nuestro país durante -

la época de la Colonia, y porque nuestra legislación procesal civil tiene sus raíces y se encuentra inspirada en el Derecho Procesal Español.

El proceso romano tuvo vigencia en España cuando ésta fué provincia romana, y además de ser un elemento de fusión durante la época visigoda, reelaborado que fué, pasó a ser el fondo esencial, constituyendo el Derecho Común de la legislación española y en consecuencia de la legislación mexicana; incorporándose al Derecho Español el elemento germánico, con motivo de la invasión de los pueblos del norte, resultando con ello el Fuero Juzgo.

El Fuero Juzgo además de ser la fusión del espíritu germánico y el romano, tiene un sello de humanismo y una grandeza filosófica, pero tuvo escasa aplicación, pues al lado de él un Derecho Popular gobernó a la España de la Edad Media.

Los fueros municipales volvieron a las prácticas germanas antiguas que habían sido superadas por el Fuero Juzgo, re-naciendo entonces la justicia privada, la autotutela y decadencia del poder público, el formulismo, las ordalías, el desafío, el juicio de batalla, entre otras.

El Código de las Partidas de 1265 trató de poner remedio a ésta situación. El afán de mejorar tal estado de cosas, inspiró la legislación y la obra compiladora de España, así surgió El Ordenamiento de Alcalá de 1348; El Ordenamiento Real de

1845; las Ordenanzas de Madrid de 1502; las Ordenanzas de Alcalá, y las Leyes del Toro de 1503; pero todos esos intentos de reforma fueron inútiles, porque regían al mismo tiempo desde el Fuero Juzgo hasta las Partidas, resultando tales disposiciones diversas y antagónicas.

Felipe II con la Nueva Recopilación en 1567 trató de poner fin a ese estado de cosas, sin conseguirlo por ser ésta una obra insuficiente y plagada de lagunas que necesitó de aclaraciones profundas; en este camino le siguió Carlos IV con la Novísima Recopilación de leyes de España en 1805, que trata del proceso de una manera desordenada, iniciándose posteriormente la codificación con la Constitución de 1812. En 1850 se inició en España la legislación procesal especial con la Ley de Enjuiciamiento Civil de ese año y el Reglamento Provisional de la Administración de Justicia de 1835. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 y la todavía vigente de 1881, son las últimas manifestaciones de la legislación procesal civil española.

En cuanto a la organización jurídica del México Prehispánico existen pocos antecedentes al respecto pero cabe mencionar que en esta época la Recopilación de Indias confirmó las leyes y los llamados buenos usos y costumbres de los indígenas, anteriores a la conquista, siempre y cuando no fueran contrarios a la religión ni a las Leyes de Indias.

En la época de la Colonia el Estado español dotó

a la Nueva España de instituciones jurídicas semejantes a las de aquel país. El Derecho Colonial se considera formado por las leyes españolas que estuvieron vigentes en la Nueva España, así como por las dictadas especialmente para las colonias de América y por las expedidas directamente para ella.

La Recopilación de las Leyes de Indias de 1860, dispuso que en los territorios americanos sujetos a la soberanía Española se considerase como derecho supletorio de la misma, el Español, con arreglo al orden de prelación establecido por las Leyes del Toro.

Las Leyes de Partida, se han considerado de manera especial, como parte fundamental del Derecho Positivo Mexicano, aún después de entrar en vigor los códigos nacionales.

La proclamación de la Independencia en nuestro país, no surtió efectos determinantes para acabar con la vigencia de leyes españolas en México, toda vez que continuaron rigiendo la Recopilación de Castilla, el Ordenamiento Real, el Fuero Real, el Fuero Juzgo y el Código de las Partidas, continuando de tal manera la vigencia e influencia de leyes españolas sobre las de México.

Las diversas leyes dadas en la República, seguían en general la orientación de España en materia de enjuiciamiento civil; así sucedía que la Ley de Procedimientos de 1857 tomaba del acervo español la mayor parte de sus instituciones, el cual no cong

tituía propiamente un código completo. El primer código de procedimientos que tuvo ese carácter fué el de 1872, mismo que fué tomado en gran medida de la Ley Española de 1855.

En 1884 se dió un Código de Procedimientos Civiles de esa fecha, después del cual se advierten nuevas orientaciones para mejorar la legislación procesal.

Por último se promulgó el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal el 29 de agosto de 1932, todavía vigente en dicha entidad, y el cual ha servido de modelo a la mayor parte de los Códigos Estatales; código que fué elaborado basándose en los precedentes Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1872, 1880 y 1884, así como en el Código De Procedimientos Civiles del Estado de Puebla de 1880; los que a su vez tuvieron la influencia determinante de las leyes de enjuiciamiento civil españolas de 1855 y 1881.

1.2. NATURALEZA JURIDICA DEL PROCEDIMIENTO CIVIL.

El procedimiento civil encuentra su naturaleza jurídica en lo que conocemos como función jurisdiccional. La función que tiene por objeto la conservación del orden jurídico cuando éste deja de ser observado, y el particular o afectado reclama la protección o cumplimiento del mismo, es precisamente la función jurisdiccional. Por otro lado, el medio para realizar dicha función es el

proceso y las normas que lo regulan, constituyendo de tal forma el Derecho Procesal; es decir, que el Estado al prohibir la autodefensa y reconocer la excepcionalidad de la autocomposición, otorga a través de sus órganos la tutela jurídica de las partes por intermedio del proceso.

Por lo que respecta concretamente a la esencia o naturaleza jurídica del procedimiento, existe gran diversidad de criterios al respecto, habiéndose creado incluso, varias teorías sobre el particular, aclarando que para los efectos del presente trabajo y dada la identidad con los preceptos que la misma postula es de adoptarse la teoría que sostiene que el proceso es una relación jurídica procesal, aún y cuando de manera breve explicaremos en que consisten algunas de estas teorías.

TEORIA DEL CONTRATO Y DEL CUASICONTRATO.- Esta teoría tuvo su auge en los siglos XVIII y XIX con la doctrina de Pothier, Demolombe y otros. La misma sostiene que conforme a la teoría contractual, el proceso surgiría del consentimiento de las partes acerca de un objeto común.

TEORIA DE EL PROCESO COMO RELACION JURIDICA.- Oskar Von Bülow (9), retomando las ideas de Hegel, es el creador del moderno proceso y

=====

(9) Von Bülow, Oskar. EXCEPCIONES PROCESALES Y PRESUPUESTOS PROCESALES. Buenos Aires; Edit. E.J.E.A. , 1964.

afirma de acuerdo a esta teoría, que el derecho procesal civil de termina las facultades y los deberes que ponen en mutua comunicación a las partes y al juez, manifiesta de igual forma que el procedimiento es una relación de derechos y obligaciones recíprocos, es decir, una relación jurídica.

De acuerdo con esta teoría Wach, Hellvig y Köhler hechas algunas observaciones que no constituyen propiamente modificaciones esenciales, manifiestan que el proceso es una relación jurídica entre las partes interesadas, cuyo contenido representa deberes y derechos de naturaleza procesal con independencia de la relación jurídico material, ya que mediante el proceso el Derecho no solamente es, sino que vale y adquiere una realidad. Los sujetos de la relación son el juez, el demandante y el demandado, considerándose se dicha relación como de Derecho Público.

Chiovenda, en su obra "Principios de Derecho Procesal Civil" nos dice, que el procedimiento es la envoltura exterior de una relación jurídica que se llama relación jurídica procesal, agrega, que es una relación autónoma y compleja, que pertenece al Derecho Público. Autónoma, en cuanto tiene vida y condiciones propias, independientemente de la acción que se hace valer en el proceso. Compleja en cuanto que no comprende un solo derecho u obligación, sino un conjunto indefinido de derechos, pero todos ellos coordinados a un fin común que recoge en unidad todos los actos procesales. Es Pública porque deriva de una norma que regula una actividad con tal carácter.

Según el maestro Francesco Carnelutti, la relación jurídica nace de la combinación de una obligación y un derecho subjetivo que tiene por objeto la prestación de una actividad para el desenvolvimiento del proceso. Por una parte hay una obligación y por la otra un derecho; en consecuencia, existen en el proceso tantas relaciones jurídicas cuantos sean los conflictos, entre el interés en cuanto a la composición del litigio y los intereses de aquellos que deban proporcionar los medios al proceso; por lo cual concibe a éste como un complejo de relaciones.

Para Eduardo J. Couture (10), la relación jurídica procesal se compone de relaciones menores y que ellas, no solo ligan a las partes con los órganos de la jurisdicción, sino también a las partes entre sí.

De la relación jurídico procesal surgen derechos procesales, deberes procesales de las partes, de terceros y del juez, obligaciones procesales de las partes, de terceros, facultades procesales del juez o las partes y cargas procesales de las partes.

De lo anterior podemos concluir que todo proceso es una relación jurídica, es decir, una relación entre los sujetos

=====
(10) Couture, Eduardo J. op. cit. p.p. 134 y 135

procesales, jurídicamente regulada, cuyo contenido está formado por las relaciones entre el Estado (órgano jurisdiccional) y las partes, y las surgidas entre estas últimas, reguladas todas ellas por el Derecho Procesal; asimismo en cuanto al significado de dicha relación jurídica se basa en que hace posible una concepción unitaria del proceso, consistente en múltiples actos particulares y situaciones jurídicas. La relación jurídica es singular y unitaria; nace y termina con el proceso; se mantiene como la misma desde el principio hasta el final del proceso; se desarrolla mediante actuaciones procesales, principalmente de las partes; es de derecho Público; trilateral (actor, demandado y juez); tiene un objeto particular; es compleja porque comprende una serie de facultades; es dinámica y progresiva.

TEORIA DE EL PROCESO COMO UNA SITUACION JURIDICA.-Para Goldschmidt, el proceso es el estado de una persona desde el punto de vista de la sentencia judicial, misma que se espera con arreglo a las normas jurídicas. Sostiene que las partes no están vinculadas entre sí, si no que existen estados de sujeción de ellas al orden jurídico, en su conjunto de posibilidades, de expectativas y cargas. El proceso es una situación, o sea, el estado de una persona frente a la sentencia judicial.

TEORIA DE EL PROCESO COMO UNA INSTITUCION.- Su exponente es Jaime Guasp. Según esta teoría se entiende por institución no simplemente el resultado de una combinación de actos tendientes a un fin, sino un complejo de actividades relacionadas entre sí por el vínculo de

una idea común objetiva, a la que figuran adheridas, sea esa o no su finalidad específica, las diversas voluntades particulares de los sujetos de quienes procede aquella actividad.

TEORIA DE EL PROCESO COMO SERVICIO PUBLICO.- Sus expositores son Jéze y Duguit. Esta teoría afirma dentro de la concepción francesa del proceso como servicio público, que conforme a ella, la actividad administrativa, y dentro de ésta, la jurisdicción y su ejercicio en el proceso, no da lugar más que a servicios públicos.

TEORIA DE EL PROCESO COMO ENTIDAD JURIDICA COMPLEJA.- Foschini, autor de esta teoría, sostiene que el proceso se nos aparece como una pluralidad de elementos coordinados, por lo cual el proceso se nos presenta como una entidad jurídica compleja que, combinándose concurren a formarla, dependiendo del punto de vista que se adopte, su carácter será abstracto o concreto, o concreto más dinámico. Por lo tanto para Foschini el proceso es:

a) Desde el punto de vista abstracto normativo, una relación jurídica compleja;

b) Desde el punto de vista concreto estático, una situación jurídica compleja; y

c) Desde el punto de vista concreto dinámico, un acto jurídico complejo.

Agrega que el acto, la situación y la relación jurídica son tan solo tres aspectos de la misma realidad, y por tanto, deben ser conciliados.

1.3. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROCESO CIVIL.

En cuanto a los elementos que constituyen el procedimiento civil, de manera general podemos decir que son cuatro, a saber: Jurisdicción, Acción, Excepción y Proceso.

Es necesario aclarar, que dada la complejidad y la institución que jurídicamente hablando conforman cada uno de los elementos mencionados, así como el abundante material que sobre el particular se ha escrito, explicaremos de manera muy breve en que consisten cada uno de los citados elementos, sin restar en ningún momento la gran y vital importancia que tienen para el estudio de el procedimiento que nos ocupa.

JURISDICCION.-"Es la función pública, realizada por órganos competentes del Estado, con las formas requeridas por la ley, en virtud de la cual, por acto de juicio, se determina el derecho de las partes, con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias de relevancia jurídica, mediante decisiones con autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución." (11)

=====

(11) Couture, Eduardo J. op. cit. p.40

Existen tres tipos de Jurisdicción: Jurisdicción Contenciosa, la cual es entendida como la controversia, contienda o disputa que es sometida a la resolución de los jueces; la Jurisdicción Voluntaria, misma que comprende a los procedimientos judiciales seguidos sin oposición de las partes y en las cuales la decisión que el juez emite no causa perjuicio a alguna de las mismas, es decir, son aquellos procedimientos en los que es necesaria o se solicita la intervención del juez; y por último la Jurisdicción Administrativa, a este respecto las leyes procesales y de organización judicial contienen con frecuencia disposiciones de carácter disciplinario, hablándose en tal caso de Jurisdicción Administrativa. Las normas del derecho disciplinario tienen como contenido axiológico el orden, se instituyen para asegurar el ordenado desenvolvimiento de la función jurisdiccional.

Asimismo podemos entender a la Jurisdicción como sinónimo de ámbito territorial determinado, aclarando que dicha acepción no corresponde por completo a la figura jurídica que nos ocupa. De igual forma podemos entender a la jurisdicción como sinónimo de competencia, la cual es la serie de facultades atributivas que el Estado otorga a sus diferentes órganos jurisdiccionales tomando en consideración los elementos extraídos de una relación sustantiva, la cual trasladándonos a nuestro Derecho Positivo se determinan por materia, cuantía, grado y territorio. (12)

=====

(12) El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal dispone:

Art. 144.- La competencia de los Tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

Los elementos de la Jurisdicción son:

- a) NOTIO, es decir, el derecho de conocer de una cuestión litigio sa determinada. No pudiendo el juez proceder de oficio, sino so lo a instancia de parte, y cuando ello ocurre, debe constatar la reunión de los presupuestos procesales necesarios para la vá lida realización de la relación procesal.
- b) VOCATIO, entendida como la facultad de obligar a las partes a comparecer a juicio dentro del término del emplazamiento o en su defecto el juicio puede seguirse en su rebeldía, sin que la mencionada incomparecencia afecte la validez de las resolucio nes judiciales.
- c) COERTIO, consistente en el empleo de la fuerza para el cumpli miento de las medidas ordenadas dentro del proceso, a efecto de hacer posible su desenvolvimiento.
- d) IUDICIUM, la cual se resume en la actividad jurisdiccional, to da vez que es la facultad del juez dictar sentencia poniendo término a la litis, con el carácter de definitivo, es decir, con efecto de cosa juzgada. El juez no puede dejar de resolver por insuficiencia, obscuridad o silencio de la ley; y
- e) EXECUTIO, o sea el imperio de la ley para la ejecución de las resoluciones judiciales mediante el auxilio de la fuerza públi ca.

ACCION.- Es el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamar la satisfacción de una pretensión. (13)

Los elementos de la acción son: los sujetos, mis mos que corresponden a las personas del actor y demandado; la pre tensión, consistente en lo que se reclama en la demanda y por úti mo la causa petendi, que es el fundamento o razón que se alega co mo base, a efecto de que nos sea restituído, respetado o reconoci do un derecho.

Las acciones se clasifican en:

- a) ACCION REAL, la cual constituye un medio para que en juicio sea declarada la existencia, plenitud o libertad de los derechos reales, con el efecto accesorio, cuando a ello hubiere lugar de indemnización del daño causado.

- b) ACCION PERSONAL, es la que corresponde a alguno para exigir de otro el cumplimiento de una obligación contraída, se dice perso nal porque nace de una obligación puramente de la persona, dán dose contra la persona obligada o su heredero.

=====

(13) Couture, Eduardo J. op. cit. p. 57

- c) ACCIONES MIXTAS, éstas participan tanto de características de las acciones reales así como de las personales. Son tres las acciones divisorias que se conocen como mixtas: División de Cosa Común, Partición de Herencia y la de Apeo y Deslinde de un Predio Rústico.
- d) ACCIONES DEL ESTADO CIVIL, bajo este concepto se encuentran acciones de la más variada naturaleza, como son:

- 1.- Las relativas al estado civil de las personas por medio de las cuales se declara, modifica o extingue el estado civil de una persona.
- 2.- Las actas del registro Civil, por las cuales se rectifica, se declara su nulidad o cancelación; y
- 3.- Las posesorias del estado civil, para mantener en la posesión o reintegrar en ella al que ha sido perturbado o despojado de la misma.

De acuerdo a su objeto las acciones pueden ser condenativas, declarativas, constitutivas, ejecutivas, precautorias o dispositivas.

EXCEPCION.- La excepción (14), se considera como el poder jurídico de que se halla investido el demandado, para oponerse por los medios legales existentes, al ejercicio de la acción intentada por el actor, y cuya finalidad es el aplazamiento temporal o bien la destrucción total de la acción intentada en su contra.

Las excepciones se clasifican principalmente en:

EXCEPCIONES DILATORIAS.- Son aquellas que no niegan o atacan el derecho hecho valer por el actor, sino que se dirigen al proceso propiamente dicho, cuya finalidad es la de corregir errores que llevarían a emitir una errónea resolución, así como evitar un proceso inútil o nulo y así asegurar el resultado del juicio, constituyendo una especie de eliminación de cuestiones o defectos que de continuar dentro del procedimiento, entorpecerían el desarrollo válido del mismo, evitando con ello la realización de esfuerzos ociosos. Dentro de ésta clasificación encontramos las excepciones de Incompetencia del juez, Falta de Personalidad del Actor, Litispendencia, y Conexidad de la Causa entre otras.

=====

(14) "Del latín exceptio, exceptionis; acción y efecto de exceptuar o excluir de la regla general. Según algunos autores, de excipiendo, destruir o de ex y actio; negarse a una acción". Diccionario de derecho Privado. Barcelona. edit. Labor, S.A. 1950. Tomo I A-F. p. 1842

EXCEPCIONES PERENTORIAS.- Este tipo de excepciones a diferencia de las Dilatorias, atacan directamente el derecho ejercitado contra el demandado, constituyen una defensa de fondo sobre la procedencia de la acción intentada. La enunciación de éstas es taxativa, ya que no se encuentran enumeradas en nuestro código o legislación procesal civil; consecuentemente su nombre lo toman según sean los hechos ex tintivos de las obligaciones o prestaciones reclamadas. Entre otras encontramos a las excepciones de Pago, Compensación, Novación, Con fusión, Cosa Juzgada, etc.

PROCESO.- Por lo que respecta a este elemento constitutivo del pro cedimiento, reiteramos lo expresado al inicio del presente trabajo referente a su concepto y características. (15)

1.4. ETAPAS Y FASES DEL PROCEDIMIENTO CIVIL.

Previo el estudio de las etapas procesales que nos ocupan, cabe mencionar que el proceso como tal, no se produce en su totalidad de manera instantánea, sino que se despliega a tra vés de un conjunto de actos que tienen una triple vinculación entre sí, tal y como anteriormente se ha manifestado.

=====

(15) Confróntese concepto, características y antecedentes del Pro ceso Civil en este mismo trabajo. Capítulo Primero, 1.1.

En primer término decimos que son CRONOLOGICOS en cuanto a que tales actos procesales, se verifican progresivamente durante determinado tiempo en razón de que su realización está sujeta a plazos y términos precisos.

Son LOGICOS en virtud de que se relacionan entre sí como presupuestos y consecuencias, es decir, que la resolución con la cual el juez resuelve el litigio y concluye el proceso, presupone necesariamente la realización de una serie de actos y etapas anteriores, a través de lo cual el juzgador estará en posibilidad de conocer, por un lado las pretensiones de las partes y cerciorarse, por el otro, de la veracidad de los hechos afirmados por las mismas, para poder emitir una decisión acertada sobre el conflicto sometido al proceso.

Por último son TELEOLOGICOS, pues se enlazan en razón del fin que persiguen, ya que todos los actos que integran el proceso, comparten la finalidad de éste, que es precisamente la composición del litigio.

Hablando desde un punto de vista meramente cronológico, los actos procesales se pueden dividir o agrupar dada la naturaleza de su realización en plazos y términos precisos, en dos grandes etapas que son la INSTRUCCION y el JUICIO.

LA INSTRUCCION.- esta etapa comprende todos los actos procesales realizados por el Tribunal, por las partes en conflicto y de los

terceros ajenos a la relación sustancial, mediante los cuales se precisa y determina el contenido del litigio, desarrollándose de igual forma la actividad probatoria y las conclusiones o alegatos de las partes, cuyo objetivo en conjunto es el de instruir al juez del conocimiento, provocarle un conocimiento, allegarle todo el material informativo, para que éste se encuentre en posibilidad de pronunciar una sentencia con la propiedad lógica y jurídica debida.

La Instrucción se divide en tres fases:

a) FASE POSTULATORIA, en esta fase las partes exponen sus pretensiones, resistencias, afirmaciones y negaciones acerca de los hechos controvertidos y finalmente, invocan las normas jurídicas aplicables al caso concreto (demanda, contestación de demanda y reconvencción). El objetivo de la fase en comento, es el de precisar el contenido del proceso, de determinar aquello que será posteriormente objeto tanto de la actividad probatoria, así como de los alegatos y de la sentencia.

b) FASE PROBATORIA, la fase de referencia tiene una estructura y una función compleja, su necesidad radica en el hecho de que el juzgador, hasta la fase postulatoria, únicamente tiene un conocimiento parcial y subjetivo de las posturas de las partes en el proceso y que dada su naturaleza son contrarias. Por ello es indispensable e imprescindible que el juzgador se allegue de un conocimiento objetivo sobre la controversia planteada, el cual únicamente lo podrá obtener por conducto del desarrollo de la fase pro

batoria en cada uno de los cuatro momentos que presenta; a saber:

1.- OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.- Es el momento en que las partes presentan o proporcionan al Órgano jurisdiccional, los diferentes medios que constituyen la comprobación o corroboración de las manifestaciones realizadas en la fase postulatoria relacionando cada medio de prueba con cada uno de los hechos controvertidos.

2.- ADMISION DE PRUEBAS.- Este momento es único y exclusivo del Órgano jurisdiccional, en el cual califica la procedencia o improcedencia de los medios de prueba ofrecidos por las partes en el proceso, dicha calificación deberá hacerse atendiendo a la pertinencia, utilidad, idoneidad y adecuación de cada una de las probanzas ofrecidas para la acreditación de los hechos afirmados, así como a la oportunidad en cuanto al tiempo o término en que debe hacerse el ofrecimiento en cuestión.

3.- PREPARACION DE PRUEBAS.- Los actos de preparación de las pruebas son de origen complejo, en razón de que participan en ellos el Órgano jurisdiccional, las partes en litigio e incluso algunos terceros, como lo es por ejemplo el citar testigos, peritos, formular interrogatorios, posiciones, fijar fechas para la celebración de audiencia y diligencias entre otros. Debiéndose en este momento, desarrollarse los actos necesarios para que las pruebas estén debidamente preparadas para ser recibidas en la audiencia respectiva.

4.- DESAHOGO DE PRUEBAS.- El desahogo de pruebas entraña una serie de actividades de igual forma que las anteriores compleja, ya que en virtud de esta fase, se asume la prueba y la adquiere el tribunal; así dependiendo de la prueba de que se trate, será el trámite y naturaleza del acto o actos a realizar, de tal manera que el formular las preguntas a las partes y a los testigos, los cuestionamientos a los peritos, las inspecciones y otros, vienen a ser el desahogo de las pruebas.

c) FASE PRECONCLUSIVA, ésta la integran los actos procesales conocidos como alegatos o conclusiones, que son las consideraciones, reflexiones, razonamientos y argumentaciones que las partes plantean al tribunal acerca de la actividad realizada en las diversas fases procesales anteriores. Con tales elementos se persigue dar al juzgador una idea con respecto a la confirmación y corroboración de las afirmaciones y negaciones, pretensiones y resistencias planteadas en el litigio.

Entendemos a los alegatos como el exámen de la prueba para orientar al juez, en otras palabras, al hacer sus reflexiones cada una de las partes, acerca de la actividad procesal realizada hasta entonces, se le está planteando al juzgador la manera como debe llegar a resolver la controversia, se pretende darle un proyecto de la sentencia, según entienden las partes, que debe dictarse.

La etapa de la Instrucción termina con lo que se

ha dado a llamar el auto de citación para sentencia, esto es el auto que ordena cerrar la etapa de la instrucción, el cual dispone que se dicte la sentencia definitiva.

EL JUICIO.- Esta segunda etapa del proceso, se desenvuelve con una actividad única y exclusiva del órgano jurisdiccional; etapa en la que el mismo, emite, dictamina o pronuncia la sentencia jurisdiccional definitiva que termina completamente con el proceso y resuelve la controversia planteada.

Asimismo es de mencionarse que además de las ya indicadas, existen otras tres etapas, a las que no se hizo mención dado que las mismas no se realizan dentro del procedimiento, sino antes o después del mismo, según sea el caso, y que son la Etapa Preliminar, Etapa Impugnativa y la Etapa Ejecutiva.

ETAPA PRELIMINAR, puede ser que eventualmente exista una etapa preliminar o previa a la iniciación del proceso civil. El contenido de esta etapa puede ser la realización de: a) Medios Preparatorios al proceso, cuando se pretenda despejar alguna duda, remover un obstáculo o subsanar una deficiencia antes de iniciar un proceso; b) Medidas Cautelares, cuando se trate de asegurar con anticipación las condiciones necesarias para la ejecución de la sentencia definitiva; c) Medios Provocatorios, cuando los actos preliminares tiendan precisamente, a provocar la demanda.

ETAPA IMPUGNATIVA, esta es probable que se presen

te, siendo en todos los casos posterior a la etapa del juicio ya indicada, iniciándose con ella la segunda instancia o grado de conocimiento, al impugnar una o ambas partes la sentencia emitida en la etapa del juicio. Esta etapa es de carácter eventual y tiene por objeto la revisión, modificación o revocación de la sentencia emitida en primera instancia.

ETAPA EJECUTIVA, esta al igual que las dos anteriores, es de carácter eventual, ya que puede o no presentarse, y se origina cuando la parte que obtuvo la satisfacción de la prestación que reclamó, solicita al juez que, como la parte vencida no ha cumplido voluntariamente con lo ordenado en la sentencia, decrete y ordene se tomen las medidas necesarias para que ésta sea cumplida coactivamente y de ser necesario mediante el auxilio de la fuerza pública.

C A P I T U L O S E G U N D O :

EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO ANTERIOR A LA REFORMA DE 1993

- 2.1. El contrato de arrendamiento y su marco legal.**
- 2.2. Reglamentación jurídica de las Controversias de Arrendamiento anterior a la reforma procesal de 1993.**
- 2.3. Oposición de excepciones.**
- 2.4. Ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas.**
- 2.5. Trámite de incidentes y del recurso de apelación.**

2.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU MARCO LEGAL.

Para que podamos hablar de la existencia de un juicio de Controversia de Arrendamiento, es necesario que previamente se haya celebrado un contrato, en virtud del cual se de en arrendamiento un inmueble; toda vez que precisamente de tal relación contractual es de donde se origina o deriva la existencia del juicio en comento, siendo en este orden de ideas, indispensable antes de entrar al estudio de la reglamentación sustantiva del juicio cuyo estudio nos ocupa, hacer un esbozo general de lo que constituye un contrato de arrendamiento.

ARRENDAMIENTO.-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.

DEFINICION.- Es 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.

ELEMENTOS.- Temporalidad, carácter oneroso y la transmisión del uso y goce de un bien.

La función jurídica del arrendamiento consiste en transferir el uso o goce de los bienes, tratándose en nuestro sistema de Derecho de una obligación de dar.

ARTICULO 2011.- La prestación de cosa puede consistir:

- I .- En la traslación de dominio de una cosa cierta;
- II .- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

CARACTERISTICAS:

PRINCIPAL.- Tiene una existencia independiente, es decir, no es necesario que previamente se efectúe otro contrato para que éste pueda existir.

BILATERAL.- Engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, proporciona la concesión del uso o goce de una cosa a cambio del pago de un precio cierto.

ONEROSO.- Impone derechos y gravámenes para ambas partes celebrantes. Al arrendador da el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso y goce de la cosa. Al arrendatario da el provecho de usar y gozar de la cosa arrendada y el gravamen de pagar una renta.

FORMAL.- Para su validez requiere que sea otorgado por escrito, es generalmente formal y excepcionalmente consensual.

COMMUTATIVO.- Existen provechos y gravámenes ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

DE TRACTO SUCESIVO.- Ya que tiene una duración continua y determinada para que pueda tener vigencia.

ELEMENTOS ESENCIALES O EXISTENCIALES DEL CONTRATO:

CONSENTIMIENTO.- Entendido como el acuerdo de voluntades entre los contratantes, mismo que puede ser expreso o tácito; expreso cuando se manifieste verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; o bien tácito cuando resulte de hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo; excepto en los casos en que por disposición de la ley o por convenio entre las partes, la voluntad deba manifestarse expresamente, no siendo válido si dicho consentimiento, en relación a la celebración del contrato, ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo. (artículos 1794, 1803 y 1812 del código Civil)

OBJETO.- Para la existencia del contrato se requiere un objeto que pueda ser materia del mismo. Son objeto de los contratos:

- I .- La cosa que el obligado debe dar;
- II .- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Asimismo el objeto materia de los contratos debe existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio. (artículos 1794 fracción II y 1824 del Código Civil)

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Interpretado a contrario sensu el artículo 1795 del Código Civil, tenemos que los elementos necesarios para que el contrato de arrendamiento sea válido son:

- I .- Capacidad legal de los contratantes;
- II .- Ausencia de vicios en el consentimiento;
- III.- Licitud en el objeto; y
- IV .- Solemnidad.

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las

consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. (artículo 1796 del Código Civil)

Por lo que respecta a la forma que debe revestir el contrato de arrendamiento, atento a lo dispuesto por la ley en su artículo 2406 en relación con los numerales 1795 y 1796 del Código Sustantivo Civil el mismo debe otorgarse por escrito, para el caso de que no fuese así, la ausencia de la forma prescrita por la ley, independientemente de ser un hecho imputable al arrendador, únicamente produce la nulidad relativa de dicho contrato, y que por las características de la nulidad de que se trata, la misma puede ser subsanada y así producir completamente sus efectos. A este respecto existe una Jurisprudencia definida emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO.- La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario."

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 234

Por lo que se refiere a la reglamentación jurídica

ca sustantiva, vinculada estrechamente con el juicio cuyo estudio nos ocupa (16) y tomando en consideración que el contrato de arrendamiento constituye la parte sustantiva del juicio de Controversia de Arrendamiento, ésta se encuentra prevista en nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su Título Sexto, Capítulo Primero de los artículos 2398 al 2496.

ARTICULO 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.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Este artículo es de suma importancia, ya que en primer término establece, que debemos entender por arrendamiento, diciendo que en principio deben existir dos partes que celebren el contrato, de ahí que el mismo sea bilateral; una que debe transmi

=====

(16) Antes de entrar al estudio de la regulación del contrato de arrendamiento, es necesario aclarar que en el presente trabajo únicamente abordaremos al análisis de aquellos artículos que revisten una singular reelevancia, sin por ello restar importancia a los demás.

tir el uso o goce de una cosa, y la otra, que se obliga a pagar un precio cierto, mismo que debe reunir el requisito de ser cierto y determinado, siendo por ello el contrato en cuestión de carácter oneroso.

Los artículos subsecuentes al antes indicado, hacen referencia a cuestiones como el precio o la renta a pagar, las cosas que son susceptibles de dar en arrendamiento y los términos en que dicho arrendamiento debe celebrarse, y que a continuación se citan.

ARTICULO 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

ARTICULO 2400.- Son susceptibles del arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

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

ARTICULO 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- I .- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado

de servir para el uso convenido; y si no hu
convenio expreso, para aquel a que por su
misma naturaleza estuviere destinada; así
como en condiciones que ofrezcan al arrenda
tario la higiene y seguridad del inmueble;

II .- A conservar la cosa arrendada en el mismo
estado, durante el arrendamiento, haciendo
para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna
el uso de la cosa arrendada, a no ser por
causa de reparaciones urgentes e indispensa
bles;

IV .- A garantizar el uso o goce pacífico de la co
sa por todo el tiempo del contrato;

V .- A responder de los daños y perjuicios que
sufra el arrendatario por los defectos o vi
cios ocultos de la cosa anteriores al arren
damiento.

ARTICULO 2420.- El arrendatario está obligado:

I .- A satisfacer la renta en la forma y tiempo
convenidos;

II .- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

ARTICULO 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

ARTICULO 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTICULO 2432.- Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTICULO 2433.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

ARTICULO 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del

predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fé, responderá también de los daños y perjuicios.

ARTICULO 2445.- El arrendatario que por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura mas de dos meses en sus respectivos casos.

ARTICULO 2483.- El arrendamiento puede terminar:

- I .- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II .- Por convenio expreso;
- III.- Por nulidad;
- IV .- Por rescisión;
- V .- Por confusión;
- VI .- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII .- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

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

ARTICULO 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I .- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II .- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III .- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480;

IV .- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V .- Por variar la forma de la cosa arrendada - sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

2.2. REGLAMENTACION JURIDICA DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO ANTERIOR A LA REFORMA PROCESAL DE 1993.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal antes de la reforma procesal de que fué objeto, mediante decreto del 21 de Julio de 1993, reglamentaba la tramitación de los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario de acuerdo al uso para el que estaba destinado el inmueble materia de la litis, de tal forma que si se hablaba de un juicio de arrendamiento sobre un inmueble destinado a uso comercial o rústico, independientemente de las prestaciones reclamadas, excepto tratándose única y exclusivamente de la desocupación, toda vez que ésta última se tramitaba en la vía del Juicio Especial de Desahucio, se regía éste por lo dispuesto para la tramitación del Juicio Ordinario Civil; ejerciéndose consecuentemente la vía Ordinaria Civil. Pero si el inmueble en litigio se encontraba destinado para casa habitación y la vía intentada no lo era la del Juicio Especial de desahucio, necesariamente el procedimiento y la vía ejercitada debía ser la de Controversia de Arrendamiento. Lo anterior en virtud de que, con motivo de la ya citada reforma procesal de 1993, por una lado, y de manera general se establece una vía única y exclusiva para el ejercicio de toda acción intentada en materia de arrendamiento inmobiliario, tratándose ya sea de un inmueble destinado a casa habitación local comercial, industrial o predio rústico; es decir, independientemente del uso al cual esté destinado el inmueble materia de la litis, el Juicio de Controversia de Arrendamiento en comento, es el único procedimiento a seguir para la solución de cualquier con

troversia planteada; incluso derogándose la figura jurídica del Juicio Especial de desahucio, misma que anteriormente se encontraba regulada por el Código Adjetivo Civil en sus artículos 489 al 499.

Anteriormente el Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario de fincas destinadas a local comercial o industrial así como los predios rústicos, se encontraban reglamentados por el procedimiento ordinario civil.

Asimismo los inmuebles dados en arrendamiento y cuyo uso estaba destinado para casa habitación, tenían una regulación especial, aunque aclaramos, no difería en mucho del procedimiento ordinario civil, sino solo en algunos términos cronológicos o de tiempo; en el Título Décimo Sexto Bis, titulado precisamente: "De las Controversias en materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Habitación", y que establecía en sus artículos 957 al 968, lo siguiente:

ARTICULO 957 .- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, excepto el Juicio Especial de Desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código. (17)

=====
 (17) La excepción que constituye el Juicio Especial de desahucio a la aplicación del Título en comento, radica en el hecho de que el mismo Código, establece un capítulo especial en sus artículos 489 al 499 para su tramitación; dotándolo así de un procedimiento propio en razón de su naturaleza sumaria, aún y cuando no es considerado así por dicho Código Procesal.

El juez tendrá las mas amplias facultades para de
cidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

ARTICULO 958 .- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este Título el arrendador deberá exhibir con su dema
nda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haber se celebrado por escrito.

ARTICULO 959 .- Una vez admitida la demanda con los documentos y co
pias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.

A diferencia del Juicio de Controversia de Arren
damiento que nos ocupa; si el litigio tratase sobre un inmueble des
tinado a local comercial o industrial, el procedimiento aplicable
sería el del Juicio Ordinario Civil, y en ese supuesto el procedi
miento hasta este momento sería el mismo, solo que el término para
contestar la demanda sería de NUEVE y no de CINCO días de conformi
dad con el contenido del artículo 256 de la ley adjetiva de la mate
ria.

ARTICULO 960 .- El demandado formulará la contestación en los térmi
nos prevenidos por el artículo 260 de este Código. si se opusiere
excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se da
rá vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que

considerere oportuno. (18)

En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días. (En el caso del procedimiento Ordinario Civil, el término es de seis días. Artículo 272 del mismo ordenamiento legal).

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.

ARTICULO 961 .- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una Audiencia Previa y de Conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Tratándose del Juicio Ordinario Civil el lapso para tal señalamiento, será dentro de los DIEZ días siguientes, esto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272-A primer párrafo de la ley adjetiva civil.

=====

(18) De acuerdo al artículo 260 del Código Procesal Civil regula dor del Juicio Ordinario Civil, la contestación de la demanda deberá hacerse en los términos prevenidos para la demanda ; las excepciones que se tengan cualquiera que sea su naturaleza se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes. En la misma contestación se propondrá la reconvencción en los casos que proceda. De las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al actor para que rinda las pruebas que considere oportunas.

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

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

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

ARTICULO 962 .- En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las mas amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la Audiencia Previa y de Conciliación, será apelable en el efecto devolutivo.

ARTICULO 963 .- Concluida la Audiencia Previa y de Conciliación , el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

A este respecto se observan exactamente las mismas disposiciones para el Juicio Ordinario Civil. Artículos 277 y 290 del ordenamiento legal en comento.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y de sahog de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil. (19)

ARTICULO 964 .- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

- I .- El juez solo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

=====

(19) Cfr. punto 2.4. del presente trabajo.

II .- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV .- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a mas tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración - de la audiencia.

Respecto a esta última fracción, se observa el mismo término para dictar sentencia en el procedimiento ordinario civil (artículo 425), pero es necesario mencionar que existe un precepto génerico en el Capítulo denominado: "De las actuaciones y resoluciones judiciales", que en el artículo 87 del Código Procesal de la materia establece, que las sentencias deben dictarse dentro del plazo de quince días contados a partir de la citación para sentencia. Solo cuando hubiere necesidad de que el Tribunal examine documentos voluminosos, agrega, podrá disfrutar del termino de ocho días mas para hacerlo. Resultando en la práctica de mayor aplicación lo dispuesto por este último artículo, así como por razón de cargas excesivas de trabajo en los tribunales.

ARTICULO 965 .- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los terminos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la Audiencia Incidental.

En cuanto al trámite de los incidentes, así como a las apelaciones dentro del procedimiento en estudio, mas adelante se abordarán dichos temas con mayor profundidad.

ARTICULO 966 .- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

ARTICULO 967 .- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Es de mencionarse que por lo que toca a los Incidentes y las Apelaciones, los mismos se tramitarán en la forma establecida para el Juicio Ordinario Civil.

ARTICULO 968 .- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente Título.

Del estudio anterior se concluye que realmente son muy pocas las diferencias existentes, en cuanto a la reglamentación del Juicio de Controversia de arrendamiento de Casa Habitación y del Juicio Ordinario Civil, aplicable éste último, a inmuebles cuyo destino sea el comercio o la industria; diferencias que, básicamente comprenden términos meramente cronológicos.

2.3. OPOSICION DE EXCEPCIONES.

Antes de la Reforma Procesal de julio de 1993, el Título relativo a la tramitación del procedimiento en materia de arrendamiento, que era esencialmente idéntico al que aún se encuentra vigente para la tramitación del juicio Ordinario Civil, en sus artículos 960 primer párrafo y 962, los que anteriormente han sido comentados, establecían la forma y trámite de las excepciones opuestas en el procedimiento en cuestión y que retomaremos en el presente tema.

Por otra parte, las excepciones se encuentran reglamentadas en nuestro Código de Procedimientos Civiles en el Capítulo II denominado: "De las excepciones", mismo que comprende de los artículos 35 al 43, y que contemplan la denominación, procedencia y tramitación de las mismas.

ARTICULO 35 .- Salvo la incompetencia del órgano jurisdiccional, las demás objeciones aducidas respecto de los presupuestos procesales y las excepciones dilatorias se resolverán en la audiencia a que se refiere el artículo 272-A.

Este artículo contempla tres situaciones que son: primeramente el hecho de que en la Audiencia Previa y de Conciliación, que es a la que se refiere el artículo 272-A, la excepción de incompetencia del órgano jurisdiccional, constituye por disposición expresa de este artículo, un presupuesto procesal atacado por vía

de excepción, el cual dada su naturaleza no se resolverá en la referida audiencia; esto es comprensible debido a que, cuando se opone una excepción de incompetencia, la misma debe ser resuelta por el superior jerárquico del juez contra quien se plantea tal excepción; ya sea que se trate de incompetencia por declinatoria o bien por inhibitoria; en ambos casos será una resolución del tribunal de alzada a que corresponda el juez contra quien se opone la excepción en cuestión, la que decidirá la procedencia o improcedencia de la misma.

Por otro lado, todas las cuestiones relativas a los presupuestos procesales como lo es la personalidad y demás excepciones de carácter dilatorio que se hubiesen opuesto, como lo es la conexidad de la causa, litispendencia y cosa juzgada; deben ser resueltas necesariamente en la Audiencia Previa y de Conciliación, esto es debido a que para el caso de resultar procedentes las mismas, es decir, de que exista alguna deficiencia en el procedimiento o bien el juicio iniciado adolece de algún error, éstos deben subsanarse precisamente en ese momento, a efecto de evitar el seguir y tramitar un procedimiento con todas las cargas procesales que ello implica, que a final de cuentas resultaría inútil y ocioso, que lógicamente culminaría con una sentencia errónea y apartada de la ley.

En tercer lugar, aún y cuando el artículo que nos ocupa no es expreso en el sentido de hacer una distinción entre las excepciones que necesariamente deban resolverse en la Audiencia Previa y de Conciliación y las que no lo sean, existe una distinción

desde un punto de vista meramente doctrinario y que ha sido acogido por algunas jurisprudencias emitidas por la Corte que distinguen entre las Excepciones Dilatorias y Excepciones Perentorias; ya que si bien es cierto el artículo que nos ocupa establece que las demás objeciones aducidas respecto de los Presupuestos Procesales y las Excepciones Dilatorias se resolverán en la audiencia a que se refiere el artículo 272-A, no menos cierto resulta que el multicitado artículo no dispone de manera expresa cuales excepciones tienen tal carácter, así como tampoco hace mención a los tipos o clasificación de las excepciones que pueden oponerse en un procedimiento, tal y como lo hacía el artículo en comento antes de ser derogado, motivo por el cual para tal efecto, tiene que atenderse a la ley en sus diversos artículos, a la jurisprudencia y a la doctrina.

ARTICULO 36 .- (DEROGADO)

ARTICULO 37 .- La incompetencia puede promoverse por declinatoria o por inhibitoria, que se substanciará conforme al capítulo III, Título Tercero.

La forma en que se tramitarán y resolverán las cuestiones planteadas sobre la competencia del órgano jurisdiccional se encuentran reglamentadas en los artículos 163 al 169 de la Ley Adjetiva Civil.

Las cuestiones de competencia podrán promoverse por inhibitoria o por declinatoria.

La inhibitoria se intentará ante el juez que se estime competente dentro del término de nueve días contados a partir de la fecha del emplazamiento, pidiéndole al juez que dirija oficio al que se considera no serlo para que remita testimonio de las actuaciones respectivas al superior, para que éste decida la cuestión de la competencia y resuelva al respecto.

La declinatoria se propondrá ante el juez que se considere incompetente, solicitándole que se abstenga de seguir conociendo del negocio y remita los autos al considerado competente. Esta se substanciará conforme al Capítulo I del Título Sexto de la ley adjetiva de la materia.

En ningún caso se promoverán de oficio las cuestiones de competencia; pero el juez que se estime incompetente puede inhibirse del conocimiento del negocio, siendo apelable su resolución.

Si por los documentos que se hubieren presentado o por otras constancias de autos, apareciere que el litigante que promueve la inhibitoria o la declinatoria se ha sometido a la jurisdicción del tribunal que conoce del negocio, se desechará de plano, continuando su curso el juicio. También se desechará de plano cualquiera competencia promovida, que no tenga por objeto decidir cual haya de ser el juez o tribunal que deba conocer de un asunto.

ARTICULO 38 .- La excepción de litispendencia procede cuando un

juez conoce ya del mismo negocio sobre el cual el procesado es el mismo demandado. El que la oponga debe señalar precisamente el juzgado donde se tramita el primer juicio. Si se declara procedente, se remitirán los autos al juzgado que primero conoció del negocio cuando ambos jueces se encuentren dentro de la jurisdicción del mismo tribunal de apelación. Se dará por concluído el procedimiento si el primer juicio se tramita en juzgado que no pertenezca a la misma jurisdicción de apelación.

ARTICULO 39 .- La excepción de conexidad tiene por objeto la remisión de los autos en que se opone al juzgado que primeramente previno en el conocimiento de la causa conexa. Hay conexidad de causas cuando hay identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas, y cuando las acciones provengan de una misma causa.

ARTICULO 40 .- No procede la excepción de conexidad:

- I .- Cuando los pleitos estan en diversas instancias;
- II .- Cuando los juzgados que conozcan respectivemente de los juicios, pertenezcan a tribunales de alzada diferentes; y
- III.- Cuando se trate de un proceso que se ventile en el extranjero.

ARTICULO 41 .- La parte que oponga la excepción de conexidad, acompañará con su escrito copia autorizada de la demanda y contestación que iniciaron el juicio conexo. Si se declara procedente la excepción de conexidad, se mandará, acumular los autos del juicio al más antiguo para que, aunque se sigan por cuerda separada, se resuelvan en una misma sentencia.

ARTICULO 42 .- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia.

Este último artículo fué reformado mediante decreto del 21 de julio de 1993, siendo adicionado en su parte final con el requerimiento para los juicios de arrendamiento únicamente, para exhibir además de tales requisitos las copias de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y para la última es necesario exhibir copia certificada de la sentencia y auto que la declara ejecutoriada.

Por otro lado, es importante mencionar la situación prevista por el artículo 260 del ordenamiento procesal civil el cual establece:

ARTICULO 260 .- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos en la demanda.

Las excepciones que se tengan, cualquiera que sea

su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes.

En la misma contestación propondrá la reconven
ción en los casos que proceda.

De las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al actor para que rinda las pruebas que considere oportunas.

De la lectura de este artículo se desprende la im
portancia que tiene el momento o tiempo en que se deben interponer las excepciones que tuviere el demandado, ya que de lo contrario es decir, de oponer extemporaneamente las mismas, se tendrá por con
testada la demanda en sentido negativo atento a lo que dispone el párrafo cuarto del artículo 271 del Código de Procedimientos Ci
viles.

A este respecto existe jurisprudencia definida y algunas tesis relacionadas, emitidas por la Suprema Corte de Justi
cia de la Nación que al respecto sostienen:

EXCEPCIONES.— Si no se presentan en tiempo, es improcedente hacer
las valer posteriormente, en el juicio de garantías.

Quinta Epoca. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semana
rio Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág.
588.

EXCEPCIONES, TIEMPO PARA INTERPONERLAS.- El artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Y Territorios Federales, en su segundo párrafo previene que "las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes", y si el demandado no contestó la demanda y por ello se le acusó la rebeldía mediante auto que quedó firme por no haber sido impugnado, es obvio que no invocó en su defensa el hecho que alegó después en la alzada y cuya falta de estudio impugnó en el amparo; es evidente, también, que no se trataba de un hecho que implicara excepción superveniente, si tuvo conocimiento de él desde que celebró los contratos origen de las acciones; por tanto, la autoridad responsable con toda razón no lo tomó en cuenta, pues, de haber estudiado el problema que se le planteó, habría alterado los términos de la controversia.

3a. Sala, Séptima época. Vol. 67, Cuarta Parte. Pág. 32.

ARTICULO 261 .- Las excepciones y la reconvenición se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia.

ARTICULO 262 .- Si entre las excepciones opuestas estuviere la de incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará sin suspensión del procedimiento....."

ARTICULO 264 .- Cuando en la sentencia definitiva se declare procedente alguna excepción dilatoria, que no fué de previo pronunciamiento, se abstendrá el juez de fallar la cuestión principal, reser

vando el derecho del actor.

Lo que éste artículo establece resulta lógico si analizamos el supuesto de la procedencia de una excepción dilatoria, misma que dado el carácter que tiene, impone la necesidad de corregir el procedimiento, toda vez que adolece de algún defecto para que pueda tener validez plena y no culmine con una sentencia defectuosa y errónea, que en segunda instancia sea revocada por el superior del juez a quo y consecuentemente se ordene la reposición total del procedimiento, que en ese orden de ideas resultó completamente inútil y ocioso, esto es retomando el tema de la excepción dilatoria, debido a que dicha excepción no ataca directamente la acción intentada contra el demandado, sino únicamente las formalidades que se deben observar en el procedimiento para que el mismo tenga plena validez.

En este sentido existe una tesis jurisprudencial que nos dice:

ABSOLUCION DE LA INSTANCIA.- Cuando el demandado es absuelto de la instancia, el mismo no puede promover juicio de garantías en razón de que tal absolución no le afecta en forma alguna, pues además de que no se sabe si el actor promoverá o no de nuevo su acción, resulta que aún cuando lo hiciera, y se le admitiera su demanda y aún se le diera curso, porque a pesar de ello el demandado puede defenderse en el nuevo juicio con la mayor amplitud. Luego el amparo promovido, en el caso, es improcedente, con la consecuencia natural de

que debe sobreseerse.

Informe 1976. Primer tribunal Colegiado del tercer Circuito, Pág . 301.

ARTICULO 272-A .- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una Audiencia Previa y de Conciliación, dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieran opuesto en su contra, por el término de tres días.

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

Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá la fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes, la au

diencia proseguirá y el juez, que dispondrá de las mas amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

Cabe destacar que la importancia de este artículo en relación al tema que nos ocupa, se deriva precisamente porque establece el momento y la forma en que se deben examinar las excepciones, es decir, proceder a depurar el procedimiento para poder estar en posibilidad de resolver o reservar, según se trate de una excepción dilatoria o perentoria, sobre la procedencia de las excepciones que su hubiesen opuesto y evitar con ello tramitar juicios ociosos e inútiles. (20)

ARTICULO 272-E .- Al tratarse las cuestiones de conexidad, de litispendencia o de cosa juzgada, el juez resolverá con vista de las pruebas rendidas.

ARTICULO 273 .- Las excepciones supervenientes se harán valer hasta antes de la sentencia y dentro del tercer día de que tenga conoci

=====

(20) Refiriéndonos al procedimiento que se debe seguir para la substanciación de las excepciones opuestas, cabe mencionar, que la ley procesal de la materia en su Título Décimo Sexto Bis, establece el procedimiento a seguir en las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación materia del presente trabajo, y en el mismo en lo relativo a las disposiciones para la tramitación de las excepciones (artículos 960 y 962) éstas no difieren en lo absoluto de lo dispuesto para el juicio Ordinario Civil.

miento la parte. Se substanciarán incidentalmente; su resolución se reserva para la definitiva.

ARTICULO 275 .- Queda abolida la práctica de oponer excepciones o defensas contradictorias, aún cuando sea con el carácter de subidiarias, debiendo los jueces desechar éstas de plano.

EXCEPCIONES. SOLO PUEDEN RECHAZARSE LAS QUE SON CONTRADICTORIAS, SE GUN EL ARTICULO 275 PROCESAL, PERO LAS DEMAS DEBEN SUBSTANCIARSE VALORIZANDOLAS.- El juez no puede sin fundamento legal alguno rechazar una excepción opuesta sin que se funde en ley su resolución y sin que exista, por otra parte, precepto legal que le permita rechazar excepciones en casos como el presente. En efecto el juez puede rechazar una excepción cuando ésta es contradictoria, según el artículo 275 del Código de Procedimientos Civiles; pero no puede rechazar una excepción, por frívola e improcedente que le parezca, sin antes haberla analizado y previa la substanciación correspondiente, pues salvo los casos en que la ley expresamente permite el que se rechace excepciones, no puede el juez antes de conocerlas y valorizarlas desecharlas de plano.

1a. Sala. Tomo XCVI, Pág. 304.

2.4. OFRECIMIENTO, ADMISION, PREPARACION Y DESAHOGO DE PRUEBAS.

De conformidad con lo que establecía el segundo párrafo del artículo 963 del Código Adjetivo Civil, para el ofreci

miento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil.

Por su parte, el Juicio Ordinario Civil, el cual es de mencionarse no fué reformado por el decreto del 21 de julio de 1993, establece con respecto al tema en comento, en su Título Sexto, Capítulo II "Las Reglas Generales de la Prueba", en su Capítulo III "El Ofrecimiento y Admisión de Pruebas"; en su Capítulo IV "De la Recepción y Práctica de las Pruebas"; y por último en su Capítulo VI y Sección X "De la Recepción Oral de las Pruebas y De la Audiencia" respectivamente, temas todos ellos a los que haremos mención.

REGLAS GENERALES DE LA PRUEBA⁽²¹⁾. - Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquiera persona, sea parte o tercero y de cualquiera cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin mas limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral. (artículo 278)

=====

(21) Según algunas acepciones, la palabra "prueba" designa los medios probatorios o elementos de convicción considerados en sí mismos, y en este sentido se dice que una parte se halla o no asistida de prueba, y se distinguen los diversos hechos probatorios admisibles en juicio, o los distintos géneros de pruebas judiciales; o bien la palabra prueba, expresa el grado de convicción o la certidumbre que operan en el entendimiento del juez; de lo anterior se desprende que probar es producir la certidumbre en el juez, a efecto de que no tenga duda de la existencia o inexistencia de un hecho, o de la verdad o falsedad de una afirmación o negación.

En cuanto a los medios de prueba encontramos los siguientes:

CONFESIONAL.— Es una declaración de una de las partes que contiene el reconocimiento tácito, expreso, espontáneo o provocado, que el confesante o absolvente hace de hechos propios, que le perjudican y son constitutivos de las acciones o excepciones que se intentan en un litigio. La confesión puede ser judicial o extrajudicial; tácita o expresa; espontánea o provocada; y debe necesariamente ser hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, ser sobre hechos propios (salvo excepciones expresamente señaladas por la ley) y con las formalidades aplicables al caso, para que surta sus efectos jurídicos.

INSTRUMENTAL.— Esta prueba en la práctica es ofrecida bajo el nombre de DOCUMENTAL, pudiendo ser pública o privada dependiendo de la naturaleza de su origen. Evidentemente la prueba de que se trata se encuentra constituida por documentos, los cuales han sido siempre considerados como los medios mas seguros de comprobación de los hechos controvertidos en el proceso, dada la firmeza que proporcionan para acreditar tales hechos de manera fehaciente.

Los documentos públicos son aquellos que se otorgan por autoridad o funcionarios públicos dentro de los límites de sus atribuciones, o bien por persona investida de fé pública dentro del ámbito de su competencia en forma legal. Los documentos privados, por exclusión son los que no tienen el carácter de públicos.

RECONOCIMIENTO O INSPECCION JUDICIAL.- Consiste en el exámen directo realizado por el juez, de la cosa mueble o inmueble materia de la prueba, para formar su convicción sobre el estado o situación en que se encuentra al momento en que se realiza. Esta puede llevarse a efecto, trasladándose el juez al lugar donde se halle el objeto a inspeccionar, o bien de ser posible en el mismo Tribunal.

DICTAMEN PERICIAL.- Esta prueba es necesaria cuando la apreciación de un hecho, requiere por parte del observador una preparación o conocimiento especial, obtenido por el estudio de la materia a que se refiere, o simplemente por la experiencia personal que proporciona el ejercicio de una profesión, arte u oficio. La exigencia de esta prueba, está en relación con el carácter técnico, artístico o profesional, de la cuestión materia de los hechos litigiosos.

TESTIMONIAL.- Esta consiste en el exámen de testigos. Testigo es la persona que comunica al juez, el conocimiento que tiene acerca de los hechos controvertidos en el juicio, esta forma de colaboración en el proceso, reviste el carácter de una obligación jurídica; ya que el testigo llamado a declarar está obligado a hacerlo, incurriendo si no lo hace, en responsabilidad

PRESUNCIONAL.- La prueba de presunción es una operación lógica mediante la cual, partiendo de un hecho desconocido, se llega a la aceptación como existente de hechos desconocidos o inciertos, siendo de naturaleza humana tal presunción. La presunción obtenida por vía legal o por el raciocinio jurídico, es el resultado de la

aplicación de las máximas que el legislador o el juez deducen de su propia experiencia, siendo consecuentemente de carácter legal la presunción.

ARTICULO 279 .- Los tribunales podrán decretar en todo tiempo, sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquiera diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados. En la práctica de estas diligencias, el juez obrará como estime procedente para obtener el mejor resultado de ellas, sin lesionar el derecho de las partes, oyéndolas y procurando en todo su igualdad.

Los daños y perjuicios que se ocasionen a tercero por comparecer o exhibir cosas, serán indemnizadas por la parte que ofreció la prueba, o por ambas, si el juez procedió de oficio, sin perjuicio de hacer la regulación de costas en su oportunidad. (Artículo 280)

ARTICULO 281 .- Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

ARTICULO 282 .- El que niega solo será obligado a probar:

- I .- Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de una hecho.
- II .- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante.

III.- Cuando se desconozca la capacidad.

IV .- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción.

ARTICULO 283 .- Ni la prueba en general ni los medios de prueba establecidos por la ley son renunciables.

ARTICULO 284 .- Solo los hechos están sujetos a prueba, así como los usos y costumbres en que se funde el derecho.

ARTICULO 285 .- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes, siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

El auto que admita una prueba no es recurrible; el que la deseche es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

ARTICULO 286 .- Los hechos notorios no necesitan ser probados, y el juez puede invocarlos, aunque no hayan sido alegados por las partes.

ARTICULO 287 .- Cuando una de las partes se oponga a la inspección o reconocimiento ordenados por el tribunal, para conocer sus condiciones físicas o mentales, o no conteste a las preguntas que el tribunal le dirija, éste debe tener por ciertas las afirmaciones de la contraparte, salvo prueba en contrario. Lo mismo se hará si una de las partes no exhibe a la inspección del tribunal la cosa o documentos.

to que tiene en su poder.

ARTICULO 288 .- Los terceros están obligados, en todo tiempo , a prestar auxilio de los tribunales en la averiguación de la verdad. En consecuencia deben, sin demora exhibir los documentos y cosas que tengan en su poder, cuando para ello fueran requeridas.

Los tribunales tienen la facultad y el deber de compeler a terceros, por los apremios mas eficaces, para que cumplan con esta obligación; y en caso de oposición, oirán las razones en que la funden y resolverán sin ulterior recurso.

De la mencionada obligación están exentos los ascendientes, descendientes, cónyuges y personas que deban guardar se creto profesional, en los casos en que se trate de probar contra la parte con la que estan relacionados.

ARTICULO 289 .- Son admisibles como medio de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos y dudosos.

Anteriormente éste artículo enumeraba con toda precisión los medios de prueba de la siguiente forma:

I.- Confesión; II.- Documentos Públicos; III.- Documentos Privados
IV.- Dictámenes Periciales; V.-Reconocimiento o Inspección Judicial
VI.- Testigos; VII.- Fotografías, copias fotostáticas, Registros

Dactiloscópicos y en general los aportados por el descubrimiento de la ciencia; VIII.- Fama Pública; IX.- Presunciones; y X.- Demás me dios que produzcan una convicción en el juzgador.

OFRECIMIENTO DE PRUEBAS .

El período para ofrecer pruebas, como se había in dicado anteriormente, es de diez días comunes para ambas partes, mismos que empezarán a contarse a partir del día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba. (artículo 290)

Las pruebas deberán ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre y domicilio de testigos y peritos, y pidiendo la citación de la con traparte para absolver posiciones. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas. (artículo 291)

En el caso de la prueba confesional, deberá ofre cerse presentando el pliego que contenga las posiciones a absolver. Si este se presentare cerrado, deberá guardarse así en el seguro del juzgado, asentándose la razón correspondiente en el auto que le recaiga. Esta prueba será admisible aunque no se exhiba el plie go, pidiendo tan sólo la citación; pero si no concurriere el absol vente a la diligencia de prueba, no podrá ser declarado confeso mas que de aquellas posiciones que con anticipación se hubieren formula

do. (artículo 292)

La prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria o lo mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitida, y si se quiere las cuestiones que deban resolver los peritos. (artículo 293)

Los documentos deberán ser presentados al ofrecerse la prueba documental. Después de éste período no podrán admitirse sino los que dentro del término, hubieren sido pedidos con anterioridad y no fueren remitidos al juzgado, sino hasta después; y los documentos justificativos, de hechos ocurridos con posterioridad, o de los anteriores cuya existencia ignore el que los presente aseverándolo así bajo protesta de decir verdad. (artículo 294)

Las partes están obligadas, al ofrecer la prueba de documentos que no tienen en su poder, a expresar el archivo en que se encuentren, o si se encontraren en poder de terceros y si son propios o ajenos. (artículo 295)

Los documentos que se exhibieron antes de este período y las constancias de autos se tomarán como prueba, aunque no se ofrezcan. (artículo 296)

Al solicitarse la inspección judicial se determinarán los puntos sobre los que deba versar. (artículo 297)

ADMISION DE PRUEBAS .

El Código de Procedimientos Civiles establece que al día siguiente a aquel en que termine el periodo de ofrecimiento de pruebas el juez deberá dictar resolución en la que determine las pruebas que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente. No se admitirán diligencias de prueba contra el derecho, la moral o sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles. (artículo 298)

Es de mencionarse que la admisión de pruebas, además de constituir un acto propio y único del órgano jurisdiccional, debe hacerse atendiendo a la pertinencia, idoneidad y adecuación de la prueba para acreditar los hechos sostenidos por las partes, y no así por el libre albedrío del juez.

Asimismo, el juez al admitir las pruebas ofrecidas procederá a la recepción de las mismas en forma oral. La recepción o desahogo de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión, señalándose para tal efecto el día y la hora, considerándose para ello el tiempo de preparación de las mismas, fecha que deberá fijarse dentro de los treinta días siguientes al auto que admita las pruebas. (Artículo 299)

PREPARACION DE PRUEBAS .

Las pruebas que se van a desahogar en la audiencia que para tal fin se señale, deben ser previamente preparadas para su desahogo.

De conformidad con el contenido del artículo 385 del Código de Procedimientos Civiles antes de la celebración de la audiencia, las pruebas deberán prepararse con toda oportunidad, para que en ella puedan recibirse, debiendo tomarse para tal efecto entre otras medidas, dependiendo de la naturaleza de la prueba a desahogar, las siguientes:

1) Citar a las partes a absolver posiciones con los apercibimientos de ley decretados, librándose para ello las cédulas de notificación o notificaciones respectivas.

2) Citar a los testigos y peritos, girándose de igual manera los citatorios o notificaciones correspondientes.

3) Conceder todas las facilidades necesarias a los peritos para el exámen de documentos, objetos, lugares o personas, para que de tal forma se encuentren en aptitud de rendir su dictámen a la hora de la audiencia.

4) Enviar los exhortos correspondientes, según sea el caso, para la práctica de pruebas, como puede ser la ing

pección judicial o la prueba testimonial, que tuviera que realizarse fuera del Distrito Federal.

5) Ordenar traer copias, documentos, libros, informes y demás instrumentos ofrecidos por las partes.

DESAHOGO DE PRUEBAS .

De acuerdo con el contenido del artículo 299 del Código Procesal Civil la recepción y desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas, solo puede llevarse a cabo en forma oral, a través de una audiencia, a la que debe citarse a las partes en el auto admisorio de las pruebas; la que deberá verificarse, como ya hemos indicado, dentro de los treinta días siguientes a tal admisión, excepto en los casos de ampliación del plazo en virtud de la necesidad de practicar pruebas fuera del Distrito Federal, pero dentro del país, en cuyo caso se otorgará un plazo extraordinario de sesenta días o bien de noventa si la práctica tiene lugar fuera del país. (artículo 300)

La audiencia debe celebrarse con las pruebas que estén preparadas, concurran o no las partes (artículo 387), dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para desahogar las que se encuentren pendientes por falta de preparación, para lo cual debe señalarse la fecha de continuación de la audiencia dentro de los quince días siguientes a tal celebración.

Constituido el tribunal en audiencia pública el día y hora señalados al efecto, serán llamados por el secretario las partes que deben intervenir, los peritos, testigos y demás personas, y se determinará quienes deben permanecer en el salón, quienes en lugar separado para ser introducidos en su oportunidad. La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos, peritos y los abogados.

Las pruebas ya preparadas se recibirán, dejando pendientes para la continuación de la audiencia las que no lo hubieren sido. (artículo 388)

De esta audiencia, en la que también se formularán los alegatos (artículo 393), el secretario deberá levantar acta circunstanciada. (artículo 397)

El juez se encuentra facultado para dirigir la audiencia previniendo a las partes se concreten únicamente a los puntos controvertidos, evitando digresiones. Procurando la continuación del procedimiento, evitando que la audiencia se interrumpa o se suspenda, debiendo mantener la mayor igualdad entre las partes. La audiencia debe ser pública, excepto en los casos de divorcio, nulidad de matrimonio y los demás que a juicio del tribunal con vengan sean secretas. (artículos 59 y 398)

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

2.5. TRAMITE DE INCIDENTES Y DEL RECURSO DE APELACION.

INCIDENTES.- Por lo que respecta al trámite de Incidentes y como se manifestó en su oportunidad, el artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles establece, que la interposición de estos no suspenderá el procedimiento, debiendo substanciarse dichos incidentes de acuerdo a lo previsto en el artículo 88 del mismo ordenamiento legal, pero la resolución deberá pronunciarse en la Audiencia Incidental respectiva.

Por otra parte, los incidentes se tramitarán cualquiera que sea su naturaleza, con un escrito de cada parte y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse, y se citará para audiencia indiferible dentro del término de ocho días, en que se reciba, se oigan brevemente las alegaciones y se cite para sentencia interlocutoria, que deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes.

Los incidentes se tramitarán de manera general conforme a las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil. Presentado el incidente, el juez lo admitirá, para el caso de ser procedente; las pruebas deberán ofrecerse en el mismo escrito. Con el mismo se mandará dar vista a la parte contraria por un término de tres días, citando el juez en el mismo auto admisorio incidental a la audiencia respectiva; concluida ésta y habiéndose desahogado la totalidad de las pruebas que se hubieren ofrecido y admitido,

las partes alegarán lo que a su derecho conviniere y el juez resolverá la procedencia o improcedencia del incidente planteado, en la sentencia interlocutoria que para tal efecto se dicte.

EL RECURSO DE APELACION .- La apelación es el medio de impugnación de que hace uso el agraviado o perjudicado por una resolución emitida por el juez de primera instancia, ante el superior jerárquico inmediato y cuyo objeto es el que dicho superior modifique o revoque la resolución de primera instancia. La apelación puede ser Ordinaria o Extraordinaria.

Este recurso en cuanto a su tramitación ordinaria en primera instancia, se encuentra reglamentado en nuestro Código Procesal Civil en el Título Décimo Segundo denominado: "De los recursos". Capítulo I: "De las sentencias y apelaciones", en sus artículos 688 al 704.

El recurso de apelación ordinaria, pueden interponerlo los litigantes, los terceros y demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial (artículo 689); debiéndolo hacer por escrito o verbalmente en el acto de notificarse ante el juez que pronunció la sentencia. El término para interponer la apelación será de tres días si se trata de una apelación contra sentencia interlocutoria o auto, y de cinco días cuando se interponga contra sentencia definitiva (artículo 691), evitando el litigante al momento de la interposición del recurso, de denostar al juez y deberá promover de manera moderada. (artículo 692)

Una vez interpuesta la apelación, el juez en caso de resultar procedente la misma, la admitirá sin substanciación alguna, expresando solamente si la admite en uno o en ambos efectos (artículo 693)

El recurso de apelación admitido en un solo efecto no suspende la ejecución del auto o sentencia recurridos, y si ésta última es definitiva se dejará copia de las constancias necesarias para ejecutarla, remitiéndose consecuentemente los autos originales al tribunal superior. La apelación admitida en ambos efectos suspende la ejecución de la sentencia hasta que la misma cause ejecutoria, o bien suspende el procedimiento o la tramitación del juicio cuando se interponga contra algún auto. (artículo 694)

De los autos y sentencias de los que se derive una ejecución que pueda causar daño irreparable o de difícil reparación y la apelación proceda en el efecto devolutivo, se admitirán en ambos efectos si el apelante lo solicita al interponer el recurso y, en un plazo que no exceda de seis días, otorga garantía a satisfacción del juez, la cual será fijada conforme a las reglas establecidas en el mismo código en su artículo 699, para responder, en su caso, de los daños y perjuicios que pueda ocasionarse con la suspensión de referencia. (artículo 696)

Si la apelación devolutiva fuere de auto o sentencia interlocutoria, el testimonio que haya de remitirse al superior se formará con las constancias que señale el apelante al interponer

el recurso, adicionadas con las que indique el colitigante dentro del término de tres días y las que el juez estime pertinentes, a no ser que el apelante prefiera esperar la remisión de los autos originales cuando estén en estado.

De no hacerse el señalamiento de constancias, por el apelante, precisamente al interponer el recurso, éste no será admitido. (artículo 697)

Además de los casos determinados expresamente en la ley, se admitirán en ambos efectos las apelaciones que se interpongan en contra :

I .- De las sentencias definitivas en los juicios ordinarios, salvo tratándose de interdictos, alimentos y diferencias conyugales, en los cuales la apelación será admitida en el efecto devolutivo.

II .- De los autos definitivos que paralizan o ponen término al juicio haciendo imposible su continuación, cualquiera que sea la naturaleza del juicio, y

III.- De las sentencias interlocutorias que paralizan o ponen término al juicio haciendo imposible su continuación.

Admitida la apelación en ambos efectos, el juez remitirá los autos originales, a la sala correspondiente del tribu

nal superior, dentro del tercer día, citando a las partes para que comparezcan ante dicho tribunal a hacer valer sus derechos; en este caso se suspenderá la ejecución de la sentencia o auto apelado hasta que recaiga el fallo del superior, quedando mientras tanto, en suspenso la jurisdicción del juez para seguir conociendo de los asuntos principales desde el momento en que se admita la apelación en ambos efectos, ello sin perjuicio de que la sección de ejecución siga en poder del juez a quo, para resolver única y exclusivamente lo concerniente al depósito, a las cuentas, gastos, administración, y de que se siga conociendo de las medidas provisionales decretadas durante el juicio. (artículos 700, 701 y 702)

Es importante hacer mención a la figura jurídica que constituye la apelación extraordinaria, misma que se encuentra contemplada en nuestra ley procesal civil en sus artículos 717 al 722.

La apelación extraordinaria será admisible 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;

II .- Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos;

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

IV.- Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.

El juez podrá desechar de plano la apelación extraordinaria cuando resulte de autos que el recurso fué interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la demanda o se haya hecho expresamente sabedor del juicio. En los demás casos, el juez se abstendrá de calificar el grado y remitirá inmediatamente, emplazando a los interesados, el expediente principal al superior.

La sentencia que se pronuncie resolviendo la apelación extraordinaria, no admite mas recurso que el de responsabilidad. (artículos 717, 718 y 720)

CAPITULO TERCERO :

EL PROCEDIMIENTO ACTUAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO .

- 3.1. Legislación vigente en el procedimiento de arrendamiento.
- 3.2. Oposición de excepciones.
- 3.3. Ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de probanzas.
- 3.4. Trámite de incidentes y del recurso de apelación.

3.1. LEGISLACION VIGENTE EN EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO.

Actualmente y de acuerdo al decreto de fecha 21 de julio de 1993, el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, regula el procedimiento a seguir en la Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, independientemente del uso al que se encuentre destinado el inmueble materia del litigio. Lo anterior a pesar de que posteriormente se emitió un nuevo decreto de fecha 23 de septiembre de 1993, mediante el cual se reformaron los artículos transitorios del decreto originario del 21 de julio de 1993, que establecía la vigencia y reglamentación de las controversias de arrendamiento inmobiliario y que entraría en vigor en el lapso de tres meses contados a partir de la publicación del citado decreto, es decir, a partir del día 21 de octubre del mismo año. El decreto en comento derogó la reglamentación específica existente hasta ese entonces, aplicable a los pro

cedimientos de arrendamiento destinados a casa habitación, así como para los que cuyo destino fuere el uso comercial o industrial, los cuales se regían por las disposiciones aplicables para el juicio Ordinario Civil; elaborando un procedimiento sumario, aplicable a todo tipo y naturaleza de arrendamiento inmobiliario sin importar el uso al que se encuentre destinado.

Dado el gran revuelo creado con motivo de la aplicación de un solo procedimiento para la tramitación de los juicios de arrendamiento, así como al problema socioeconómico y político que ello representó en su momento y representa actualmente, se emitió un nuevo decreto el 23 de septiembre de 1993, que no modificó de manera sustancial al del 21 de julio del mismo año, sino solo en cuanto al tiempo en que debe aplicarse el mismo, quedando de la siguiente manera: Las reformas procesales de julio de 1993 serán aplicables para aquellos inmuebles que:

a) Sean dados en arrendamiento con posterioridad al 19 de octubre de 1993.

b) Aún encontrándose arrendados al 19 de octubre de 1993, su uso sea distinto al de habitación, o

c) Su construcción sea nueva y el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

De tal modo, el decreto en cuestión entró en vi

gor en su totalidad en la forma y términos que el mismo estableció para tal efecto.

En cuanto al nuevo procedimiento para dirimir las controversias que se susciten en materia de arrendamiento, independientemente del uso al que se encuentren destinados, éste resulta ser de naturaleza sumaria, ello en virtud de lo siguiente:

Actualmente a las controversias que versen sobre arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones del Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles en vigor; en tales procedimientos tiene el juez las mas amplias facultades para decidir en forma pronta y expédita lo que en derecho convenga; las mismas disposiciones serán aplicables a las acciones que se intenten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento y por las que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal. (artículo 957)

Para el ejercicio de cualquier acción prevista en los procedimientos de arrendamiento, el actor deberá exhibir el contrato de arrendamiento, en el caso de haberse celebrado por escrito; ofreciendo necesariamente en los escritos de demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las pruebas que se pretendan rendir durante el juicio.

Admitida la demanda, se señalará fecha para la celebración de la Audiencia de Ley, misma que se fijará entre los 25 y 35 días posteriores; asimismo se emplazará a la parte demandada para que dentro del término de cinco días conteste la demanda. Si hubiere reconvencción se correrá traslado a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la notificación del auto que la admita.

Una vez contestadas la demanda, y en su caso, la reconvencción, y no antes, el juez admitirá las pruebas y fijará el modo de preparación de las mismas para que se desahoguen a más tardar el día de la audiencia, dejando de recibir las que no lo estén, las cuales se declararán desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas que se hubieren admitido. (artículos 958, 959, 960 y 961)

En caso de que se demande dentro del juicio el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, el actor podrá solicitar acredite el demandado haber hecho el pago de las mismas y no haciéndolo así, se embarguen bienes de su propiedad suficientes a cubrir las prestaciones rentísticas adeudadas. (artículo 962)

En cuanto a los incidentes, éstos no suspenderán el procedimiento, previo su trámite por cuerda separada y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88 del mismo ordenamiento legal, se resolverán en la audiencia del juicio conjuntamente con la

sentencia definitiva. (artículo 964)

La tramitación de las apelaciones contra resoluciones que así lo fueren, y si procede su admisión, admitida ésta se reservará para que se realice conjuntamente con la que, si es el caso, se hiciere contra la sentencia definitiva; para el caso de que no sea apelada la sentencia definitiva, se entenderán consentidas todas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante el procedimiento.

En los procedimientos de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria. (artículo 965)

Las apelaciones serán admitidas en el efecto devolutivo, debiendo interponerse tal recurso en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código Adjetivo Civil. (artículos 966 y 967)

En todo lo no previsto se regirán las reglas generales de éste Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente Título. (artículo 968)

3.2. OPOSICION DE EXCEPCIONES .

En cuanto a las excepciones, aún y cuando la reforma no es expresa en ese sentido, y de conformidad con lo señala

do por el artículo 968 en relación con el artículo 260 del Código Procesal Civil; las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación de la demanda y nunca después, a no ser que las mismas fueren supervenientes; con ellas se dará vista a la parte actora por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga (artículo 272-A); dichas excepciones se resolverán en la sentencia definitiva que se dicte una vez terminada la audiencia de ley.

Por lo que hace a las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 de la ley adjetiva civil, solo serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación a la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las excepciones de litispendencia y conexidad; tratándose de la excepción de cosa juzgada, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia definitiva y copia del auto que la declaró ejecutoriada; sobre la procedencia o improcedencia de las excepciones opuestas se resolverá en la sentencia definitiva que se dicte en cuanto al fondo de la controversia.

3.3. OFRECIMIENTO, ADMISION, PREPARACION Y DESAHOGO DE PROBANZAS.

El artículo 958 del Código procesal Civil en vigor establece en su segundo párrafo, que las partes deberán ofrecer

las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, en sus escritos de demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, exhibiendo en el mismo acto las documentales que tengan en su poder o bien el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, en términos de los artículos 96 y 97 del mismo ordenamiento legal, los cuales nos señalan el deber de acompañar a los escritos indicados, los documentos en que la parte interesada funde su derecho o en su defecto deberá señalarse el archivo o lugar donde se encuentren, entendiéndose que el actor tiene a su disposición los documentos y deberá acompañar los precisamente a la demanda, siempre que existan los originales en un protocolo o archivo público del que pueda pedirse y obtenerse copias autorizadas de ellos; cuando los documentos en comento sean públicos podrá exhibirse copia simple de ellos, siempre y cuando a más tardar durante el término de prueba o en la audiencia respectiva, se presente la copia autorizada del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, ya que de lo contrario dicho documento no producirá efecto alguno.

ADMISION DE PRUEBAS .

Una vez contestada la demanda, y en su caso , la reconvencción, o bien transcurridos los términos para ello, el juez admitirá las pruebas que se hayan ofrecido conforme a derecho, y rechazará las que no lo sean. (artículo 959 tercer párrafo)

Asimismo el artículo 285 del código adjetivo de la materia en su tercer párrafo dispone, que tratándose de los juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones y mejoras solo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. (22)

Al admitir o rechazar las pruebas, el juez fijará la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahogue a más tardar en la audiencia de ley.

=====

- (22) Tal disposición entraña una severa problemática, toda vez que la prueba pericial a que hace mención, al ser solo admisible en el procedimiento incidental que con motivo de la ejecución de la sentencia deberá iniciar la parte interesada, implica además de un doble procedimiento, debiendo tramitarse el procedimiento principal y el incidental para la ejecución de la sentencia, la necesidad de realizar un doble dictámen pericial, a efecto de determinar primeramente en el juicio principal, la existencia de daños, reparaciones o mejoras realizadas en el inmueble materia del arrendamiento, y posteriormente, para el caso de haber sido declarada procedente tal prestación, elaborar un segundo dictámen pericial en el procedimiento incidental de ejecución de sentencia, para estar en posibilidad de determinar la cuantificación de los mismos; situación ésta, que bien podría determinarse con la elaboración de un solo dictámen pericial en el juicio principal, debiendo en todo caso, estarse al mismo en el incidente de ejecución respectivo, aplicando con ello el fundamental pero muchas veces ignorado principio de economía procesal, que en el caso que nos ocupa pareciera haber olvidado el legislador.

FALLA DE ORIGEN

PREPARACION DE PRUEBAS .

Desde que se admitan las pruebas, y hasta la celebración de la audiencia, nunca antes, aún y cuando desde el auto admisorio de la demanda se haya señalado la fecha en la que tendrá lugar la misma, se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I .- La preparación de las pruebas ofrecidas y admitidas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas (23) y solo en el caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a mas tardar en la audiencia de ley. (artículo 960 fracción I)

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado

=====

(23) La parte final del tercer párrafo del artículo 285 de la ley Adjetiva Civil dispone, que en los juicios de arrendamiento inmobiliario, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

un documento que hayan sido admitido como prueba, no se desahogan éstas a mas tardar en la audiencia, la cual no podrá suspenderse ni diferirse, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente de la misma. (artículo 960 Fracción II)

DESAHOGO DE PRUEBAS .

Todas las pruebas que hayan sido ofrecidas, admitidas y debidamente preparadas por las partes, deberán desahogarse a mas tardar el día señalado en el auto admisorio de la demanda inicial, para la celebración de la audiencia de ley en el juicio, misma que se desarrollará conforme a las reglas siguientes:

I .- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

II .- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no lo estén, mismas que se declararán desiertas por causas imputables al oferente de la prueba , de tal manera que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de pruebas admitidas.

III.- Una vez desahogada la totalidad de las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez

dictará de inmediato la resolución respectiva. (artículo 961)

3.4. TRAMITE DE INCIDENTES Y DEL RECURSO DE APELACION .

INCIDENTES.- El artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles establece que los incidentes ⁽²⁴⁾ no suspenderán el procedimiento.

La tramitación de los incidentes se regirá en términos del artículo 88 del mismo cuerpo legal, es decir, con un es crito de cada parte y tres días para resolver. Si se promueve prue ba, deberá ofrecerse la misma en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse la misma, citándose dentro del térmi no de ocho días para una audiencia incidental indiferible, en la que se recibirán las pruebas y se oirán brevemente las alegaciones de las partes.

La tramitación de los incidentes se seguirá por

=====

(24) Willebaldo Bazarte Cerdan nos dice que para Piña Y palacios , la palabra incidente es de origen latino, y dentro de los an tecedentes de la propia palabra, tiene dos acepciones: la prí mera, "Incide", "Incidere", que significa cortar, interrumpir suspender; y la otra está en el verbo "Cadere", caer, sobreve nir. Lo podemos definir como cuestiones accesorias que so brevienen o acontecen con motivo de la cuestión principal , y cuya resolución es por su naturaleza y por disposición ex presa contenida en el artículo 79 Fracción V del Código Pro cesal Civil, una sentencia interlocutoria, aún y cuando en materia de arrendamiento inmobiliario, de acuerdo con la re forma procesal, sean resueltos conjuntamente con la senten cia definitiva.

cuerda separada pero en cuanto a su resolución, ésta no se dictará en una sentencia interlocutoria, sino que una vez concluida la audiencia incidental, tal resolución se reservará para ser pronunciada en la audiencia del juicio principal, conjuntamente con la sentencia definitiva que resuelve el fondo de la controversia.

EL RECURSO DE APELACION.- El recurso de apelación ordinario se encuentra previsto en los artículos 965, 966 y 967 del Código Adjetivo Civil, en relación con el Título Décimo Segundo del mismo ordenamiento legal en cita.

Para la tramitación del recurso de apelación ordinario deberá estarse a lo siguiente:

Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede, y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante.

Para el caso de que no se presentare apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento.

En los procedimientos de arrendamiento las apela

ciones solo serán admitidas en el efecto devolutivo.

La apelación ordinaria deberá interponerse por escrito o verbalmente en el acto de notificarse, ante el juez que pronunció la sentencia, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la misma, si fuere definitiva, o dentro de tres días si fuere de auto o sentencia interlocutoria, debiendo el apelante al interponer el recurso usar de moderación, absteniéndose de denostar al juez.

La apelación extraordinaria no procederá en los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario. (artículo 965 fracción II)

C A P I T U L O C U A R T O :

VIOLACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO

- 4.1. Violaciones contenidas en el procedimiento. Excepciones, pruebas, incidentes y apelaciones.**
- 4.2. Situación jurídica de las partes contendientes ante las violaciones en cuestión.**
- 4.3. Consecuencias generadas con motivo de las violaciones procesales en comento.**
- 4.4. Propuesta de reforma al procedimiento actual.**

4.1. VIOLACIONES CONTENIDAS EN EL PROCEDIMIENTO. EXCEPCIONES, PRUEBAS Y APELACIONES.

La reforma procesal de 1993 en materia de arrendamiento inmobiliario, que establece el procedimiento a seguir en los juicios de tal naturaleza, envuelve una seria problemática procesalmente hablando; ello en virtud de que si se aplica dicho procedimiento de manera estricta, tal y como está previsto por el cuarto párrafo del artículo 14 constitucional que en su parte conducente a la letra dice: "...En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho"; en relación con Jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que: "Las

autoridades sólo pueden hacer lo que la ley les permite". JURISPRUDENCIA 46 (Quinta Epoca), Pág. 89, Vol. COMUNES AL PLENO Y A LAS SALAS. Octava Parte. Apéndice 1917-1975; se estaría ante la comisión de una serie de violaciones procedimentales, debido a la ausencia de formalidades esenciales del mismo procedimiento, transgrediéndose así, las garantías de igualdad y seguridad jurídicas en perjuicio de las partes en los mencionados juicios.

Del estudio minucioso de la reforma procesal que nos ocupa, se desprenden gran cantidad de violaciones procesales, dada la tremenda rapidez con que el mismo, y de acuerdo a la reforma, se desarrolla; entendidas tales violaciones como la ausencia de requisitos indispensables para la realización de todo procedimiento, ya que no sólo hablando de los juicios de arrendamiento, sino de todo tipo de juicios; así como las incongruencias carentes de toda lógica jurídica que constituyen, de manera general, a la cuestionada reforma.

A efecto de no desviarnos del tema que nos ocupa, sólo contemplaremos entre otros, los siguientes razonamientos, en los que se funda la existencia de las violaciones, materia del presente estudio.

El primer párrafo del artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles nos señala que, para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este Título (" De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario), el actor deberá ex

hibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente , en el caso de haberse celebrado por escrito.

Este artículo contempla única y exclusivamente , la hipótesis de la celebración de un contrato de arrendamiento por escrito y cuya interpretación en estricto derecho, nos constriñe al entendido de que sólo cuando exista contrato por escrito se podrá promover un juicio de arrendamiento, y no así cuando sea de cual quiera otra naturaleza; lo anterior en virtud de que si bien resulta cierto, anteriormente y a este respecto se contemplaba exactamente de la misma forma, con la táxativa de que a falta de contrato por escrito, se aplicaba supletoriamente lo dispuesto por el artículo 489 del mismo cuerpo legal, en el sentido de que a falta de contrato escrito, el actor podía justificar la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio al juicio; ahora bien, no menos cierto resulta, que tal precepto no puede ni debe ser aplicado actualmente, por razón de que la misma reforma procesal derogó tal artículo, eliminando con ello la posibilidad de acreditar de manera diversa a la escrita, la relación contractual en materia de arrendamiento.

Por otro lado la referida reforma procesal, derogó todas y cada una de las disposiciones contenidas en los artículos 489 al 499 de la ley adjetiva civil, esto es, se eliminó la figura jurídica del Juicio Especial de Desahucio, contemplando actualmente en el artículo 962 que para el caso de que se demande dentro del

FALLA DE ORIGEN

juicio de arrendamiento el pago de rentas atrasadas por dos meses o más, la parte actora podrá solicitar al juez, que la demandada justifique con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, y al momento de la diligencia de emplazamiento, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo así se embarguen en ese momento bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

En este aspecto, encontramos dos situaciones. La primera estriba en el hecho de que anteriormente se suponía la procedencia de un juicio de desahucio, que tenía como finalidad principal la desocupación de un inmueble dado en arrendamiento, precisamente por la falta de pago de dos o más mensualidades rentísticas, siendo importante aclarar que como se dijo la finalidad de tal juicio era la desocupación, teniendo como consecuencia, generalmente y a efecto de evitar el demandado tal desocupación o lanzamiento, el pago de las rentas reclamadas y las debidas; y no como actualmente se contempla al ser una prestación más en los juicios de arrendamiento, siendo su finalidad el pago y no la desocupación, es decir, de manera inversa a la que tenía anteriormente.

La segunda, es en el sentido de que se suprime una de las maneras idóneas para fundamentar fehacientemente una de las causales previstas por el artículo 2489 fracción I en relación con el artículo 2425 fracción I del Código Civil, es decir, la rescisión del contrato de arrendamiento. El hecho de que el arrendador promoviera un juicio de desahucio contra el arrendatario, aún cuan

do dicho procedimiento se diera por terminado al hacerse el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, implicaba comprobar fehacientemente en el juicio de rescisión, si no la falta de pago de rentas, si la falta de pago oportuno de las mismas, la cual quedaba plenamente acreditada con la tramitación previa del juicio de desahucio, siendo consecuentemente y con fundamento en tal tramitación previa, procedente la acción rescisoria intentada por el arrendador contra el arrendatario en el juicio respectivo.

La multicitada reforma procesal de 1993, también eliminó un término de gracia de finalidades esenciales, en los procedimientos de arrendamientos destinados a casa habitación. Lo anterior ya que dicha reforma derogó el párrafo cuarto del artículo 525 así como la última parte de la fracción VI del artículo 114 del Código Procesal Civil, los cuales establecían en favor del arrendatario de casa habitación, un término de gracia, esto porque tales artículos disponían que tratándose de las sentencias que condenaban a desocupar el inmueble, sólo procedía el lanzamiento treinta días después de haberse notificado personalmente al inquilino el auto de ejecución que ordenaba dicho lanzamiento.

Actualmente no se concede al arrendatario, sin distinción de la naturaleza que fuere el arrendamiento, el término gracia consistente en los treinta días que después de notificado de manera personal al inquilino, le eran concedidos para desocupar el local dado en arrendamiento; atendándose de tal forma a lo que dispone al artículo 506 del mismo ordenamiento legal, concediéndose al

arrendatario, sea cual fuere el arrendamiento, cinco días únicamente para efectuar la desocupación del inmueble arrendado, procediéndose en caso contrario, a su lanzamiento del inmueble, queda claro de tal manera que por razones obvias tal situación genera un grave problema, ya que de por sí, el conflicto de vivienda existente en nuestro país es caótico, la reforma en comento, lo único que hace es agravarlo, ello en razón de que la rapidez en que se puede lanzar a un arrendatario, hace posible la tramitación no de un juicio en un año, sino dos o hasta más, por parte de los arrendadores.

EXCEPCIONES.

La reforma procesal en materia de arrendamiento, no es expresa en lo que respecta al trámite, oposición y procedencia de las excepciones, motivo por el cual tendrá que atenderse al contenido del artículo 968, el cual establece que en todo lo no previsto regirán las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles en cuanto no se opongan a las disposiciones para la tramitación de los juicios de arrendamiento, en relación con lo previsto por el Capítulo II del mismo ordenamiento, mismo que trata de las excepciones y que oportunamente, ha sido motivo de estudio en el presente trabajo.

Independientemente de los requisitos necesarios para la procedencia de las excepciones, y que han quedado previamente definidos en los dos capítulos anteriores, la reforma que nos

ocupa, es omisa en cuanto a la tramitación que debe darse a las mismas, de tal suerte que actualmente en los juicios de arrendamiento, cualquiera que sea el uso al que esté destinado el inmueble materia de la litis, una vez que se conteste la demanda, momento en el que deben oponerse todas y cada una de las excepciones que se tuvieren independientemente de su naturaleza, y en su caso, la reconvencción, o bien transcurridos los plazos para hacerlo, el juez únicamente admitirá o rechazará las pruebas que se hubieren presentado y fijará la forma de preparación de las mismas.

Esta situación abriga un grave problema, en razón de que en primer lugar, se eliminó la etapa procesal en la que anteriormente tenía verificativo la Audiencia Previa y de Conciliación, momento en el que, además de tratar el órgano jurisdiccional de conciliar a las partes y de ser el caso, lograr una amigable composición, se procedía a legitimar a las partes, a verificar el carácter y la personalidad con la que comparecían al juicio las mismas y lo más importante se procedía a depurar el juicio, es decir, a definir y resolver sobre la naturaleza de las excepciones opuestas, sobre la procedencia o improcedencia de las excepciones dilatorias y reservando la resolución de aquellas que compartían la naturaleza de perentorias. Esto es de vital importancia, debido a que es precisamente el momento en que el juzgador resuelve la procedencia de una excepción dilatoria, que de ser el caso, terminaría justamente ahí, con el juicio, que necesariamente y dada la procedencia de que hablamos, adolecía de algún error o defecto, que de continuar, además de implicar un procedimiento por demás ocioso e inútil, culminaría

con una sentencia errónea y jurídicamente incongruente.

De lo anterior se desprende que, al eliminarse la Audiencia Previa y de Conciliación y al no haber en consecuencia legitimación procesal, conciliación de las partes; ello sin perjuicio de que es éste el momento por excelencia, el apropiado para culminar por vía de convenio el juicio debido a que está iniciando y las partes no han realizado los actos procesales necesarios para la continuación y culminación del juicio; y peor aún la depuración del procedimiento tal y como lo previene, para el caso concreto, el inaplicable artículo 272-A y subsecuentes del mismo ordenamiento legal. En razón de lo anterior es claro que necesariamente, todas y cada una de las excepciones que son opuestas en los procedimientos en materia de arrendamiento, independientemente de su naturaleza dilatoria o perentoria, deberán reservarse para ser resueltas en la Sentencia Definitiva que con motivo de la controversia se dicte.

Esto resulta ilógico, incongruente y procesalmente violatorio, toda vez que el legislador no toma en cuenta al elaborar la reforma procesal en comento, el hecho de que no tiene ningún objeto, ello sin perjuicio de la necesidad de oponer las excepciones que se tuvieren precisamente al contestar la demanda, reservar dichas excepciones para ser resueltas en la sentencia definitiva; ya que además de obligar a las partes en litigio a tener que tramitar todo un procedimiento, con las cargas procesales que ello implica así como realizar todas las actividades tendientes a la culminación de un juicio, cuya sentencia definitiva, según sea el caso,

decrete la procedencia de una excepción, que teniendo el carácter de dilatoria o meramente de forma, pudo y de acuerdo a los principios generales de economía procesal, debió haber sido resuelta desde el momento de su oposición; declararla procedente, si es el caso y ordenar la reposición del procedimiento, que por encontrarse al inicio, no generará costos severos a las partes; o bien de conformidad con lo que dispone el artículo 264, se ordenará reservar los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma correspondientes. No obstante, la Audiencia Previa y de Conciliación, es el momento procesal oportuno, por encontrarse al inicio de la secuela procedimental del juicio, para lograr una conciliación entre las partes y por vía de convenio concluir un procedimiento sin originar a las partes, importantes gastos y costas de un juicio, así como cargas excesivas de trabajo para los tribunales.

P R U E B A S .

No obstante todo lo anterior, la reforma procesal entraña de igual manera disposiciones ilógicas, incongruentes e incluso extrañas a las normas fundamentales, que se supone deben observarse en todo proceso en cuanto a las pruebas en el procedimiento. A efecto de explicar de la mejor manera posible el tema que nos ocupa, lo dividimos en cuatro momentos, a saber:

OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.- A este respecto, encontramos que el procedimiento actual es opuesto a lo que dispone el ordenamiento jurídico

co procesal para los juicios ordinarios en sus artículos 290 en relación con el 299; esto debido a que en cuanto al tiempo en que deben ofrecerse las pruebas, lo es precisamente al interponerse la demanda, en la contestación a la demanda o en la contestación a la reconvencción, según sea el caso, y no así, como en el juicio ordinario civil en el que existe el término expreso del juicio a prueba, consistente en diez días comunes para ambas partes; es decir, de acuerdo al nuevo procedimiento, el actor por ejemplo, tiene todo el tiempo que quiera para ofrecerlas, ya que lo hará precisamente y de manera conjunta al proponer su demanda, o bien dentro del término de cinco días si las ofrece al contestar la reconvencción; de éste último término gozará el demandado para ofrecer sus probanzas ya que es el mismo que tiene para dar contestación a la demanda proponiendo en ese mismo momento sus pruebas.

Lo anterior sin perjuicio de que, independientemente del ofrecimiento que hagan las partes de los medios de prueba con que pretendan acreditar los extremos de sus pretensiones, no podrán hacer preparación alguna de los mismos, toda vez que el auto admisorio, únicamente tendrá por presentadas las pruebas del actor reservando su resolución hasta que el demandado al contestar la demanda ofrezca de su parte las que estime pertinentes, y si es el caso, las que el propio actor presente al contestar la reconvencción; aún y cuando desde el auto admisorio se haya señalado fecha para el desahogo de las mismas, no pueden prepararse éstas, sino hasta que el juez resuelva sobre su admisión o rechazo; aclarando que, como es bien sabido, el trámite que se realiza para poder resolver sobre

la admisión o rechazo de las pruebas, es decir, el presentar escritos, pasarlos al acuerdo, acordarlos, mandar publicarlos, encontrarse correctamente publicados en el Boletín Judicial, que dichos autos surtan sus efectos, etc., implica necesariamente el transcurso no de un día ni dos, sino de varios, debiendo tener en cuenta que, si desde la admisión de la demanda se señala la fecha para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, al momento en que sean admitidas las pruebas y previos todos los trámites en el tribunal que conoce del juicio, se ordene su preparación, y la forma en que debe hacerse ésta, la fecha para la audiencia se encontrará a unos cuantos y escasos días para su celebración.

De lo anterior resulta incomprensible, que por un lado se ignore completamente en los juicios de arrendamiento, el término de diez días comunes a ambas partes para ofrecer pruebas, el cual conlleva intrínsecamente la igualdad jurídico procesal que debe existir entre las partes en litigio, y contrariamente a tal principio se ordene un ofrecimiento de pruebas que ni siquiera es resuelto en el auto que le recae a tal ofrecimiento, sino hasta agotados los términos descritos anteriormente; menos aún se comprende el por que el legislador dispone que el juez al admitir la demanda y dentro de los siguientes 25 a 35 días, señale la fecha en la que deberá tener verificativo la Audiencia de Desahogo de Pruebas, si las mismas por ser en ese mismo acuerdo reservadas, no pueden prepararse, sin tomar en cuenta el que el tiempo en que se celebrará la audiencia en comento transcurra y no proporcione la posibilidad de

preparar las pruebas, que hasta después son admitidas a las partes y que por falta de preparación, dada la naturaleza indiferible e insuspendible de la audiencia y el poco tiempo para tal preparación, serán declaradas desiertas de manera por demás injusta, por causas imputables al oferente de la prueba, conforme a lo dispuesto por la propia reforma procesal, a quien en obvio de explicaciones, no se proporcionó la oportunidad, cronológicamente hablando, de preparar las pruebas.

ADMISION DE LAS PRUEBAS.- A este respecto y como ha quedado indicado, de acuerdo al nuevo procedimiento atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 959, la admisión o rechazo de las pruebas será resuelta una vez contestada la demanda, y en su caso, la reconvencción o bien una vez transcurridos los términos para ello, fijando el juez la forma de preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar el día de la audiencia de ley.

Resulta violatorio a los intereses procesales de las partes, siendo el particular más evidente para la parte actora, el hecho de que se reserve la admisión de las pruebas que se pretendan rendir durante el juicio, siendo que simultáneamente se encuentra transcurriendo el término de 25 a 35 días, que fué dentro del cual se fijó en el auto admisorio de la demanda, para que se verifique la audiencia en que deben desahogarse las pruebas, y lógica y consecuentemente no exista el tiempo suficiente para la preparación y desahogo de las mismas.

PREPARACION DE PRUEBAS.- La preparación de las pruebas de conformidad con el procedimiento actual en su artículo 960, dispone que ésta quedará totalmente a cargo de las partes, debiendo las mismas, presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas admitidas, pudiendo de ser necesario, prestar auxilio el juez en tal preparación en caso de imposibilidad de las partes para preparar las pruebas, poniendo en ese supuesto, a disposición de los litigantes los oficios y citatorios necesarios para la preparación en cuestión.

Resulta evidente que aún y cuando se dispone que ante la imposibilidad de las partes para preparar las pruebas, el juez las auxiliará para tal efecto, la cuestionada preparación está total y completamente a cargo de los oferentes de las pruebas. Ahora bien, es necesario tomar en consideración que por un lado en el auto admisorio de la demanda y dentro de los siguientes 25 a 35 días al mismo, se señaló la fecha de la audiencia para desahogar las pruebas, que hasta mucho después, fueron admitidas y que cuando me nos hasta el momento en que se ordena su preparen, han transcurrido casi dos terceras partes de los 25 o 35 días en que se celebrará la audiencia, teniendo las partes sólo unos cuantos días para realizar todos los actos necesarios para la preparación de las probanzas que habiendo sido ofrecidas fueron admitidas.

Por otro lado es el caso, que además del reducido tiempo que tienen las partes para la preparación de pruebas, sucede que si han de solicitar algún informe a alguna dependencia, institución, empresa o archivo, etc., así como citar testigos, rendir dic

taménes periciales, entre otras, es necesario girar oficios que las más de las veces son contestados después de varias semanas; hay que enviar cédulas de notificación para citar testigos, que si han de practicarse dentro del Distrito Federal por conducto de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, resulta casi imposible poder realizar dichas citaciones, debido al pésimo funcionamiento de la Oficina en cuestión, que supuestamente fué creada para agilizar y optimizar el desempeño de las actividades de notificadores y ejecutores por medio de una dependencia organizada sistemáticamente, pero que desgraciadamente en la realidad, además de entorpecer el trámite normal y debido de todo procedimiento, auspicia un gran conjunto de notificadores y ejecutores negligentes, corruptos, prepotentes e irresponsables que nulifican toda posibilidad de que en un término reducido, como lo es el que nos ocupa, pueda realizarse una notificación que permita preparar una prueba; además y en el caso de la preparación de la prueba pericial ésta por tratarse de una prueba colegiada, necesariamente al ofrecerse y ser admitida, debe darse vista a la parte contraria para que señale perito de su parte, de no hacerlo así se solicitará al juez del conocimiento, nombre uno en su rebeldía, lo cual implica además de perder tiempo, la necesidad de proporcionar a los peritos los medios necesarios para la preparación de los dictámenes periciales, que en este orden de ideas es poco probable preparar; lo anterior sin perjuicio de que en caso de desacuerdo entre los peritos, deberá nombrarse uno tercero en discordia que será el que resuelva la controversia que en su materia le sea planteada, y que dada la naturaleza de tal prueba no es posible preparar su de

sahogo en poco tiempo.

No obstante todo lo anterior, respecto a los problemas que implica preparar una prueba, y que no explica ni la quinta parte de lo que realmente significa tal problema; la reforma procesal, a todas luces violatoria e incongruente dispone que el día de la Audiencia de Ley si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que haya sido admitido como prueba, no se desahogan a más tardar en ese momento; sin importar si hubo o no tiempo de prepararla, sin importar que desde el auto admisorio de la demanda se señaló la fecha para la celebración de dicha audiencia, sin admitir y ordenar la preparación de probanzas, dejándose de tal forma en un flagrante estado de indefensión a las partes; se declarará desierta la prueba ofrecida, ilógica y aberrantemente por causa imputable al oferente de la misma, ello en virtud de que todavía más gravemente se dispone que la audiencia de ley no se podrá suspender ni diferir por ningún motivo.

DESAHOGO DE PRUEBAS .- El desahogo de pruebas presenta particularmente dos situaciones reglamentadas por el artículo 961 de la ley procesal civil vigente, el que establece que la audiencia de ley debe desarrollarse conforme a las siguientes reglas:

En primer lugar carente de toda lógica , dispone que el juez deberá estar presente durante la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composi

ción, si bien es cierto, que acorde a las reglas generales del derecho y a los principios fundamentales que rigen el mismo, que por su naturaleza es de orden público e irrenunciables las normas que lo constituyen; las partes pueden en todo momento, hasta antes de dictarse la sentencia definitiva que ponga fin al juicio, llegar a un convenio o amigable composición; no menos cierto resulta, que no tiene lógica ni objeto el disponer que después de haber realizado todos y cada uno de los trámites procesales necesarios para llegar a una audiencia de ley, en la que por disposición de la misma reforma procesal que nos ocupa, debe dictarse la sentencia definitiva y por ende resolver el litigio, el juez ocupe un tiempo en un juicio, en el que el legislador de manera evidente, no quiso perderlo sino ganarlo, exhortando a las partes a que lleguen a un convenio para terminar el juicio; ya que éste debiera hacerse al inicio del procedimiento y no al final, para evitar de ser posible la realización, esfuerzos y trámites procesales que constituyen verdaderas cargas para las partes, y por otro lado la acumulación de juicios en los tribunales que dada la gran cantidad de trabajo tienen que desacelear el trámite de los procedimientos haciéndolos más lentos y engorrosos para las partes; no siendo congruente de tal forma obligar a las partes a realizar trámites o a recorrer toda una secuela procesal inútil y ociosa, para concluir el juicio mediante un convenio o amigable composición obtenido por la exhortación del juez.

En segundo lugar, encontramos una flagrante violación que de manera por demás evidente transgrede los derechos, que dentro de las formalidades que debe reunir todo procedimiento, tie

FALLA DE ORIGEN

nen las partes; hablamos concretamente de la disposición que ordena declarar desiertas las pruebas, que por falta de preparación no puedan desahogarse en la audiencia de ley respectiva, imputando injustamente las causas que impidieron preparar las indicadas pruebas a la parte oferente de las mismas; ello en virtud de que como reiteradamente se ha manifestado, no existe de manera real un término prudente para que las partes puedan, ya no con toda libertad, sino con el tiempo necesario, preparar las pruebas que acrediten los extremos de sus pretensiones, por razón de que al momento de señalarse la fecha para la celebración de la mencionada audiencia, no se admiten, ni mucho menos se ordena se preparen, las pruebas ofrecidas, sino hasta después de transcurridos los términos indicados con anterioridad.

INCIDENTES .- Los incidentes se encuentran reglamentados en cuanto a su trámite en el artículo 964 en relación con el 88 del Código adjetivo civil, los cuales establecen que los incidentes en los juicios de arrendamiento no suspenderán el procedimiento, se tramitarán con un escrito de cada parte y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos fijando los puntos sobre los que verse, acto continuo se citará a las partes para una audiencia incidental indiferible dentro de los ocho días siguientes, en la que se desahogarán las pruebas y se oirán las alegaciones de las partes.

La tramitación cuyo estudio nos ocupa, es clara

mente violatoria en el sentido de que, por una parte, se ordena que ningún incidente puede suspender el procedimiento, más aún, porque debe seguirse su tramitación por cuerda separada y una vez agotado el procedimiento incidental, es decir, después de desahogadas todas las pruebas ofrecidas, admitidas y preparadas en la audiencia incidental respectiva, la resolución debe reservarse para ser emitida conjuntamente con la sentencia definitiva que resuelva el fondo del asunto y no como lo dispone el artículo 79 fracción VI del mismo código, por medio de una sentencia interlocutoria, que desde ese mismo momento defina la situación procesal del juicio, evitando de ese modo la realización de cargas procesales que al final, de ser procedente el incidente planteado, resultarían inútiles.

Es ilógico, que después de interponerse un incidente cualquiera que sea su naturaleza y previo el trámite de todas y cada una de las etapas procesales del incidente respectivo, su resolución no sea emitida de inmediato, sino que se reserve y sea decidido conjuntamente con la sentencia definitiva que resuelva el fondo de la controversia, esto en razón de que para el caso de declararse la procedencia de un incidente que se interpuso desde el momento en que sobrevino la cuestión accesoria al juicio principal que se reclama, hubo que tramitar todo un procedimiento inútil por demás ocioso que culmina con una sentencia que no resuelve el fondo del asunto, sino una cuestión accesoria en la cual, si es el caso, se ordene reponer el procedimiento subsanando los defectos de que adolecía desde un inicio el juicio principal, o bien dejando a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la vía y forma

que correspondan, implicando con ello la realización de cargas procesales para las partes, que finalmente resultarán inútiles así como acumulación de juicios y cantidades enormes de trabajo para los tribunales.

Lo anterior sin perjuicio del grave daño que se ocasionaría si hablamos por ejemplo de la interposición de un incidente de nulidad por defectos en el emplazamiento, el que de conformidad por el artículo 78 del ordenamiento legal en cita, establece que el mismo, es de previo y especial pronunciamiento, resultando en ese orden de ideas, que tal disposición es contraria a la reforma procesal para los juicios de arrendamiento, toda vez que tramitado por cuerda separada tendría que reservarse su resolución para resolverse conjuntamente con la sentencia definitiva, obligando así a seguir hasta su conclusión un procedimiento viciado, para que agota da la secuela procesal, se defina sobre situaciones, que de ser declaradas procedentes, en obvio de repeticiones, habría una actividad procesalmente inútil y ociosa.

EL RECURSO DE APELACION.- El trámite de las apelaciones se encuentra reglamentado en los artículos 965 y 966 de la ley procesal civil, mismos que establecen que las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y admitan tal recurso, una vez interpuesta la apelación ordinaria, el juez la admitirá si procede, y reservará su tramitación para que se realice, en su caso conjuntamente con la que se formule contra la sentencia definitiva

por la misma parte apelante; de no apelarse ésta última se tendrán por consentidas las resoluciones que durante todo el procedimiento hubieren sido apeladas. La apelación sólo procederá en el efecto devolutivo, no siendo procedente la apelación extraordinaria en los juicios de arrendamiento.

Existen sobre el particular tres situaciones; la primera de ellas se desprende del hecho de que debe el juez reservar durante el procedimiento todas y cada una de las apelaciones ordinarias interpuestas en el mismo, para ser tramitadas y resueltas conjuntamente con la que en su caso, se interpusiere contra la sentencia definitiva; lo cual evidentemente es incongruente, en virtud de que de conformidad con el artículo 689 del mismo cuerpo legal, cuando se recurre una resolución por vía de apelación, es porque la resolución combatida perjudica a la parte apelante y no por un simple capricho de las partes o de la ley, que, para el caso de ser modificada por el tribunal superior, afectaría sustancialmente el fondo del asunto, que en el caso que nos ocupa, la procedencia de una apelación contra auto concretamente, ya que en los juicios de arrendamiento desaparecieron las resoluciones interlocutorias dentro del procedimiento, cambiaría el sentido de una sentencia definitiva emitida en determinadas circunstancias; apelación que de haber sido resuelta durante el desarrollo de la secuela procesal, hubiese evitado trámites procesales inútiles.

Asimismo encontramos en segundo lugar, la problemática relativa a la calificación del grado de la apelación inter

puesta; la que es violatoria, carente de toda lógica jurídica y que provoca a las partes, principalmente al demandado, un grave estado de indefensión.

El hecho de que el recurso de apelación no proceda en ningún caso en ambos efectos, sino sólo en el efecto devolutivo, origina que, aún y cuando en contravención al contenido de los artículos 689, 691 y 696 en relación con el 698 del Código de Procedimientos Civiles, las partes, de manera particular el arrendatario, queden en un visible estado de indefensión, ya que al ser admitida la apelación en el efecto que se indica y dada la naturaleza de tal efecto, el procedimiento no se suspende, causando con ello un grave perjuicio en el caso de que la resolución o auto recurridos previa su ejecución, causen daños irreparables o de difícil reparación, por no existir suspensión en la ejecución del mismo.

En este orden de ideas, imaginemos que la apelación se haya interpuesto contra la sentencia definitiva que decreta el lanzamiento del demandado del inmueble arrendado, que por no ser admitido en ambos efectos no suspende la ejecución de la misma, así mismo y en virtud de existir la causal de improcedencia contemplada en el artículo 73 fracción XIII de la Ley de Amparo, no procede la interposición de tal juicio contra la sentencia por no haberse agotado el principio de la definitividad de la instancia, ni resuelto los recursos ordinarios que la ley otorga a las partes para impugnar o combatir las resoluciones que de alguna manera les ocasionen algún perjuicio.

A este respecto existe jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que sostiene:

ARRENDAMIENTO, LANZAMIENTO. PROCEDENCIA DEL AMPARO.-No siempre puede restituirse al inquilino en el goce de la cosa arrendada, pues resultaría inicuo y antijurídico cometer una violación a tercera persona, en el caso de que la finca hubiera sido arrendada a éste, de donde se deduce que el lanzamiento causa en realidad un agravio irreparable en la sentencia definitiva, y es reclamación desde luego en amparo.

JURISPRUDENCIA 78 (Quinta Epoca), Pág. 242, Vol. Tercera Sala, Cuarta Parte. Apéndice 1917-1975.

De lo anterior se desprende la violación a las garantías constitucionales del demandado, quien en este orden de ideas será lanzado de la localidad arrendada, aún cuando se encuentre pendiente de resolver el recurso de apelación que en tiempo se interpuso contra la sentencia que lo condenó a tal desocupación y que por haber sido admitida en el efecto devolutivo no suspendió la ejecución de la resolución impugnada; ello sin perjuicio de que el auto que decreta el lanzamiento no es recurrible de conformidad con el artículo 527 y el amparo es improcedente por encontrarse pendiente una resolución judicial ordinaria atento a lo dispuesto por el artículo 73 fracción XIV de la Ley de Amparo.

Por último y en tercer lugar, es a todas luces procesalmente violatorio, el que la apelación extraordinaria sea impro

cedente en los juicios de arrendamiento debido a que la eliminación de la figura jurídica que nos ocupa, transgrede flagrantemente la garantía contenida en el principio de legalidad en la tramitación y resolución de los juicios que habiendo sido notificados por edictos y seguidos en rebeldía así como los procedimientos en los que no es tuvieron legitimamente representadas alguna de las partes, o bien cuando siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos, y finalmente en el caso en que se hubiere seguido el juicio ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción, en el entendido de que la parte apelante no compareció al juicio en el que fué condenado, estando consecuentemente imposibilitado para interponer recurso ordinario alguno dentro del procedimiento; dadas las características de las hipótesis que establecen la procedencia de tal recurso y que por virtud de haberse seguido en rebeldía, por ejemplo en un juicio afectado de nulidad por defectos en el emplazamiento, al no haber sido impugnada o recurrida la sentencia definitiva dentro de los cinco días que marca la ley, ello sin olvidar que habiendo sido apelada la sentencia la admisión de ésta no suspendería el procedimiento, sin mayor recurso ésta causaría ejecutoria obligando al demandado a desocupar en el plazo de cinco días, siendo, en caso contrario, lanzado a su costa de la localidad arrendada.

4.2. SITUACION JURIDICA DE LAS PARTES CONTENDIENTES ANTE LAS VIOLACIONES EN CUESTION.

De la problemática expuesta en relación a la tra

mitación actual de los juicios de arrendamiento, no puede sino deducirse el estado de indefensión en el que, como situación jurídica se deja a las partes en litigio.

Lo anterior en razón de que dada la brevedad con que se tramitan los procedimientos en comento, es casi nula la posibilidad que en estricto derecho, tienen las partes para defender y acreditar plenamente los extremos de sus pretensiones, que seguramente por falta de tiempo y disposición del tribunal en el auxilio que debe prestar para la preparación de pruebas, así como la carencia de recursos ordinarios y extraordinarios que de manera efectiva hagan posible y permisible la observancia del principio de legalidad en la tramitación de la secuela procesal del juicio, serán resueltas a favor de cualquiera de los litigantes preferentemente del actor, sin fundamento lógico y congruente, aunque si con apego a derecho, transgrediendo y conculcando la garantía de defensa a que tienen derecho los gobernados, con fundamento en un procedimiento carente de las formalidades esenciales necesarias que para su validez deben estar fincadas en los principios de justicia y equidad, pero que por haber reunido los requisitos formales en su proceso legislativo, aunado a una evidente conjugación de intereses personales de clase, especialmente de arrendadores, fué aprobado y declarado constitucional por los órganos legislativos correspondientes, motivo por el cual no se puede demandar en vía de amparo su inconstitucionalidad ni cuestión alguna que por existir recursos ordinarios sería de sobrepasar por no agotarse el principio de la definitividad de la instancia, sin perjuicio de que como oportunamente se men

cionó, se generan cargas procesales ociosas, al obligar a las partes a seguir juicios inútiles, así como acumulación excesiva de juicios a los tribunales.

En tal estado de cosas, es clara y obvia la indefensión en que de forma particular se deja al arrendatario, siendo más evidente al analizar la hipótesis que se presenta cuando ya tramitado un juicio en materia de arrendamiento donde se condena al inquilino a desocupar la localidad arrendada, y que con toda seguridad será en muy poco tiempo, éste será lanzado de inmediato del inmueble en litigio, en virtud de que para el caso de que sea apelada la sentencia definitiva, admitida ésta no obstante de no suspender el procedimiento, es confirmada por el tribunal de alzada, y no admitiendo recurso alguno el auto que ordene al lanzamiento, no dejará alternativa alguna al arrendatario, al que si bien es cierto, le fué permitido comparecer a juicio y ofrecer pruebas, no así se le concedió un término razonable para la preparación de sus pruebas, que en determinado momento acreditarían los extremos de sus excepciones, trascendiendo ello en el resultado de la sentencia, y que precisamente por falta de preparación le son declaradas como desiertas por causas imputables al mismo, condenándosele en ese mismo momento y por medio de sentencia definitiva a desocupar el inmueble arrendado y no haciéndolo así voluntariamente, será lanzado del mismo sin ulterior recurso legal ordinario.

4.3. CONSECUENCIAS GENERADAS CON MOTIVO DE LAS VIOLACIONES PROCESALES EN COMENTO.

Las consecuencias que ocasiona el haber sido aprobado y establecido el actual procedimiento para los juicios en materia de arrendamiento pueden ser observadas desde dos puntos de vista.

Jurídicamente, encontramos la presencia de claras violaciones a las normas fundamentales que deben regir todo procedimiento y que por carecer de éstas la reforma en cuestión, no debió jurídicamente, haber sido aprobada tal reforma, lo anterior debido a que es de explorado derecho que, para que una iniciativa de ley pueda y deba ser declarada constitucionalmente válida, previo el seguimiento del proceso legislativo respectivo, debe satisfacer, no a los intereses económicos o políticos existentes al momento de su aprobación, sino a las necesidades reales que hacen adecuadamente y de manera funcional aplicable un procedimiento, obligando en el particular a su necesaria reestructuración con estricto apego a las máximas contenidas en nuestra constitución política así como a los principios generales de justicia y equidad que evidentemente, en el cuestionado procedimiento, fueron totalmente ignorados e incluso de liberadamente inobservados.

Es también clara la intención con la que fué elaborada la multicitada reforma que modificó sustancialmente el procedimiento en materia de arrendamiento, que sin lugar a dudas provoca

a los arrendatarios importantes obstáculos en la utilización efectiva de los recursos legales ordinarios que debieran existir en el procedimiento, así como la imposibilidad de hacer uso del juicio de amparo, menos aún si en éste se alega la inconstitucionalidad del nuevo procedimiento, que por encontrarse en contravención el contenido del artículo 55 del Código Procesal Civil, pero por tratarse éste de una ley ordinaria, el mismo es improcedente resultando consecuentemente total y completamente constitucional y válido el nuevo juicio, de conformidad con la tesis jurisprudencial que a la letra dice:

LEYES, AMPARO CONTRA. RECURSOS ORDINARIOS.- Si de la redacción del acto reclamado, se aprecia que la quejosa no lo combatió como tal, sino como consecuencia de la aplicación de la ley correspondiente, que es a la que estima inconstitucional, al no estar reclamado el acto en sí mismo, aún cuando el quejoso hubiera agotado el recurso ordinario a través de dicho recurso, se hubiera logrado la inaplicación de la ley de que se trata, puesto que en este tipo de recurso no se puede estudiar la constitucionalidad de la misma, que es lo que se combate en el amparo; en cambio, a través del juicio de amparo, si la ley se declara inconstitucional, los actos de aplicación y sus consecuencias quedarán dentro de dicha inconstitucionalidad, puesto que la concesión del amparo abarcará no sólo a los actos de expedición, promulgación y publicación, sino también a los actos de aplicación, pues de otro modo sería inútil la concesión del amparo; motivo por el cual, aún cuando una ley administrativa, contenga recursos, si no existe acto reclamado por vicios de legalidad

dad, no sería procedente la promoción de un recurso en el cual no podría resolverse nada por falta de materia.

Amparo en Revisión 7550/1958. "Fábrica de ropa Sabinas, S.A". Enero 24 de 1974. Unanimidad de 15 votos. Ponente: Mtro. Salvador Mondragón Guerra.

PLENO. Séptima Epoca, Volúmen 61, Primera Parte, Pág. 40

Desde un punto de vista socioeconómico, con la tramitación actual en los juicios de arrendamiento, es posible por parte de los arrendadores realizar en un lapso en el que con anterioridad eran vencidos en juicio con mayores garantías de legalidad para los arrendatarios, más lanzamientos en el menor tiempo posible agravando notoriamente el de por sí, serio problema de vivienda en nuestro país, no solo para casa habitación, sino también para locales comerciales o industriales que, conjugada con una situación económica poco alentadora obligará a éstos a trabajar en las calles o definitivamente a desaparecer, aumentando el fuerte desempleo, que se traduce en reelevantes pérdidas económicas a nivel nacional.

Es importante y necesario, que se desarrolle con mayor seriedad la labor que implica el aprobar, después de un proceso legislativo, una ley que pretenda regular situaciones jurídicas particulares en cualquier ámbito jurídico y mayormente el proceso legislativo que jurídicamente y en atención a necesidades reales debe darse a toda iniciativa de ley, debiendo estar ésta labor a cargo de juristas peritos en la materia, que hagan eficaz la labor que los órganos legislativos tienen que realizar, apartándose definiti

vamente de actividades legislativas que en lugar de dar soluciones jurídicas, dan soluciones políticamente viables a problemas o peticiones de determinados sectores de la sociedad, aclarando, que con ello no queremos decir que la actividad política sea nociva para el medio en el cual se desarrolla la actividad legislativa, ya que incluso son actividades compatiblemente necesarias entre sí, pero que es necesario atender preponderantemente en el tipo de situaciones en estudio, a la actividad meramente legislativa que dentro del marco de un estado de derecho, impida se cometan injusticias que con procedimientos legalmente aprobados y elevados constitucionalmente a leyes como estas, son permisiblemente desarrolladas contra una clase históricamente débil y oprimida como lo es la gente que carece de medios suficientes para adquirir alguna propiedad, se ve en la necesidad de tomar en arrendamiento algún inmueble sea para habitar, trabajar o incluso cultivarlo.

4.4. PROPUESTA DE REFORMA AL PROCEDIMIENTO ACTUAL.

De la existencia histórica de un estado de derecho respetuoso de los principios rectores de la legalidad, justicia y equidad en nuestro país, surge la latente y desesperante necesidad de efectuar una profunda y sensible reforma procesal al procedimiento que actualmente se encuentra vigente para la tramitación de los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario. No es afán ni pretensión el que se establezca de nueva cuenta el procedimiento que con anterioridad a la reforma procesal de 1993 se seguía para

los juicios en cuestión, el que de igual manera, aunque no tan evidentemente, adolecía de algunas deficiencias que no constituían propiamente violaciones transgresoras de las garantías a que tienen derecho las partes en litigio.

En este orden de ideas, es necesario elaborar un nuevo procedimiento en el que se observen y respeten las normas y garantías que constitucionalmente fundamentan todo juicio, independientemente de su naturaleza, respetando y salvaguardando en la medida de lo posible los derechos de los arrendatarios que como clase débil, oprimida y desprotegida tienen, sin que ello implique o permita abusos de naturaleza procesal que originen desigualdades entre los derechos a que tienen los litigantes.

Debe observarse se dé estricto, exacto, debido y real cumplimiento a las normas constitutivas del procedimiento reformador del procedimiento actual, creando para ello organismos o mecanismos vigiladores y revisores de tal cumplimiento, que proporcionen tanto a las partes como a los tribunales los elementos jurídicos necesarios para obligarse mutuamente al mencionado cumplimiento.

Es preciso legislar, creando figuras sancionadoras y jurídicamente coactivas, aplicables a las partes litigantes que por visible uso o abuso indebido, hagan de etapas, figuras, recursos legales ordinarios o extraordinarios o cualquier otro medio procesal, con objeto de retardar, entorpecer o detener el juicio pa

ra ganar tiempo en su favor.

Asimismo y a efecto de lograr una mejor administración de justicia y una óptima aplicación del derecho, es necesario establecer en favor de las partes litigantes recursos, a los que en la práctica se les de curso legal y sanciones contra jueces o tribunales que albergando intereses personales y en aras de los cargos que les son conferidos, hacen uso de estos en beneficio personal, lo cual ha generado y genera grados de corrupción verdaderamente altos, que independientemente de la responsabilidad civil que origine tal actitud torpe, negligente, prepotente y corrupta; de ser el caso, se apliquen los tipos penales que previstos para los servidores públicos establece la ley penal; haciéndose un uso real de los instrumentos jurídicos que se implementen para corregir este tipo de vicios que ocasionan una mala administración de justicia, ya que es bien sabido que la torpe, lenta y muchas veces errática administración de justicia, no radica en la ineficacia de los procedimientos establecidos para la solución de las controversias planteadas ante una autoridad, aunque el procedimiento materia del presente estudio constituye una excepción a esta regla, sino en la falta de diligencia, disposición, ética, decoro e incluso probidad con la que se conducen en la aplicación del derecho y en general en el desempeño de sus labores la mayoría de los funcionarios y servidores públicos que integran los tribunales en nuestro país, y que auspicados en los lazos de amistad, compadrazgos, parentescos y toda clase de influencias, de manera impune hacen uso de los cargos que les fueron conferidos, y que muy raramente, dada la manera de dar

soluciones políticamente funcionales en nuestro país a toda clase y tipo de conflicto que por abuso de autoridad se presente, son san
cionados.

Es por ello que insistimos en la búsqueda de so
luciones que por encontrarnos en un estado de derecho, deben jurídi
camente, y no atendiendo a razones políticas, darse a los problemas que se presenten en el medio en el cual se desarrolla el particular logrando con ello rescatar algo de credibilidad en el dudoso desem
peño de actividades de muchos de los servidores públicos integran
tes de nuestros tribunales.

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

PRIMERA .- El procedimiento materia del presente estudio, es de naturaleza civil, encontrándose el mismo contemplado como el objeto de estudio del derecho procesal civil, al que puede conceptualizarse como el conjunto de normas jurídicas encaminadas a hacer efectivos los derechos reconocidos previamente por la ley sustantiva, indica las formas en que el juez debe aplicar la norma sustantiva al caso concreto, asimismo estudia el concepto, presupuestos, objeto, estructura y finalidades del proceso, de las partes que han de intervenir, la forma en que han de hacerlo, los efectos que produce, los actos que ejecutan y los resultados inherentes al mismo. Reglamenta la facultad del Estado para solucionar los conflictos y el derecho que tienen los gobernados a que el órgano jurisdiccional les resuelva sus controversias, todo ello regulado mediante normas de carácter procesal.

El proceso civil tiene como características la publicidad, instrumentalidad, autonomía y unidad. Encuentra su naturaleza jurídica en la función jurisdiccional, la cual tiene por objeto la conservación del orden jurídico cuando deja de ser observado, y el particular o afectado reclama la protección o cumplimiento del mismo. Los elementos constitutivos del proceso civil son la Jurisdicción, Acción, Excepción y Proceso; éste se divide en dos etapas que son la instrucción que se divide en tres fases a saber : fase postulatória, fase probatoria y fase preconclusiva la que culmina

con la instrucción e inicia con la etapa del juicio, la que con la emisión de la sentencia definitiva concluye el procedimiento.

SEGUNDA .- El contrato de arrendamiento, que constituye el requisito sine qua non para la existencia y procedencia de un juicio de arrendamiento, es aquel en virtud el cual una persona denominada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser principal, bilateral, oneroso, formal y excepcionalmente consensual, conmutativo y de tracto sucesivo.

TERCERA .- El trámite que se daba a los procedimientos en materia de arrendamiento antes de la reforma procesal de 1993, si bien no era perfecta, sí reunía los requisitos esenciales que mínimamente debe reunir todo procedimiento de acuerdo a los principios básicos del mismo y en atención a los que rigen el derecho, la justicia y la equidad; los mismos se reglamentaban en función del uso al que se encontraba destinado el inmueble dado en arrendamiento. De tal forma si el juicio versaba sobre un inmueble cuyo destino era local comercial, industrial o predio rústico, el procedimiento se regía por las disposiciones establecidas para el juicio ordinario civil; en cambio, si el inmueble materia de la litis, se regía por un contrato de arrendamiento destinado a casa habitación, entonces eran de aplicarse las disposiciones contenidas en el Título Décimo Sexto Bis del mismo ordenamiento legal, que regulaba de manera especial

tales controversias; es de observarse que aún y cuando existían dos reglamentaciones aplicables a los juicios de arrendamiento dependiendo del uso al que se encontraban destinados, las diferencias en tales procedimientos eran meramente en cuanto a los términos cronológicos en que se desarrollaban las actividades de las partes y del órgano jurisdiccional, sin existir diferencias sustanciales en cuanto a alguna etapa o fase procesal.

La reglamentación procesal relativa al trámite de excepciones, pruebas, incidentes y apelaciones resultaba por lo menos un poco más lógica y congruente con las necesidades jurídico procesales existentes en nuestra sociedad y con los principios de economía procesal, igualdad, defensa y seguridad jurídica; aún cuando adolecía de sanciones efectivas, reales, aplicables y procedentes contra el juez, las partes y terceros participantes de todo procedimiento que permitieran una mejor aplicación del derecho.

CUARTA .- De manera general, los juicios de arrendamiento se iniciaban con la presentación de la demanda. Habiendo sido emplazado a juicio el demandado y hecha la contestación de la demanda, en la cual simultáneamente deben oponerse las excepciones que se tuvieren cualquiera que fuese su naturaleza, y en su caso, la reconvencción y contestación a la reconvencción, el juez señalaba fecha para la celebración de la Audiencia Previa y de Conciliación. En ésta de no lograrse una amigable composición se procedía a la legitimación procesal de las partes y a la depuración del procedimiento, consecuen

temente se resolvía sobre las excepciones opuestas ; asimismo se abría el juicio a prueba por un término de diez días comunes y fatales para ambas partes. Concluido el término para ofrecer pruebas, el juez daba cuenta con las probanzas ofrecidas por las partes, admitiendo o rechazando las mismas, de conformidad con lo establecido para tal efecto por la ley, ordenando la preparación de los medios de prueba admitidos y señalaba fecha para la celebración de la audiencia de ley, en la que deberían desahogarse las probanzas ofrecidas, admitidas y que estuvieren preparadas para ello. El día de la audiencia de ley se procedía a la recepción de las pruebas, desahogando las mismas atendiendo a su estado de preparación, reservando las que no estuvieren preparadas para ello, señalándose en consecuencia en ese acto, una fecha posterior para la continuación de la referida audiencia, en la que pudiesen recibirse las probanzas pendientes de desahogo. Una vez recibida la totalidad de los medios de prueba, se citaba a las partes para oír sentencia definitiva.

Los incidentes, si procedían, se admitían según su naturaleza, incluso tratándose de un incidente por defectos en el emplazamiento suspendía el procedimiento, hasta en tanto fuera resuelta su procedencia o improcedencia, y se tramitaba por cuerda separada resolviéndose en la sentencia interlocutoria correspondiente.

La apelación ordinaria, procedía en un sólo efecto o en ambos según lo disponía la propia ley, y en cuanto a su tramitación era independiente una de otra, es decir, si existía una

apelación dentro de la secuela procesal, la misma se tramitaba, para el caso de ser admitida, en ese mismo momento.

Existía la procedencia de la apelación extraordinaria en la forma y términos que para el resto de los procedimientos establece el Código Procesal Civil.

QUINTA .- La reforma procesal de 1993, establece un procedimiento aplicable indistintamente para todo tipo de juicios de arrendamiento de una manera por demás breve, sin importar incluso la fusión o inaplicación de algunas de las fases constitutivas de la etapa de instrucción dentro del procedimiento, particularmente, la fase postulatoria y probatoria se fusionaron en una sola, creando una etapa de instrucción que difícilmente podrá provocar en el juez una certidumbre con bases jurídicas al emitir la sentencia definitiva que ponga fin al juicio.

Tal procedimiento carece de los principios esenciales del mismo, de acuerdo a las garantías de que goza todo gobernado para ser oído y vencido en juicio, constituyendo tal tramitación violaciones procesales que originan una desigualdad entre las partes, beneficiando visiblemente los derechos del arrendador; procedimiento que al igual que el anterior carece de medios realmente efectivos aplicables tanto a las partes como al juez o tribunal para vigilar el estricto cumplimiento de las normas del procedimiento evitando la pésima y muchas veces nula aplicación del derecho, por

causas imputables a las partes o tribunales y no a la deficiente reglamentación, que en el caso que nos ocupa sí lo es, de los procedimientos.

SEXTA .-- El nuevo procedimiento aplicado en estricto derecho, establece que con la presentación de la demanda deberá ofrecerse los medios de prueba que pretenda rendirse durante el juicio. El auto admisorio de la demanda reservará las pruebas ofrecidas por el actor para ser resueltas en el momento procesal oportuno, consecuentemente, no ordena preparación alguna de las mismas, asimismo se señalará la fecha en que deberá tener verificativo la audiencia de ley para el desahogo de las pruebas ofrecidas, admitidas y que se encuentren preparadas. Habiendo sido emplazado a juicio el demandado, éste producirá su contestación, y en su caso, la reconvención. En el mismo escrito deberá contestar la demanda, oponer excepciones y ofrecer pruebas. El juez contestada la demanda, y en su caso la reconvencción, o bien, transcurridos los términos para ello, reservará las excepciones para ser resueltas en la sentencia definitiva que se dicte en cuanto al fondo del asunto; admitirá o rechazará, en su caso, las pruebas ofrecidas por ambas partes y ordenará su preparación. En la audiencia de ley se desahogarán las pruebas que se encuentren preparadas y se declararán desiertas las que no lo estén, por causas imputables al oferente de la prueba. En ese mismo acto, el juez dictará la sentencia definitiva que en derecho corresponda.

Los incidentes cualquiera que sea su naturaleza,

no suspenderán el procedimiento, en su caso, previa su tramitación por cuerda separada, su resolución se reservará para ser dictada conjuntamente con la sentencia definitiva.

Las apelaciones ordinarias únicamente serán admitidas en el efecto devolutivo; admitida, si es el caso, una apelación durante el procedimiento, la tramitación de la misma se reservará para ser resuelta conjuntamente con la apelación, que si es el caso, se interpusiere contra la sentencia definitiva por la misma parte apelante; de no ser así se entenderán consentidas todas las resoluciones y autos apelados durante la tramitación del procedimiento.

La apelación extraordinaria no procede en los juicios de arrendamiento.

SEPTIMA .- El trámite que actualmente en los juicios de arrendamiento se sigue en cuanto a las excepciones opuestas en el juicio, al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, así como a la interposición de incidentes y apelaciones ordinarias, ya que en éste último aspecto es improcedente la apelación extraordinaria; es de tal naturaleza, que en el mejor de los casos obliga a las partes a realizar trámites y esfuerzos procesales con los gastos y costas que ello implica, para resolver hasta la sentencia definitiva cuestiones que de ser procedentes, llevarán únicamente a tramitar y agotar un procedimiento ocioso e inútil, que concluye

sin resolver el fondo de la controversia, como es el caso de las excepciones dilatorias o los incidentes de cualquier naturaleza ; o bien, se deja en estado de indefensión a las partes, particularmente al demandado cuando por falta de tiempo en la preparación de las pruebas, éstas le son declaradas desiertas por causas imputables al oferente, siendo que como se indicó en su oportunidad, no es culpa del litigante, más aún en el caso de inconformidad por resoluciones o autos que causen graves perjuicios, al apelar ordinariamente, le será únicamente admitido tal recurso y sin suspensión del procedimiento, en el efecto devolutivo, sin substanciación alguna, si es el caso de una apelación contra auto dentro del procedimiento, misma que será resuelta conjuntamente con la apelación, que si es el caso, se interponga contra la sentencia definitiva por la misma parte apelante, en caso contrario, se tendrán por consentidas todas y cada una de las resoluciones apeladas durante el procedimiento.

OCTAVA .- Ante tal situación encontramos que la reforma procesal del 21 de julio de 1993, eliminó muchas formalidades y requisitos esenciales del procedimiento, mismos que de acuerdo con la propia legislación procesal civil eran de orden público e irrenunciables, transgiriéndose así el derecho que tienen en juicio las partes para defenderse en forma debida, ya que dada la rapidez existente en la tramitación del juicio que nos ocupa, ello no es posible ni permisible, esto sin perjuicio del gran problema social y económico generado con tal reforma, toda vez que al ser tan sumarios los procedimientos y de dejar en determinado momento en estado de indefen

sión, en lato sensu, a cualquiera de las partes, principalmente al arrendatario, éstos tendrán que desocupar, si no es que los lanzan antes, la localidad que ocupan, agravando con ello todavía más el problema de vivienda que tan preocupantemente aqueja al Distrito Federal, peor aún no sólo para casa habitación sino también para los comercios o industrias, las que al no tener donde establecerse, generaran desempleo y pérdidas importantes para la economía.

Asimismo y como consecuencia de la tramitación en cuestión, es notorio que las partes en litigio quedan en un estado de indefensión, particularmente el demandado, al no tener el tiempo suficiente para acreditar los extremos de sus pretensiones, obligando a las partes a tramitar toda una secuela procedimental, que si no culmina con la emisión de una sentencia que ordene la reposición del juicio, decretará en muy poco tiempo el lanzamiento del demandado de la localidad arrendada, resultante de un procedimiento viciado, pero del que es improcedente la tramitación de un juicio garantías por no existir tales violaciones dentro de un juicio que es legal y constitucionalmente válido, por haber sido aprobado previos los trámites del proceso legislativo correspondiente por el órgano legislativo respectivo.

NOVENA .- La reglamentación actual de los juicios cuyo estudio es materia del presente trabajo, tiene serias y graves repercusiones socioeconómicas, en virtud de la rapidez con la que se puede lanzar al arrendatario, sin importar el uso al cual esté destinado el lo

cal arrendado, lo que genera la posibilidad para el arrendador de lanzar fácilmente y cuantas veces quiera a los arrendatarios, los que no tendrán más remedio que desocupar la localidad en litigio.

Resultando precisamente de ésta situación de don de se deriva la importancia del análisis y existencia de violaciones procesales, entendidas éstas como la ausencia o carencia de requisitos y formalidades esenciales en el nuevo procedimiento, resultando a todas luces indispensable la necesidad de reformar de nueva cuenta tal procedimiento, reforma, que debe radicar en el hecho de que debe establecerse un procedimiento tal, que permita, por una lado, tramitar los juicios de arrendamiento con mayor celeridad al procedimiento establecido antes de la reforma procesal de 1993, pero sin la ausencia de formalidades y requisitos esencialmente necsarios e indispensables para la tramitación de un juicio que no deje en estado de indefensión a alguna de las partes, tal y como sucede con la legislación vigente, para de ésta manera tener un procedimiento rápido con las formalidades requeridas para el caso, logrando así el mayor equilibrio entre el conflicto y la solución aplicable al mismo.

DECIMA .- La regulación del procedimiento de arrendamiento antes de la reforma de 1993 no era perfecta pero tampoco tan deficiente e injusta como la actual; no negamos la existencia de vicios y anomalías reelevantes, pero haciendo un análisis racional y crítico del mismo, dicha deficiencia en la aplicación del derecho en esa área

como en muchas otras, radica no en la reglamentación oscura del procedimiento, hecha excepción del juicio en comento, el que sí adolece de irregularidades aberrantes, sino en la inobservancia con estricto apego a derecho que se hace del mismo, así como a los altos índices de corrupción, a la existencia de diversos criterios por parte de los jueces para la interpretación de las leyes y finalmente al resto de los servidores públicos que entorpecen y nulifican la posibilidad de aplicar adecuadamente las normas procesales que conlleven a una óptima administración de justicia.

DECIMA PRIMERA .- De todo lo antes expuesto se desprende la necesidad de elaborar una reforma que reestructure a fondo el procedimiento actual en materia de arrendamiento, en el cual se observen los requisitos y formalidades esenciales que de acuerdo a los principios generales del derecho, la equidad, la justicia, así como a las garantías de defensa, igualdad y seguridad jurídica, que por disposición constitucional debe tener todo gobernado en juicio a la resolución que el órgano jurisdiccional emita respecto a la controversia planteada; procedimiento, el actual, que necesariamente y dadas las circunstancias de hecho que se presentan en nuestra sociedad, exige ser reformado para evitar la transgresión y conculcación que se hace de los derechos a que procesalmente tienen las partes en el juicio.

DECIMA SEGUNDA .- De tal forma resulta necesario elaborar un

procedimiento con características similares al que se encontraba vigente antes de la reforma de 1993, que además incluía sanciones eficazmente aplicables contra jueces y litigantes por exceso o abuso en el ejercicio de sus actuaciones, así como la procuración y vigilancia mutua en la observación que con estricto apego a derecho debe asegurarse en los procedimientos que nos ocupan; ello en virtud de que como reiteradamente se ha manifestado la deficiencia del procedimiento anterior a la reforma de que se trata, radica no en la insuficiente reglamentación sino en la mala, negligente y escasa aplicación sin apego a derecho que se hacía del mismo, principalmente por parte de los jueces y tribunales encargados de dirimir las controversias en comento.

DECIMA TERCERA .- De igual manera y con la finalidad de hacer posible y permisible el seguimiento de todo procedimiento, con estricto apego a derecho, es necesario vigilar la observancia de todas y cada una de las normas que lo constituyan, creando y aplicando severamente, recursos, medios y sanciones que tengan un seguimiento real tanto para las partes como para el juez o tribunal, las que deberán aplicarse por éstos últimos contra los litigantes por el uso y abuso indebido de recursos, figuras, trámites procesales o cualquiera otra equiparable, que tiendan de manera evidente a retardar, entorpecer o paralizar el transcurso normal de todo procedimiento; así como los que podrán utilizar las partes litigantes contra jueces y cualquier otro servidor público de los tribunales por actuar corrupta, negligente o prepotentemente, abusando indebidamente

te del cargo conferido para el desempeño de sus funciones ; sanciones todas ellas, que previo el seguimiento respectivo, deberán aplicarse rigurosamente, apartándose de cualquier influencia, amistad, parentesco o relación alguna que impida y reste credibilidad o efectividad a las sanciones que por abuso de autoridad deben ser impuestas a los que resulten responsables.

DECIMA CUARTA .- A efecto de hacer posible lo anterior, no podemos ser ajenos al hecho de que resulta indispensable, que el legislador creador de la reforma que reestructure el procedimiento en vigor, deba ser precisamente eso, legislador, y no funcionarios públicos con tendencias preponderantemente políticas, que en razón de eso y dada la naturaleza de las directrices que en ésta materia deben seguirse, reelegan la cuestión jurídica para buscar soluciones políticamente funcionales y no de naturaleza jurídica, a problemas o peticiones de algunos sectores pudientes de nuestra sociedad. Lo anterior no significa que estemos contra política alguna, sino que si hablamos de que el Congreso de la Unión, encargado de realizar el proceso legislativo que debe darse a toda iniciativa de ley, el cual insistimos es completa y absolutamente jurídico, necesaria y exclusivamente debe integrarse por juristas, que atiendan a la cuestión política a la que no se puede ser indiferente, pero preponderantemente a la cuestión jurídica y no a la inversa, para que con pleno conocimiento de los principios y normas fundamentales del derecho, aprueben leyes que se contraigan a lo que jurídica y constitucionalmente deba ser y no a la conjugación de una serie de intereses y fuerzas de carácter meramente económico y político.

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

D O C T R I N A

- 1 .- Alsina, Hugo. DEFENSAS Y EXCEPCIONES. Buenos Aires; Editorial E.J.E.A., 1958. Breviarios de derecho. Vol. 12
- 2 .- Alsina, Hugo. TRATADO TEORICO PRACTICO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. 2a ed. Buenos Aires; Editorial Ediar, 1963 . Tomo I, Parte General.
- 3 .- Alvarez Julia, Luis. CURSO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Buenos Aires; Editorial Abeledo-Perrot, 1992. Tomo I.
- 4 .- Arellano García, Carlos. TEORIA GENERAL DEL PROCESO. México ; Editorial Porrúa, 1980.
- 5 .- Bazarte Cerdan, Willebaldo. LOS RECURSOS, LA CADUCIDAD Y LOS INCIDENTES EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL MEXICANO, 2a ed. México; Editorial Carrillo Hnos. e Impresores, 1994.
- 6 .- Becerra Bautista, José. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO. 8a ed., MÉxico; Editorial Porrúa, 1980.
- 7 .- Becerra Bautista, José. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL. 4a ed., México; Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, 1985.
- 8 .- Briseño Sierra, Humberto. DERECHO PROCESAL. México; editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, 1970. Vol. IV
- 9 .- Carnelutti, Francesco. INSTITUCIONES DEL PROCESO CIVIL. Buenos Aires; Editorial E.J.E.A. Vol. I

- 10.- Clariá Olmedo, Jorge A. DERECHO PROCESAL. Buenos Aires; Editorial De Palma, 1989. Tomo I
- 11.- Cortés Figueroa, Carlos. INTRODUCCION A LA TEORIA GENERAL DEL PROCESO. 2a ed., México; Editorial Cárdenas editor y Distribuidor, 1983.
- 12.- Couture, Eduardo J. FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. 3a ed., Buenos Aires; Editorial De Palma, 1974.
- 13.- Chiovenda, José. PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Madrid; Editorial Instituto Editorial Reus, 1972. Tomo I
- 14.- De Pina Rafael. PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Madrid ; 1940.
- 15.- De Pina, Rafael y José Castillo Larrañaga. INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL. 19a ed., México; Editorial Porrúa, 1990.
- 16.- Gómez Lara, Cipriano. DERECHO PROCESAL CIVIL. México ; Editorial Trillas, 1987.
- 17.- Prieto-Castro Ferrandiz, Leonardo. DERECHO PROCESAL CIVIL. 3a ed., Madrid; Editorial tecnos, 1978. Segunda Parte; Serie G , Manuales de Derecho, Economía y Hacienda. Vol. I
- 18.- Mateos Alarcón, Manuel. ESTUDIOS SOBRE LAS PRUEBAS EN MATERIA CIVIL, MERCANTIL Y FEDERAL. México; Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, 1971.
- 19.- Michel, Gian Antonio. CURSO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Buenos Aires; Editorial E.J.E.A., 1970. Vol. I, Parte General.
- 20.- Medina Ochoa, Valentín. NUESTRO ENJUICIAMIENTO CIVIL. México ; Editorial Porrúa, 1974.

- 21.- Monroy Cabra, Marco Gerardo. PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. 3a ed., Bogotá; Editorial Temis, 1988.
- 22.- Ovalle Favela, José. DERECHO PROCESAL CIVIL. 3a ed. México ; Editorial Harla, Colección Textos Jurídicos, 1989.
- 23.- Pallares, Eduardo. DERECHO PROCESAL CIVIL. 10a ed., México ; Editorial Porrúa, 1983.
- 24.- Pérez Palma, Rafael. GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL. 3a ed. México; Editorial Cárdenas editor y Distribuidor. 1972.
- 25.- Rocco, Ugo. TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Bogotá-Buenos Aires; Editorial Temis-De Palma, 1983. Vol. 1, Parte General.
- 26.- Rojina Villegas, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. 5a ed., México; Editorial Porrúa, 1985. Tomo Sexto, Contratos. Vol. I
- 27.- Von Bülow, Oskar. EXCEPCIONES PROCESALES Y PRESUPUESTOS PROCESALES . Buenos Aires; Editorial E.J.E.A., 1964.

LEGISLACION

- 1.- Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos. México; Editorial Porrúa, 1994.
- 2.- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. México; Editorial Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal , 1994.
- 3.- Código Civil Concordado. Obregón Heredia, Jorge. México; Editorial Porrúa, 1994.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territo

rios Federales. México; Editorial Porrúa, 1994.

- 5 .- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Comentado y Concordado. Obregón Heredia, Jorge. México; Editorial Porrúa, 1994.
- 6 .- Diario Oficial de la Federación del 21 de Julio de 1993.p.p. 2 a 5.
- 7 .- Diario Oficial de la Federación del 23 de Septiembre de 1993.
- 8 .- Nueva Legislación de Amparo Reformada. México; Editorial Porrúa, 1994.

O T R A S F U E N T E S

- 1 .- Diccionario de Derecho Privado. Barcelona; Editorial Labor,S.A. 1950.
- 2 .- Diccionario Jurídico. Ramírez Gronda, Juan D.; Editorial Heliasta S. de R.L., 10a ed., 1988.
- 3 .- Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. México; Editorial Porrúa, 1991.
- 4 .- Vocabulario Jurídico. Couture, Eduardo J. Buenos Aires; Editorial De Palma, 1976.
- 5 .- Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1974-1975. Actualización IV CIVIL. México; Editorial Ediciones Mayo, 1987.