



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

318

24

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

# FALLA DE ORIGEN

INEFICACIA DEL RECURSO DE APELACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACION

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA JUAN ENRIQUE REYNOSO ALDANA



STA. CRUZ ACATLAN, EDO. MEX.

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.

Este trabajo es tributo al esfuerzo, desvelo, preocupación y dedicación que mis padres tuvieron con migo, primero como hijo, luego como estudiante y ser humano y ahora como padre de familia.

A Ustedes padres Crecancio y Petra...

Gracias de todo corazón por...

- Haber deseado mi nacimiento
- El hogar lleno de amor, que siempre me brindaron
- Los cuidados que me dieron en mis enfermedades
- El buen ejemplo que siempre me dieron
- Por las reprimendas que me dieron cuando fue necesario y
- Por todo el apoyo que me han brindado para continuar adelante en mi vida profesional y personal.

A ti padre, aunque físicamente ya no estas conmigo, estoy plenamente seguro, que en donde te encuentras, compartes este momento y lo haces tuyo, ya que tu fuiste el cimiento de mi vida profesional. Gracias...

#### A MIS DOS MUJERES

A mi esposa Ramona y a mi hija Karen Vianey, por que son el motivo, para que yo siga adelante profesionalmente, para que el día de mañana se sientan orgullosas de mi, la primera de tenerme como esposo y la segunda de tenerme como padre, a la que en su momento pueda inculcarle orgullosamente la carrera de Licenciado en Derecho.  
Gracias...

#### A MIS HERMANOS

Gracias hermanos José, Guadalupe Ernesto, y Valentín, por el amor que hasta la fecha me han brindado y por el apoyo que he recibido en los momentos mas difíciles de mi vida. Gracias hermanos sin Ustedes no estaría terminando esta etapa de mi vida.

#### A MIS SOBRINOS

Geraldín, Evelyn y Miguel Angel, que espero luchar y desempeñarme conradamente de mi profesión, para que el día de mañana orgullosamente digan que su tío es Licenciado en Derecho y si uno de ellos decide estudiar esta carrera les pueda platicar con orgullo y satisfacción lo bonito y maravillosa que es mi carrera.

#### A TODA MI FAMILIA

Agradezco a toda mi familia por el apoyo que recibí de ellos, tanto familiarmente como profesionalmente ya que siempre he recibido de ellos buenos ejemplos y buenos consejos que han contribuido a que llegue a este momento tan importante en mi vida.

**INEFICACIA DEL RECURSO DE APELACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE  
DESAHUCIO EN FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACION**

**INDICE**

**INTRODUCCION.** ..... 1

**CAPITULO I**

**ANTECEDENTES HISTORICOS**

1.1 DERECHO DEL PROCESO ROMANO. .... 4  
1.2 DERECHO DEL PROCESO ESPAÑOL. .... 18  
1.3 DERECHO DEL PROCESO MEXICANO. .... 23

**CAPITULO II**

**DERIVACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**

2.1 CONTRATO. .... 29  
2.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO. .... 32  
2.3 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS. .... 45  
2.4 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ASPECTOS GENERALES). .... 48  
2.5 PARTES QUE INTERVIENEN. .... 52  
2.6 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO. .... 55  
2.7 FORMAS DE TERMINACION (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO). .... 62

**CAPITULO III**

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**

3.1 TRAMITACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. .... 67  
3.2 PRESENTACION DE LA DEMANDA. .... 69  
3.3 EMPLAZAMIENTO Y DILIGENCIA DE EMBARGO. .... 70  
3.4 CONTESTACION A LA DEMANDA. .... 77  
3.5 AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. .... 82  
3.6 SENTENCIA. .... 87  
3.7 RECURSOS. .... 94  
3.8 FORMAS DE CUMPLIMENTAR LA SENTENCIA DICTADA. .... 97

**CAPITULO IV**

**RECURSO DE APELACION, INEFICAZ EN EL JUICIO ESPECIAL DE  
DESAHUCIO**

4.1 APELACION (CONCEPTO). .... 104  
4.2 TIPOS DE APELACION. .... 107  
4.3 PORQUE ES INEFICAZ LA APELACION EN EL JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO. .... 123

**CAPITULO V**

**EXPOSICION DE MOTIVOS DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE 1993**

5.1 INICIATIVA. .... 137  
5.2 PROYECTO. .... 145  
5.3 DEBATE. .... 151

<b>5.4 PUBLICACION.</b>	<b>163</b>
<b>CONCLUSIONES.</b>	<b>181</b>
<b>OPINION PERSONAL.</b>	<b>192</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.</b>	<b>194</b>

## INTRODUCCION

La vivienda constituye un grave problema para nuestra sociedad, ya que debido al exagerado crecimiento de la población que se experimenta día a día no se ha podido proveer de la misma a todos los habitantes, situación que ha traído como consecuencia, que el estado tenga que valerse del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a Casa habitación, para poder cumplir con su obligación. Es el arrendamiento una figura jurídica muy importante dentro de nuestra sociedad, ya que las personas faltas de vivienda se ven en la necesidad de recurrir a ella, para poder tener un lugar donde habitar, como resultado de esta necesidad, se va ha derivar la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, la cual es necesaria que este legalmente reglamentada por un cuerpo de leyes, esto con el fin de que los problemas que se susciten entre arrendador y arrendatario se resuelvan de la manera mas conveniente para ellos, por eso es necesario que las normas legales de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa-habitación, se apliquen de una manera pronta y expedita, a fin de que las controversias de arrendamiento inmobiliario, sean resueltas en el menor tiempo posible, ya que de lo contrario, las personas que dan en arrendamiento sus viviendas, ya no lo harían, toda vez de que, si no existe una solución inmediata a los problemas que tengan con sus inquilinos, originaría que las mismas ya no quisieran dar en arrendamiento sus fincas, argumentando que los juicios de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa-habitación



son muy tardados, situación que les perjudica doblemente ya que no solamente no tienen la posesión de su finca sino que además, tiene que recurrir a un abogado para que tramite el juicio respectivo, es por ello que el legislador tiene la obligación de legislar en materia de arrendamiento con el objeto de que los juicios sean menos tardados, es decir su obligación es legislar en materia de arrendamiento de acuerdo a nuestra realidad social, para que a través de los procedimientos legales a seguir se de solución a las controversias de arrendamiento que se susciten entre arrendador y arrendatario, de manera pacífica y rápida. Por lo que es necesario que las normas sustantivas y adjetivas de arrendamiento inmobiliario se revisen constantemente con el objeto de que estén actualizadas y puedan ser aplicables a los casos controvertidos que se pongan en conocimiento de las autoridades respectivas.

Con el presente trabajo, se pretende dar un punto de vista general en el sentido, de que en nuestro sistema jurídico procesal civil, existen figuras jurídicas procesales, que no solamente retardan el procedimiento sino que a determinadas cuentas resultan ineficaces, jurídicamente hablando, un ejemplo de lo anterior resulta el recurso de apelación que se interpone contra Sentencia Definitiva dictada en un Juicio Especial de Desahucio de una finca Urbana destinada a casa-habitación, ya que este recurso únicamente lo interpone el inquilino, con el único propósito

de retardar el procedimiento y así permanecer mayor tiempo posible en la localidad arrendada. La ineficacia del recurso de apelación en este tipo de juicios, radica esencialmente en el practica este recurso además de que entorpece la impartición de justicia pronta y expedita, por parte del juzgador, resulta obsoleto, ya que dicho recurso es admitido en el efecto devolutivo, no suspendiendo el procedimiento, situación que da lugar a que mientras el Tribunal de Alzada se encuentra resolviendo este medio de impugnación la parte promovente, previa fianza que en su caso haya exhibido, ya ejecuto la sentencia recurrida, por lo que el recurso de apelación que se interpone contra las Sentencias Definitivas, dictadas en los Juicios Especiales de Desahucio de Fincas Urbanas destinadas a casa habitación, actualmente resulta totalmente ineficaz, como se aprecia, a través del desarrollo del presente trabajo de investigación.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS

#### 1. 1.- DERECHO DEL PROCESO ROMANO

En determinadas situaciones necesitamos de la colaboración de otras personas para poder ejercer nuestros derechos, colaboración que a veces tenemos que exigir, ya que puede darse el caso que alguien no reconozca uno de nuestros derechos (llámense reales o personales), por lo que va hacer necesario acudir a los órganos encargados de administrar justicia y de ésta forma solicitar se reconozca nuestro derecho o se ejecute el mismo.

El sistema procesal va hacer primordial para el desenvolvimiento de las personas en sociedad, ya que si éste sistema no hubiera aparecido, los conflictos que surgiesen se resolverían aun como se resolvían en la etapa primitiva, es decir, bajo la ley del Talión "ojo por ojo.; DIENTE POR DIENTE".

Es en el Derecho Romano donde no solamente surge el derecho civil, si no todo el sistema juridico, dando origen al proceso civil que va ha servir a los romanos como medio solucionador de sus problemas y es como así la ley del talión va hacer substituida por el principio de que "Nadie puede hacerse justicia por Propia Mano", con sus diversas excepciones como por ejemplo..., la legitima defensa ante una agresión actual e injustificada.

Como podemos apreciar es en Roma donde el sistema procesal tiene su origen y el cual durante la época romana se dividió en 3 grandes fases que son:

- a) Las Legis Acciones
- b). El Sistema Formulario y
- c). El Sistema Extraordinario.

Por lo que respecta a la primera fase las "legis Acciones" probablemente se inició durante la monarquía, pero no quedó consagrado sino hasta la república, por la Ley de las XII Tablas.

Arangio Ruiz autor italiano contemporáneo define a las acciones de la Ley como "Declaraciones Solemnes que, acompañadas de gestos rituales, que por regla general los particulares tenían que pronunciar frente al magistrado, para pedir se les reconociera un derecho que se les discute, o bien para solicitar que se les ejecutara uno previamente reconocido.

Dentro de esta fase vamos ha encontrar que hubo cinco Legis Acciones; las 3 primeras declarativas y las dos últimas ejecutivas, en todas ellas el particular acudía al magistrado para pedir justicia, salvo en una de las ejecutivas, en donde este tramite o era necesario.

Las acciones declarativas son: La acción de la Ley por apuesta (Sacramentum); la acción de la ley por petición de un Juez o de un árbitro (Postulatio iudicis); y la acción de la

## FALLA DE ORIGEN

ley por requerimiento (condictio).- Por lo que hace a las ejecutivas existen las de; Aprehensión corporal (Manus Iniectio) y la prenda o embargo (Pignoris capio).

Una vez señaladas las cinco legis Acciones, entraremos al estudio de cada una de ellas, para lo cual empezaremos con la Legis Actio Sacramento (Apuesta Sacramental).

Esta Ley servía para hacer reconocer derechos reales y personales, en donde las partes primero debían acudir a los pontífices, quienes les indicaban la declaración que habrían de repetir; después el actor debía hacerse acompañar por el demandado y, ya ante el magistrado, recitaba la fórmula verbal de carácter solemne.

Es decir el procedimiento comenzaba por la notificación, la Inlus Vocatio, que era un acto privado; si el demandado se negaba a presentarse inmediatamente ante el magistrado y no ofrecía un fiador para garantizar su futura presentación, el actor podía llamar testigos y llevar, por la fuerza, al demandado ante el pretor. Pero si se trataba de que el demandado era viejo o enfermo, el actor tenía que poner a su disposición medios de transporte y una vez ante el magistrado, el procedimiento era ligeramente distinto, según se tratará de un pleito sobre derechos reales o personales. En el primer caso, el actor debía tocar el objeto del pleito con una varita, declarando que le pertenecía a él (rei vindicatio), después de lo cual el demandado tocaba el mismo objeto, afirmando que era de su propiedad (contra

vindicatio).

A continuación se simulaba una lucha entre ambos y era en este momento cuando el magistrado intervenía indicándoles que hicieran una apuesta, cuya cantidad debería quedar depositada hasta que el Juez decidiera quién era el ganador. Su decisión recaía en primer lugar sobre la apuesta, pero indirectamente solucionaba la cuestión de fondo.

El último acto de esta audiencia era la litis Contestatio que no era la contestación de la demanda, sino donde los testigos presentes fijaban bien en su memoria los detalles de lo que había sucedido in lre, treinta días después el pretor notificaba a las partes el nombramiento de su Iudex. Luego tres días después, comenzaba ante el Juez el Procedimiento probatorio, posteriormente de este periodo y de los alegatos, el Juez dictaba una sentencia (opinión), declarando quien había perdido la apuesta.

El procedimiento que se seguía en la POSTULATIO IUDICIS, consistía en que mientras la acción de la ley por opuesta es una acción general, la acción de la ley por petición de un Juez o de un árbitro es una acción especial ya que sólo procedía en dos casos: a) Cuando no se trataba de una decisión afirmativa o negativa, respecto del derecho que el actor pretendía tener, si no de la división de una copropiedad o herencia, del deslinde de unos terrenos (1), es decir, se trate de llevar a cabo la participación de forma

1.- Morineau Iduarte Martha e Iglesias Gonzalez Rosan, Derecho Romano, pag. 61.

tal que uno reciba lo que le corresponde. La persona que resuelve es un árbitro por lo que se puede considerar que no se trata de una controversia.

b) Cuando se trata de la determinación de derechos y obligaciones nacidos por Stipulatio.

Por lo que respecta a la CONDUCTIO, podemos decir que la ventaja práctica de esta legis actio consistió posiblemente en un plazo extraordinario, de treinta días, que fue insertado en el procedimiento entre la primera audiencia ante el pretor y la segunda, en la cual debía ser nombrado el iudex. Este plazo debe haber contribuido, frecuentemente, a un arreglo extraoficial entre las partes (2). El procedimiento es el mismo de las dos anteriores acciones.

En lo que se refiere a las dos últimas acciones que son las ejecutivas podemos señalar que en la MANUS INIECTIO (Aprehensión Corporal), esta se daba en el caso de que un deudor no pudiera o no quisiera cumplir una condena judicial o un deber reconocido ante una autoridad o en otros casos diversos en los que era evidente que alguien debía algo a otro, es decir el procedimiento que da nombre a esta acción tiene las características de la defensa privada, en él, el acreedor prende a su deudor y si este no satisface su obligación en cierto plazo, el primero podía venderlo como esclavo en el extranjero o matarlo, lo cual constituye una especie de venganza. Ya con la aparición de la Ley Poetalia

Papiria suprimió o suavizó este primitivo sistema, pero todavía en tiempos clásicos un deudor podía ser constreñido a liquidar su deuda mediante trabajo, si el acreedor practicaba injustamente la Manus Iniectio, el deudor debía defenderse ante el magistrado. En algunos casos podía hacer esto únicamente con intervención de algún otro ciudadano, el Vindex, el cual sufría una multa del doble del valor del litigio si resultaba que había auxiliado a una persona sin fundar o motivar debidamente esta defensa. En ocasiones el deudor encarcelado podía defenderse por sí mismo (3). Pero si se comprobaba que el deudor se defendía de una justa reclamación del acreedor la deuda crecía hasta el doble.

Por último encontramos la acción de la Ley de toma de prenda o embargo (Pignoris Capio), esta acción ejecutiva servía para ciertos acreedores que, al no obtener lo debido, podían tomar alguna cosa perteneciente a su deudor, es decir penetraba a la casa del deudor, pronunciando ciertas fórmulas sacramentales, y sacar de ella algún bien, el pignus (Prenda), esta legis actio se parece a un embargo, hecho por propia mano, sin intervención de autoridad alguna. El acreedor en un principio destrozaba la prenda (Pignora Caedere destrozarse la prenda), posteriormente este procedimiento fue substituido por uno más sensato en lugar de destrozarse la prenda, el deudor lo podía rescatar (Pignora luere-rescatarse prenda), pero si este no lo hacía dentro de

---

1.- *Ibidem*.



cierto plazo, el acreedor podía vender la prenda y de esta cobrar lo que se le debía.

b) Procedimiento Formulario.

El procedimiento de las acciones de la ley fue suficiente para un pueblo sin grandes complicaciones procesales, pero a medida que se desarrollaba el espíritu jurídico del romano, se perciben con mayor claridad los defectos de que aquél adolecía y por otro lado el hecho de que las acciones de la ley sólo podían aplicarse entre los romanos, y no entre un romano y un peregrino o entre éstos, llevó al pretor a implantar un nuevo sistema, al cual se le conocería como el Sistema Formulario, el cual iba a tener como características las siguientes: cuatro partes;

1.- Demonstratio que consistía en una narración de los hechos y señala la causa por la cual se lleva a cabo el litigio.

2.- La intentio contenía la pretensión del actor, de manera que el Juez debía investigar siempre si estaba fundada o no es decir, es la cuestión misma en que se basa el proceso.

Así mismo encontramos que la intentio podía ser in rem, in personam, certa e incerta in rem la acción era real, servía para dar eficacia a un derecho real, aquí no se conocía el nombre del demandado, sino que únicamente se determinaba de que cosa (res) se trataba exactamente.

La intentio persona era la facultad de exigir de una determinada persona cierto comportamiento. Por lo que hace a la Intentio Certa el objeto reclamado era determinado o una cantidad determinada de dinero o bien se trataba de otros bienes genéricos y por último la Incerta que era cuando el objeto no estaba plenamente determinado.

3.- Condenatio esta era una de las partes más importantes ya que aquí se le confería al Juez la facultad de absolver o condenar al demandado y por último

4.-La Adjudicatio que era la autorización que daba el magistrado al Juez para que atribuyese derechos de propiedad e impusiese obligaciones a las partes. Esta parte de la fórmula sólo existía en aquellos casos en los que se ejerce una acción divisoria, como son (Actio Familiae herciscundae- división de una herencia indivisa), (Actio Communidividundo- división de la cosa común), y (la Actio Finium Regundo rum- Acción de deslinde).

En este procedimiento ya los romanos contemplaban una serie de objeciones o aclaraciones que permitían al magistrado adaptar los términos de aquélla a las exigencias del actor y demandado. Entre ellas se distinguen, según Gayo (4,116-36) (4) las exceptionis y las prescriptionis.

Los romanos colocaban a las excepciones a continuación de la intentio como una condición negativa, de éstas se valía el demandado para tratar de demostrar al Juez su inocencia.

4.- Marínou, op cit. pag. 62.

Durante este procedimiento las excepciones se dividen en dos categorías perentorias y dilatorias. Las primeras destruían la eficacia de la acción y podían ser opuestas en cualquier momento y las segundas posponían el proceso.

Las Prescriptionis eran partes que precedían a la demonstratio y en ocasiones la reemplazaban, unas veces en interés del demandante ex parte actoris y en otras en interés del demandado ex parte rei. Las primeras tenían por objeto limitar y precisar la demanda; las segundas no eran una excepción de la que se diferenciaban sólo por el lugar en donde eran insertadas en la fórmula. El ejemplo más frecuente de ellas es la praescriptio longi temporis (Prescripción de largo tiempo)

El Procedimiento In Iure. En el sistema formulario, la notificación era un acto privado a cargo del actor; éste debía invitar al demandado a que le acompañara ante el magistrado. Aquél podía obedecer inmediatamente o pedir que se pospusiera la comparecencia algunos días, en cuyo caso debía dar un fiador (vindex) para garantizar su puntual asistencia el día convenido. En caso de negativa a éstas posibilidades el actor podía llamar testigos, para que lo llevarán por la fuerza ante el pretor.

Una vez ante el pretor, el actor exponía sus pretensiones en la editio actionis; luego el demandado podía hacer una de las cuatro cosas siguientes;

- a) Accipere Actionem, negaba los hechos y debía reunir

pruebas

b) Alegar otros hechos, es decir, los oponían como excepciones después de lo cual el actor, podía replicar y solicitar su inserción. Este sistema formulario no permitía la reconvencción por lo cual era imposible que el Juez condenará al actor.

c) Cumplir con la obligación durante la fase *In lure*, evitando con esto la necesidad de expedir una fórmula y

d) Reconocer lo reclamado, situación que daba origen a una sentencia condenatoria.

La *Litis Contestatio*, se va ha entender como el último acto llevado ante el magistrado; con el se terminaba la primera fase del Procedimiento, la fase *In lure*, es decir, a partir de este momento el proceso estaba completamente entablado y por consecuencia tenía los siguientes efectos.

1.- Determinaba el valor de las prestaciones reclamadas.

2.- Convertía en permanente una acción temporal (5). Es decir, cuando un derecho proveía un plazo determinado para el ejercicio de una acción, esto implicaba que la *litis contestatio* debía realizarse dentro del plazo estipulado.

3.- Hacía transmisibles por herencia las acciones personalísimas como la acción por lesiones al honor.

4.- El poseedor de buena fe no tenía derecho ya a los

5.- Floris, op cit. pag. 166.

## FALLA DE ORIGEN

frutos, desde la liti Contestatio.

5.- El de mala fe respondía, desde este momento, del caso fortuito.

6.- En muchos casos, desde la liti Contestatio, el demandado corría el riesgo de una condena por el doble del valor del objeto del pleito, esto se daba por que como se vio en la fase las legis Acciones el demandado negaba lo que el actor decía y resultaba que este decía la verdad.

7.- La liti Contestatio convierte el objeto material del litigio en una res litigiosa. y

8.- Asi mismo la liti Contestatio tenía un efecto novatorio. En el momento de declararse conforme con la fórmula, el actor perdía el derecho sustantivo que reclamaba, canjeándolo por el derecho a una justa sentencia y el cumplimiento de la misma.

PROCEDIMIENTO APUD INDICEM. Si en el procedimiento in lre encontrábamos la lucha por la fórmula, en el apud iudicem hallamos la lucha por la sentencia. Es la segunda fase del proceso que se desarrollaba ante un Juez.

Primordialmente este tipo de procedimiento se componía por varias fases como son: ofrecimiento, admisión o rechazo y desahogo de las pruebas; alegatos y finalmente, sentencia, es decir durante este procedimiento los hechos controvertidos debería de ser comprobados "La prueba es el precio por el cual en un proceso puede cada uno obtener la eficacia de sus

derechos" (6). En este procedimiento encontramos el principio que actualmente rige "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los hechos que justifican su excepción".

Es en este procedimiento en donde las partes debían de ofrecer pruebas de su parte, para poder auxiliar al Juez al dictar su sentencia. Los romanos únicamente conocían las siguientes pruebas; Documentos Públicos y Privados, testigos, El Juramento, la declaración de una parte (confesio), considerado en esa época como la reina de las pruebas (regina probatorum), peritaje, la fama pública, Inspección Judicial y presunciones humanas, una vez desahogadas las pruebas ofrecidas por las partes, esta oralmente formulaban sus alegatos, para que posteriormente el Juez dictara de viva voz su sentencia la cual siguiendo el principio de congruencia podía conceder al actor todo lo que demandó o de plano absolver al demandado.

Una vez dictada la sentencia las partes podían adoptar las siguientes actitudes:

- 1.- Acatarla, Se concedía un plazo de 30 días para dar cumplimiento a la misma.
- 2.- Exponerse a una ejecución forzosa.
- 3.- Impugnar la sentencia. Aquí podemos encontrar el recurso de in integrum restituido que sólo procedía en casos

excepcionales, determinados en el edicto actual, la revocatio in duplum el cual en caso de que se abuse de dicho recurso, el recurrente corría el riesgo de ser condenado por el doble del valor del objeto y por último el recurso de appellatio (apelación) donde un Juez superior es el que va a conocer de las decisiones de los Jueces inferiores.

4.- También era posible que el vencido negara la existencia de la sentencia (incompetencia). En este caso el vencido podía oponer la actio iudicati la exceptio non iudicatum esse (excepción de no hubo sentencia).

5.- Finalmente, una persona perjudicada por una sentencia injusta, podía acatar la misma, y luego intentar la actio in factum en contra del Juez, por el cuasidelito de que este "había hecho suyo el litigio" y reclamar una indemnización, esta actitud actualmente la podemos equiparar al recurso de responsabilidad.

c) EL PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO. Este procedimiento es el último sistema que regulo el Derecho Romano, que corresponde al Imperio Absoluto y es el sistema característico del derecho posclásico.

En los primeros años del principado la administración de justicia siguió en manos de los magistrados, pero de manera paralela apareció la justicia imperial, encargada a Jueces funcionarios, servidores del estado, y dependientes del emperador que reemplazaron a los antiguos órganos Jurisdiccionales.

La principal característica de este procedimiento, en comparación con los anteriores fue de que aquí se daba un viraje de lo privado a lo público, es decir, el proceso era dirigido por una autoridad que ya no tenía que apearse a los descos de los particulares; podía hacer, que las partes aportaran pruebas que no habían ofrecido y dictar sentencia sin ajustarse estrictamente a las pretensiones del actor.

Las principales características de este procedimiento son las siguientes:

a) Procedimiento monofásico. Este ya no se divide en dos (In lre y Apud iudicem), es decir, la persona que conoce de la acción conoce de todo el procedimiento y dicta la sentencia. Esta persona es el Juez funcionario que reúne las funciones que antes estaban distribuidas entre el magistrado y el Juez privado.

b) Se produce un viraje de lo privado a lo público. La Jurisdicción es una función realizada por el estado, y las partes están supeditadas a la autoridad del Juez.

c) El procedimiento es escrito y la fórmula desaparece.

d) Desaparecen los efectos de la litis Contestatio

e) La litis Contestatio en el procedimiento extraordinario señalaba un momento procesal oportuno: las partes sostenían el primer debate contradictorio en el que el actor exponía sus pretensiones y el demandado su defensa. Contandose a partir de este momento el término de 3 años como



tiempo máximo de duración del proceso (7)

f) El Juez puede condenar por menos de lo que pida el actor.

g) Se admite la contrademanda o reconvencción, pudiéndose condenar de esta forma al actor.

h) La sentencia ya no es forzosamente pecuniaria pudiendo recaer sobre una cosa determinada.

i) Aparece la Apelación como recurso en contra de la sentencia. En ella una Juez superior conoce del asunto y puede revocar, confirmar o modificar la sentencia primera.

## 1.2. DERECHO DEL PROCESO ESPAÑOL

Por lo que hace al Derecho Español las siguientes 3 etapas son las que resaltan más, por la influencia y el auge que ellas mismas le dieron y que son.

I. Fuero Juzgo. Durante esta época, el procedimiento se seguía a instancia del actor, con citación al demandado por medio de un enviado del Juez que le ofrecía al reo la carta o sello. Contestada la demanda, ambas partes se presentaban a ofrecer pruebas (8). El demandado quedaba libre por medio de juramento si las pruebas eran suficientes, en esta ley los conjuradores del derecho germánico, ni se admite el duelo o desafío, ni las pruebas llamadas vulgares, ordalios o Juicios

7.- *Ibídem*, pag. 67.

8.- Petit Eugene, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, pag. 629.

de Dios.

El fuero Juzgo se consideró como ley General principalmente en el reino de León y es una de las fuentes legislativas de la época de la reconquista, que como a consecuencia de ésta se expedían fueros, que eran documentos que contenían los privilegios de los habitantes de una sociedad reconquistada, a consecuencia de la rendición de sus caudillos.

Así mismo es dentro de esta época cuando aparecen los fueros y Cartas Pueblas.

MINGUIJON, considera que los fueros y las cartas pueblas no son lo mismo, ya que en los primeros se trata de dar leyes a una población ya formada, mientras que en las segundas tienen como fin principal atraer pobladores a un territorio, mediante ventajas, exenciones de tributos etc.

Dentro de la legislación foral de mayor importancia debemos mencionar a el fuero de León, fuero Castellano, de Alfonso VI; el libro de los fueros de Castilla o fuero de Burgos y el fuero viejo de Castilla.

## II.- LAS SIETE PARTIDAS.

Este libro de leyes, según reconocen los Juristas, fue el más grandioso monumento legislativo de la edad media, escrito por el soberano español don Alfonso X, al cual se le conoció como el Justiniano español.

Se asegura que las partidas fueron escritas en Sevilla

y no alcanzaron a publicarse sino cerca de un siglo después, por disposición de el rey Alfonso XI.

Es en 1555, que por cédula de doña Juana (hija de los reyes Católicos), se autorizó a Gregorio López para editar el Código de las partidas y declarando que esa edición debería tenerse por auténtica y desde entonces la edición de Salamanca conservo su preeminencia hasta el año de 1818. En que la compartió con la edición de la academia de la historia.

De la ley de las Siete partidas, podemos observar la gran influencia que este septenario trajo en la vida Jurídica española, como para otros sistemas Jurídicos, como lo es el mexicano.

La Tercera partida, es a la que enfoca directamente esta investigación, ya que es ésta partida la "que habla de la Justicia, de como se ha de hacer ordenadamente en todo lugar por palabra de Juicio es por obra de fecha" En ella se contienen disposiciones, definiciones, y principios de Derecho Judicial y Procesal, muchos de los cuales alcanzaron gran trascendencia en la legislación española posterior y por consiguiente en la de todos los países que tomaron a ésta por modelo para sus codificaciones.

Esta Tercera partida, que tuvo en cierta forma gran influencia en el Derecho Judicial y Procesal de nuestro país, derivada de la conquista española, y la cual estaba integrada por veintisiete títulos.

Es Alfonso XI, en las Cortes de Alcalá les dio fuerza de Ley en el año de 1348, como se aprecia en el Ordenamiento de Alcalá "De acuerdo con esta Ley, las siete partidas tuvieron fuerza de normas supletorias como reiteradamente se dice en ella.

Ya en esta época la Ley de las Siete Partidas, empieza a contemplar aspectos muy importantes dentro del derecho procesal y que actualmente se siguen en los Juicios que se llevan.

Es esta Ley la que desde su inicio empieza a dar una amplia perspectiva, de los principios fundamentales que se deben de seguir en un procedimiento como; Las medidas que debe de adoptar el demandante antes de presentar su demanda, lo que el demandado debe de acatar antes de contestar la demanda instaurada en su contra, la forma en que el Juez debe de actuar se contempla ya la figura del procurador, se habla de las personas que pueden comparecer en Juicio (abogados) la forma en que se va ha realizar el emplazamiento, se aprecia un término probatorio, la forma de los Juramentos de las partes para decir la verdad en Juicio, las preguntas que el Juez puede hacer a las partes a las que se les dio el nombre de Posiciones, los testigos, las formas de atacar el testimonio, medios de revocar los Juicios etc.

Es decir, éste sistema procesal viene a revestir gran importancia en la actualidad ya que como podemos percatarnos, ahí surgen, ha gran mayoría de principios procesales que

actualmente se llevan y que únicamente lo que se ha tratado de realizar es ajustar a la realidad Jurídica de nuestro país o de otros países.

### III. LEY DEL ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 1855.

Esta Ley tuvo entre sus principales finalidades la de unificar la legislación española sobre su materia, razón por la cual en su artículo 1415 disponía la derogación de "todas las leyes, reales decretos, reglamentos, órdenes y fueros en que se hayan dictado reglas para el enjuiciamiento civil".

Alcalá Zamora, califica a esta ley como el más fecundo texto procesal que ha habido en el mundo, pues fue el cimiento de casi toda la correspondiente legislación hispano-americana, a excepción de la República Dominicana, de Ascendencia Francesa.

Este mismo autor afirma que esta ley tuvo el mérito de haber puesto fin al desbarajuste procesal anterior y de haber tratado de fundir en un solo cuerpo legal los preceptos dispersos.

Esta nueva Ley de enjuiciamiento, tiene gran aportación a los sistemas procesales de muchos países latinoamericanos (conquista española), ya que empieza a dar surgimiento a muchas figuras con el paso de los años se iban a consolidar.

La reconvencción es una de ellas, esto es que no solo el demandado puede oponerse a las pretensiones del actor,

proponiendo excepciones que las enerven ó destruyan, sino que también suelen establecer para este efecto en el mismo Juicio de demandas en que ejercita acciones contra el demandante. Esta acción debe ejercitarse al contestar la demanda, Juntamente con las excepciones perentorias que tuviere y con las dilatorias no propuestas.

La Nueva Ley de enjuiciamiento define a la reconvección como una petición o nueva demanda que dirige el demandado contra el actor ante el mismo Juez que le emplazo en oposición a la demanda del contrario.

El sistema procesal español, es importante para nuestro estudio, ya que tomando en consideración que nuestro país, estuvo por mucho tiempo bajo la dominación del pueblo Español, situación que ocasiona que nosotros Juridicamente hablando tomaremos gran parte de su sistema Jurídico.

### 1.3 DERECHO DEL PROCESO MEXICANO.

#### Legislación Colonial.

Las posesiones de España en América, se rigieron por leyes especiales y que esas leyes se reunieron en un solo cuerpo, formando la "Recopilación de Leyes de los reinos de las Indias, sancionada por cédula de 18 de mayo del 1680, siendo rey Carlos II.

Esta recopilación de Indias esta formada de nueve libros, divididos en titulos que se forman de leyes

numeradas. El libro V, se compone de quince títulos, trata de autoridades Judiciales y de los procedimientos del orden Judicial.

Para dar una idea de la recopilación mencionaré el contenido del capítulo primero de cada título.

Libro Primero: de la Santa Fe Católica; en el Segundo: de las leyes, provisiones, cédulas y ordenanzas reales; en el Tercero: del dominio y Jurisdicción real de las Indias; en el Cuarto: de los descubrimientos; en el Quinto: de los términos, divisiones y agregación de las gobernaciones; y también de los alcaldes mayores y ordinarios y de los alguaciles; de los escribanos; de las competencias; de los pleitos y sentencias; de las recusaciones; de las apelaciones y suplicaciones y ejecuciones. El sexto de los Indios; El Séptimo: de los pesquisadores y Jueces de comisión; El Octavo: de las contadurías de cuentas y suministros y el Noveno: de la real audiencia y casa de contratación que reside en Sevilla.

Respecto del Procedimiento Judicial, era contemplado en el Libro V y en el se definía "la competencia de los tribunales y la manera de dirimir los pleitos; se fija la norma de los Juicios según su cuantía; se establece y se reglamenta el recurso de suplicación; siguiéndose en este acto el orden Jerárquico; las Justicias locales; el Virrey y el Corregidor en su caso; la Audiencia; el Real Consejo de Indias y el Rey. Se fijaban las bases para la ejecución de

las Sentencias y se reglamentaban los Juicios de responsabilidad o residencia de los empleados y funcionarios.

Esta Ley de Indias surge principalmente de la preocupación especial de la Corona Española. En 1524 se creó el consejo Indias al cual se le otorgó la facultad de crear leyes previa consulta del rey.

El consejo de Indias era pues, un cuerpo legislativo pero a la vez el tribunal superior donde terminaban los pleitos que por su cuantía eran susceptibles de ese recurso; y tenían facultades consultivas del rey.

En lo Judicial era el tribunal supremo del que no había apelación, sino en casos determinados al consejo.

Esta Ley también contemplaba que sus magistrados administrasen Justicia con independencia de intereses, amistades o parentesco, en el lugar en que ejercían sus funciones, les estaba severamente prohibido dar o recibir dinero prestado, poseer tierras recibir dádivas, como lo ordenaba el libro segundo, título 16 de la Recopilación de Indias.

De lo anterior se desprende que el Estado Español dotó a la Nueva España de Instituciones Jurídicas semejantes a las de ellos, tan es así que la legislación española tuvo vigencia en el México Colonial, en los primeros tiempos, como fuente directa, y posteriormente, con carácter supletorio, para llenar las lagunas del derecho dictado para los



territorios americanos sometidos a la corona de España.

La Recopilación de Indias o Consejo de Indias, se componía de un presidente que era el Virrey y de ocho oidores que formaban salas para los negocios civiles y criminales, además existía un fiscal en materia civil.

En este Consejo, se debía fallar en los asuntos puestos a su consideración, sujetándose a las leyes especialmente dadas para las Indias, y en su defecto a las leyes de Castilla.

Por último se puede decir que las Leyes de Indias, sin formar un cuerpo regular de legislación, esos títulos si constituyen uno de reglas de aplicación de las leyes españolas.

#### EL DERECHO PROCESAL EN MEXICO INDEPENDIENTE

Como es sabido, la proclamación de la Independencia no surtió el efecto fulminante de acabar con la vigencia de las leyes españolas, ya siguieron rigiendo, leyes como la Recopilación de Castilla, el Ordenamiento real, el fuero Juzgo y el Código de las Partidas.

Esto debido a que la ley que expidió el gobierno mexicano, el 23 de mayo de 1807, dispuso que los pleitos se siguieran conforme a dichas leyes, en cuanto no pugnaran en contra de las Instituciones del País.

Ya consumada la Independencia, se siguieron aplicando leyes Españolas y no es sino hasta el 4 de mayo de 1857,

cuando aparece la primera ley procesal, expedida por el entonces presidente Ignacio Comonfort .

El 15 de mayo de 1884 se expidió el código de procedimientos civiles que estuvo vigente en el Distrito Federal y territorios hasta 1932, año en que entró a regir la legislación actual.

Después de 1884 se advierten nuevas orientaciones para mejorar la legislación procesal, habiéndose formulado diferentes iniciativas con este objeto, surgieron varios anteproyectos elaborados por don Federico Solórzano, ninguno de los cuales logró éxito, el segundo de ellos fue considerado como ponencia, rechazada después por la comisión encargada de la redacción del anteproyecto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios.

La necesidad de reformar la legislación procesal para el Distrito Federal y Territorios, contenida en el Código de 1884, era sentida en los medios Jurídicos de México.

Una vez rechazados los proyectos, presentados por Don Federico Solórzano, durante varios meses se trabajo en la formación de un nuevo proyecto, que fue concluido el 12 de abril de 1932 (9), el cual fue sometido a la aprobación del Presidente de la República, quien la otorgo, ordenando que pasara a la Comisión Jurídica del Poder Ejecutivo Federal, que en la sesión ordinaria correspondiente al 12 de julio de

1932, lo rechazó, porque no representaba una transformación del sistema procesal vigente en ese tiempo.

Como consecuencia de este dictamen el proyecto pasó a la Secretaría de Gobernación y algunos de los abogados de la primera comisión, bajo la presidencia del Lic. Gabriel García Rojas y siendo secretarios los Doctores Castillo Larrañaga y Lic. Gual Vidal, procedieron a la formación del nuevo código que actualmente es el vigente.

El sindicato de Abogados del Distrito Federal con motivo de la promulgación del Código de Procedimientos Civiles de 1932, formuló una declaración (10) en la que se hizo constar que éste es superior al de 1884, porque perfila la tendencia hacia la realización del ideal procesal, o sea el Juicio Oral en toda su pureza; y porque pugna por desterrar el espíritu individualista del Código anterior. Este Código añade que consagra la verdad real sobre la formal y clasifica al derecho procesal civil entre las ramas del derecho público también confía el desarrollo del procedimiento al Juez, que dotado de amplias facultades podía investigar la verdad en beneficio no sólo de las partes, sino de la sociedad y prescinde de los complicados sistemas de competencia tradicionales con sus obligadas apelaciones los incidentes de nulidad y otros tramites engorrosos.

---

10. Ibídem, pag. 250 y 251.

## CAPITULO II

### DERIVACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

#### 2.1 CONTRATO:

El contrato, para este estudio, es primordial, ya que es la fuente directa del mismo, ya que sin el no se podría derivar el objeto mismo de esta tesis.

Por otra parte al hablar de un contrato civil o en general de los contratos civiles, se puede establecer que este o estos, son realmente la puesta en práctica de dos grandes principios que consagra nuestra carta magna, como son el de libertad individual y el de propiedad privada.

Para poder entrar a lo que es la definición de contrato es necesario hacer la distinción entre convenio y contrato el código civil hace esta diferencia, en virtud de que considera al segundo como la especie y al primero como el género: "El convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir" obligaciones y los contratos son " los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos.

Esta distinción tiene su antecedente el código civil Francés que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que es el género del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación.

Derivado de lo anterior, se considera que no es posible dar un concepto general del contrato con validez universal,

ya que éste varía necesariamente de país en país y de época en época, de acuerdo con sus leyes y costumbres, como por ejemplo para el Derecho Argentino, hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos (11).

El Derecho Español. En su artículo 1254 de su código civil nos dice que "El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio (12).

Colín y Capitán, dice que "Que contrato o convenio es el acuerdo de dos o más voluntades, en vista de producir efectos Jurídicos. Contratando las partes, pueden tener por fin, crear una relación de Derecho; crear o transmitir un Derecho real o dar nacimiento ha obligaciones o sea modificar una relación pre existente o sea fin de extinguirla (13).

Algunos autores soviéticos como V. Serebrovsky y R. Jálfina, el contrato es "el acuerdo de dos o más personas sobre el establecimiento, la modificación o la extinción de las relaciones Jurídicas Civiles (14).

En materia de contratos, nuestra legislación contempla dos grandes principios como son la libertad de contratar y la libertad contractual, la primera se refiere principalmente en la libertad que existe para celebrar o no celebrar el

---

11.- *Ibídem*, pag. 257 y 258.

12.- Lalinde Abadía Jesús, *Derecho Histórico Español*, p. 547.

13.- Pallares Portillo, *Historia del Derecho Procesal Civil Mexicano*, p. 55.

14.- Ignacio Medina Lina, *Breve Antología Procesal*, p. 123 y 124.

contrato y para escoger a la persona con que va a contratarse y la segunda, principalmente va a estar dirigida en cuanto a la forma y al contenido del contrato, es decir porque se puede insertar en los contratos las cláusulas y condiciones que las partes libremente convengan (art. 1839) y pueden celebrarse figuras de contratos distintos de los expresamente reglamentados (1858), sin perjuicio de que existan limitaciones unas de carácter general y otras de índole particular.

El derecho positivo mexicano distingue al contrato del convenio y de los preceptos respectivos puede obtenerse la distinción entre convenio en un sentido amplio y en un sentido restringido (15). Y nuestra legislación los define de la siguiente manera:

"Convenio en sentido amplio" es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

"El Contrato" es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones (16).

Como consecuencia del desprendimiento del contrato de su género, el convenio en sentido restringido, queda reducido al acuerdo de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

**CONTRATO, COMO ACTO JURIDICO:** es el acuerdo de

15.- Becerra, op cit. p. 315.

16.- Sanchez Medel Roldán, Contratos Cíviles, p. 4.

voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial (17).

2.- El contrato como norma Jurídica. Este contrato se puede considerar como la norma Jurídica de la cual emanan derechos u obligaciones para las partes que en él intervienen.

3.- El contrato como documento. Esta acepción, hace referencia al documento o al conjunto de signos sensibles que es el resultado del proceso contractual y en el cual se contiene la voluntad de las partes, que es en donde constan los pactos o cláusulas de la norma individualizada. (forma de los contratos).

De lo anteriormente expuesto, se puede definir al contrato de la siguiente forma.

El contrato se puede definir como el acuerdo de voluntades de dos o más personas, que se desean exteriorizar su consentimiento, plasmandolo en un documento, revestido de la forma que la ley señale para tal efecto, cuando sea necesario, con el animo de crear y transmitir derechos y obligaciones, en su mayoría con carácter patrimonial.

## 2.2. ELEMENTOS DEL CONTRATO

La mayoría de los autores mexicanos, clasifican a los

---

17.- Rojas Villegas Rafael, Teoría General de las Obligaciones, p. 35 y 36.

elementos del contrato en esenciales y de validez (18).

Dentro de los elementos de existencia del contrato, se contempla al consentimiento y el objeto (art.1794 y 2224).

Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

I.- El consentimiento como elemento de existencia.

La voluntad es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa (19) y la voluntad desde el punto de vista Jurídico es esa intención para realizar un acontecimiento referida a la obtención de efectos Jurídicos previstos en la norma.

El consentimiento considerado como el primer elemento de existencia, para este estudio se va a entender en dos sentidos como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades

Para que el consentimiento se de en su primera acepción "Voluntad del deudor para obligarse" es necesario que en el deudor haya:

a) Una voluntad Real

b) Que la voluntad sea seria y precisa

18.- Rojas Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, p. 339.

19.- Niquijón Adrián, Historia del Derecho Español, p. 88.



c) Que dicha voluntad se exteriorice, sea en forma expresa o tácita

d) Que esa voluntad tenga un determinado contenido

Por lo que hace al consentimiento, en su segunda acepción "Concurso o acuerdo de voluntades", este no existe cuando no hay coincidencia en las dos voluntades, como sucede comúnmente en los casos del llamado error-obstáculo, que corresponde al "error in corpore" o error sobre la cosa objeto del contrato y el "error in negotio" o error sobre la clase del contrato que se celebra.

El consentimiento en el contrato es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones.

II.- El objeto del Contrato. Es el segundo elemento de existencia del contrato y este conforme a la definición legal de contrato (artículo 1793), el objeto directo e inmediato del contrato es la creación o la transmisión de obligaciones o derechos (sean estos reales o personales), por otra parte se considera como objeto indirecto del contrato, la prestación de una cosa, o la cosa misma, o bien la prestación de un hecho o el hecho mismo, como la contempla nuestro código civil vigente para el Distrito Federal en sus siguientes artículos:

"Artículo 2011".- La prestación de cosa puede

consistir:

I.- En la traslación de dominio de 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.

"Artículo 1824" Son objeto de los contratos

I.- La cosa que el obligado debe dar

"Artículo 2027". El hecho positivo o negativo, objeto del contrato debe ser:

I.- Posible;

II- lícito

"Artículo 2028".- Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma Jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

"Artículo 1824".- Son objeto de los contratos.

I.-

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

En resumen el objeto-cosa del contrato, este debe de existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio, artículo 1825 del Código Civil.

Mientras que el objeto hecho del contrato, puede ser positivo (hacer una cosa) o negativo (no hacer una determinada cosa) como la obligación de no vender a determinada persona (2301); y además el hecho debe ser posible y lícito (1827).

De lo anterior se desprende que para que un contrato tenga plena existencia Jurídica debe de existir el consentimiento (exteriorizar las voluntades para obligarse) y el objeto debe existir en la naturaleza, ser determinado, e indeterminable y estar dentro del comercio.

Para que un contrato sea existente y valido Jurídicamente va hacer necesario que este tenga los ya mencionados elementos de existencia y los elementos de validez dentro de los cuales podemos considerar los siguientes;

- 1.- Capacidad;
- 2.- Ausencia de vicios en el consentimiento;
- 3.- La forma en los casos exigidos por la Ley y
- 4.- Fin o motivo determinante lícito.

1.- CAPACIDAD, Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas en el caso de las personas físicas y por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales (20).

De este concepto se desprende la clasificación de la capacidad en: capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

La capacidad de contratar es una sub-especie de la capacidad de obrar o de ejercicio y consiste en la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el contrato sin necesidad de substitución o de asistencia de otras personas. Carecen de tal aptitud legal los incapacitados, esto es, las personas con incapacidad natural y legal, que son : los menores de 18 años de edad, los dementes, los sordomudos analfabetos, los ebrios consuetudinarios y los drogadictos.

Cuando una de las partes no reúne la capacidad de contratar, esta va hacer causa de invalidez del contrato (artículo 1795 I).

Este tipo de incapacidades de ejercicio se establecen en protección de intereses individuales, ya sea de los menores o de las personas que por circunstancias personales no tienen una facultad normal de razonar y por eso la calificación de un contrato celebrado por ellas, será la nulidad relativa (21).

En cambio, las incapacidades de goce, se establecen en protección de intereses de orden público, en normas de carácter imperativo o prohibitivas y por lo tanto su incumplimiento o violación se traducirá en un hecho ilícito y por ende la calificación de un contrato celebrado en

contravención de tales disposiciones será la nulidad absoluta.

2.- La ausencia de vicios en el consentimiento.

Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo lo dañan. De lo anterior se desprende que, cuando uno de los llamados vicios no solo daña al consentimiento, sino que lo suprime, deja de servir, para constituir una falta de consentimiento.

Aunque existe el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte la inteligencia (error o dolo) o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia física o moral) o por un vicio que afecte a una y a otra facultad (La Lesión).

Tradicional se han considerado como vicios del consentimiento al ERROR, al DOLO, a la LESION y a la VIOLENCIA.

ERROR: Se entiende como la opinión subjetiva contraria a la realidad (Mazeaud) o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada (Salcilles) (22).

También puede decirse que el error es el conocimiento exacto de la realidad consistente en creer cierto lo que es

---

22.- Sanchez Medal Reaón, Contratos Cíviles, p. 43.

falso o falso, lo que es cierto. (23).

Para que el error pueda considerarse vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan "Artículo 1813". Hay cuatro clases de errores posibles de cometer en un contrato:

1.- El error obstáculo o error impediante (Mazeaud), cuando recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa.

2.- El error in negotio y error in corpore, que hacen inexistente el consentimiento y, por tanto, el contrato, artículo 2224 del Código Civil.

3.- Error Nulidad o Error vicio. Hace anulable el contrato se da en aquellos casos en que se ha considerado la substancia de la cosa o de la identidad de la persona u otra circunstancia concreta como el motivo determinante que se tuvo para contratar.

4.- Error indiferente. No afecta a la validez del contrato y ordinariamente se reduce a contratar en condiciones más onerosas y desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo de que de haberse conocido la realidad no se hubiera contratado.

El error rectificable constituye un quinto tipo y se

considera como aquel que no anula el contrato, pero autoriza a una corrección o enmienda posterior del mismo.

**DOLO:** Nuestro Código Civil actual lo define de la siguiente manera.

"Artículo 1815".- Se entiende por dolo en los contratos cualquiera su gestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe de disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

Este vicio es causa de nulidad relativa del contrato, si el error a que induce o que es mantenido por el mismo, recae sobre el motivo determinante de la voluntad del sujeto en su celebración. (24)

Existen los siguientes tipos de dolo.

1.- Dolo Principal, recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, cuando induce a éstos a celebrar un contrato que de otra manera no hubieran celebrado, y engendra, por consiguiente, un error vicio o error nulidad.

2.-. Dolo incidental recae sobre otros aspectos o circunstancias que hacen a un contratante contratar sólo en condiciones menos favorables o más onerosas como es el caso del error Indiferente.

3.- Dolo bueno que consiste más bien en una pequeña

---

24.- Rajina, op cit. p. 313.

astucia "solertia", que sólo exagera las cualidades o el valor de una cosa y que usan mucho los comerciantes, sin tener trascendencia Jurídica, ya que sólo engendra un error indiferente.

4.- Dolo Malo este tiene trascendencia Jurídica, ya que consiste en la sugestión por parte de uno de los contratantes, para hacer caer en el error o mantenerlo en el al otro contratante.

VIOLENCIA: Este vicio del consentimiento puede existir en sus dos acepciones, violencia física o moral.

"Artículo 1819".- Hay violencia cuando se emplea la violencia física o amenazas (moral), que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

LESION: Es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notaria inexperiencia o extrema miseria, en la celebración de un contrato, consistente en proporcionar al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que él por su parte se obliga.

La Ley da al perjudicado la acción de nulidad de contrato, por el plazo de un año, o de ser ésta posible, la reducción equitativa de la obligación "Artículo 17".



Para que la lesión se considere como un vicio del consentimiento es necesario que exista una desproporción entre las prestaciones.

La Lesión va a constar de dos elementos uno objetivo y otro subjetivo, el objetivo es obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga al perjudicado, pero sin señalar el monto o la cuantía de tal desproporción y el elemento subjetivo que consiste en explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro.

3.- LA FORMA: En términos generales es la manera de exteriorizar el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la Ley establece para lograr esa exteriorización.

La forma es la exterioridad, la visibilidad del acto, abstraída de su contenido y ningún acto tiene el carácter voluntario sin un hecho exterior por el cual la voluntad se manifieste.

La forma se exige en nuestros días no porque se atribuya a las palabras en sí o a las formulas escritas o pronunciadas determinada fuerza propia, sino por otros motivos: interés público en evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes, ventajas todas éstas que explican la formalidad exigida en la mayor parte de los

contratos reglamentados.

Es decir la falta de formalidad de un contrato puede invalidarlo, situación que reglamenta nuestro código civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 1795-IV, lo que va a dar origen a que mientras no se revista esa formalidad no será válido dicho contrato; pero sin embargo, tal defecto de formalidad sólo produce la nulidad relativa del mismo y no impide que dicho contrato produzca provisionalmente sus efectos hasta que se declare su nulidad (artículo 2226, 2227), razón por la cual el cumplimiento voluntario de ese mismo contrato por pago, novación, o por cualquier otro modo, entraña la ratificación tácita del mismo y extingue la acción de nulidad (2234). A este respecto la Suprema Corte ha sustentado el criterio de que cuando exige la Ley que el contrato se otorgue en escritura pública, la ineficacia se purga, a pesar de la inobservancia de la forma, cuando voluntariamente lo cumplen los que lo celebran, dado que el cumplimiento voluntario se tiene como ratificación y extingue la acción de nulidad, por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro (3043 III) el otorgamiento de la escritura respectiva. (25)

#### 4.- EL FIN O MOTIVO DETERMINANTE DEL CONTRATO LICITO.

El objeto, o sea la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe de ser lícita además de posible y asimismo el hecho, como contenido de la

25.- Sanchez, op cit, p. 57.

prestación, también debe de ser lícito.

Es decir, los motivos y fines del contrato deben ser lícitos, dicho en otras palabras que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo.

En el fin o motivo lícito del contrato se contemplan dos cosas diferentes la causa del contrato (fin o motivo) que determinó a las partes a celebrar un cierto contrato, y la causa de una obligación contractual, que es el motivo por el que en ese contrato cada parte aceptó obligarse a algo en favor de la otra parte.

Se entiende como motivos a las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Los fines son las intenciones de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

La ilicitud en el objeto motivo o fin del contrato produce la nulidad absoluta del mismo, en vista de que tales actos serán ilícitos por contravenir una disposición de carácter imperativo o prohibitivo y tales disposiciones sólo se establecen en vista de la protección del interés común, del orden público o de las buenas costumbres, según se desprende del contenido de los artículos 6, 8, 1830 y 1831

del código civil.

Se entiende por nulidad absoluta a la sanción que la ley impone a las partes cuando estas realizan un acontecimiento contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres que originan su ilicitud (26) y tiene como característica el que produce provisionalmente sus efectos los que son destruidos retroactivamente cuando el Juez pronuncie su nulidad o sea que opera hacia el pasado; no puede ser confirmado, no prescribe la acción para hacerla valer y de ella puede prevalecerse todo interesado.

Por último cabe hacer mención que si la ilicitud pudiera producir la nulidad relativa, significaría que se deja a la voluntad de los particulares el acatar o no las disposiciones de orden público, ya sea mediante la confirmación del acto o simplemente no haciendo valer la sanción, lo que haría inútil tal norma de orden público, destruyendo así el valor y principios de seguridad que deben tutelar esas disposiciones.

### 2.3 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Actualmente tanto en la doctrina, como en el derecho positivo, se contempla, una variedad en cuanto a clasificaciones se refiere y en seguida pasará a dar unas de las más usuales y que son las siguientes:

Una primera clasificación de los contratos es la que

26. Ibídem. p. 18.

los divide en I.- Unilaterales y Bilaterales; II.- Onerosos y Gratuitos; III.- Conmutativos y Aleatorios; IV.- Solemnes, formales y consensuales; V.- Reales y Consensuales; VI.- Principales y Accesorios; VII.- Instantáneos y de tracto sucesivo; VIII.- Nominados e Innominados: I.- Mixtos: en sentido estricto de doble tipo y combinados.- 2.- Contratos Unión; con dependencia Bilateral y con dependencia unilateral y alternativos.

Una segunda clasificación, es la que contempla el Código Civil vigente para el Distrito Federal y los regula de la siguiente manera.

- 1.- Contrato preparatorio o promesa de Contrato
- 2.- Contratos traslativos de dominio. (compra-venta, permuta, donación y el mutuo).
- 3.- Contratos traslativos de uso. (ARRENDAMIENTO y el Comodato).
- 4.- Contratos de Prestación de Servicios. (Depósito, Mandato, el de prestación de servicios profesionales, el de obra a precio alzado, el de los porteadores y alquiladores y el de hospedaje).
- 5.- Contratos Asociativos. (Asociación Civil, Sociedad Civil y Aparcería).
- 6.- Contratos Aleatorios (El juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra-venta de esperanza).
- 7.- Contratos de Garantía.- (Fianza, Prenda e Hipoteca)

yi

### 8.- Contrato de Transacción.

PLAMOL, clasifica a los contratos en tres categorías, en las que según su criterio se pueden incluir todos los contratos reglamentados por los Códigos.

A) Los contratos que tienen por objeto cosas son las que a continuación señalo.

a). Traslativos de dominio (permuta, venta, donación, mutuo y sociedad).

b). Traslativos de uso (arrendamiento y comodato)

B). La segunda categoría, es la formada por aquellos contratos que tienen por objeto la prestación de un servicio en forma onerosa a gratuita.

a). Contratos de Custodia. (depósito y secuestro)

b). El mandato

c). Por último, la tercera categoría se reserva para los contratos que tienen por objeto la transferencia de derechos o de obligaciones.

Por su parte GIORGI (27), en su clasificación de los contratos ya no toma en cuenta la naturaleza del objeto, sino el propósito o finalidad que las partes se proponen al realizar el contrato y distingue los siguientes propósitos fundamentales:

1.- La transmisión del dominio. (compra-venta, permuta, donación, mutuo y la sociedad. Pero este autor incluye al contrato de sociedad en los contratos que denomina comunes o de finalidad común).

2.- Transmisión de Uso. (Arrendamiento y Comodato).

3.- Realización de un fin común. (contrato de sociedad)

4.- Prestación de servicios (contratos de trabajo y de prestación de servicios profesionales o

no profesionales, depósito y mandato).

5.- Comprobación Jurídica. (Transacción y Arbitraje).

6.- La constitución de una garantía. (Fianza, prenda e hipoteca).

En materia de contratos, se puede hablar de una gran diversidad en cuanto a sus clasificaciones, ya que no existe una clasificación universalmente aceptada, en virtud de que algunos países contemplan ciertos contratos y otros países no.

#### 2.4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (ASPECTOS GENERALES)

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto en la teoría como en la práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el código, y por su constante aplicación en la práctica.

Actualmente el arrendamiento de Inmuebles, sobre todo

de Fincas Urbanas destinadas, a casa habitación, se ha vuelto un grave problema para nuestra Ciudad de México, ya que debido a la fuerte explotación demográfica que ha sufrido, se ha incrementado la demanda de vivienda, que constituye uno de los principales problemas para los habitantes de la Ciudad de México, ya que no se ha podido satisfacer esta demanda.

Por otra parte y debido a la falta de provisión de vivienda para los habitantes, la figura del arrendamiento ha cobrado gran importancia, debido que en la actualidad los propietarios de Inmuebles (fincas urbanas destinadas a casa habitación y locales comerciales principalmente), ya no tan fácil dan en arrendamientos sus propiedades, esto a consecuencia de la sobreprotección que da el legislador a los arrendatarios, el motivo principal de lo anterior es que el propietario (arrendador), en ocasiones tarda bastante tiempo en recuperar el uso y disfrute de una localidad arrendada de su propiedad.

Esto es una breve narración de lo importante que es para nuestro país, la figura del contrato de arrendamiento, el cual se puede definir de la siguiente manera.

**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.

**CLASIFICACION:** El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso conmutativo, principal, de tracto sucesivo



o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de "intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario, en atención de que este no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (artículo 2480 código civil), aunque salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino.

El arrendamiento, algunos autores lo clasifican como un contrato mercantil, administrativo o civil.(28)

El arrendamiento en México es mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial. Cuando es sobre inmuebles aun cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre sera civil.

Es administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la federación, a los Estados, o a los Municipios, ya que conforme al artículo 2411 del código civil, estos contratos de sujetarán a las disposiciones del Derecho Administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones de ese Código.

Después de tener una definición y algunas teorías sobre la clasificación del contrato de arrendamiento, se puede señalar que el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que el motivo principal de la elaboración del presente trabajo de investigación, se puede considerar que este tipo de arrendamiento es de orden público y de interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a las

28. - Sanchez, op cit, p. 33.

disposiciones que lo regulan (artículo 2448 código civil).

Una vez que se tiene una definición de Contrato de Arrendamiento y que se sabe a que clasificación pertenece, se puede establecer los elementos que debe de contener para su existencia y validez del mismo.

1.- El consentimiento. En este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. Por lo tanto el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso o el goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación a precio cierto.

2.- Objeto.- El objeto en este contrato, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble. Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

A) La cosa.- La cosa objeto del contrato de arrendamiento, debe ser cierta, que exista en la naturaleza y que este dentro del comercio.

B) El precio.- Debe de ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertas y determinados al momento de efectuarse el pago, excepto en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, en los que el precio debe de estipularse en moneda nacional. Si el precio no es cierto entonces no será de arrendamiento sino que estaremos frente a un contrato

innominado.

3.- La forma.- El principio general en esta materia, es que el arrendamiento debe de constar por escrito.

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador (artículo 2448 F). No se exige que el contrato se otorgue en escritura pública o ante testigos y menos que se ratifique por otorgantes o testigos ante funcionario público, simplemente que se celebre por escrito (art. 2406).

Para que el contrato de arrendamiento pueda ser considerado Jurídicamente válido es necesario que las partes sean capaces, es decir estar en aptitud de celebrarlo.

En términos generales, podemos decir, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

Capacidad para recibir en arrendamiento.- Esta capacidad, en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público. en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho.

## 2.5 PARTES QUE INTERVIENEN EN SU CELEBRACION

Para poder determinar las partes que intervienen en la

celebración del contrato de arrendamiento es necesario que regresemos a lo que se entiende por el mismo, es decir a su definición.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** 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.

Del estudio de esta definición, se ha desprender como una de las partes del contrato de arrendamiento, la figura del arrendador, que es aquella persona que teniendo capacidad de ejercer sus derechos interviene en la celebración de un acto jurídico (contrato) y que necesariamente debe ser propietario de la cosa, o que por un contrato tiene el uso o goce de un bien, o que esta facultado por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce; o que por virtud de un derecho real puede conceder el uso o goce de los bienes ajenos; o que expresamente este autorizado por la ley en calidad de administrador de bienes ajenos, para poder celebrar este tipo de contratos.

La otra parte que interviene en el contrato de arrendamiento, según su definición es la figura del arrendatario, que es aquella persona, que reúne la capacidad requerida por la ley (Gocce y de Ejercicio).

Es decir el arrendatario, va hacer aquella persona que va ha tener el uso y goce de la cosa arrendada materia del contrato, a cambio de una determinada cantidad de dinero.

De acuerdo a la definición del contrato de arrendamiento, las dos partes que intervienen en la celebración del mismo requieren la capacidad general para contratar.

"Artículo 1798".- Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley.

Además el arrendador debe tener legitimación legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento a otra persona (artículo 2401 y 2446), no debe tener ninguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos (2495, 2914, 2403 y 2446), o bien debe estar autorizado por el dueño de la cosa, mediante un poder.

Así como el arrendador debe de estar debidamente legitimado para poder celebrar un contrato de arrendamiento, se puede concluir que cualquier persona que reúna la capacidad general que marca el artículo 1798 del código civil para el Distrito Federal, podrá tomar en arrendamiento un determinado bien, claro con las limitaciones que la ley les imponga, como por ejemplo: carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones artículos 2404, 2405 y 569 del Código Civil.

En un sentido estricto, legalmente en el contrato de

arrendamiento, única y especialmente intervienen dos personas, el arrendador y arrendatario, pero no se puede dejar desapercibido la figura del fiador, que en cierto modo también es parte en la celebración de un contrato de arrendamiento de un inmueble.

La participación del fiador en el arrendamiento, se va ha reducir únicamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del arrendatario.

Aunque doctrinalmente, no se contempla al fiador como parte en el contrato de arrendamiento de un determinado bien, se puede hacer la aclaración que este si participa en el mismo, tan es así que cuando el arrendatario por cualquier circunstancia deja de cumplir con lo pactado en el contrato, el fiador es el que va ha responder el forma solidaria y mancomunadamente del cumplimiento de lo estipulado en el contrato.

Es así como el arrendador en cierto modo se protege, ya que si su inquilino no cumple con las obligaciones contraídas, este podrá exigir el cumplimiento de las mismas es la persona que el arrendatario señaló, para que este garantizará el cumplimiento de sus obligaciones.

## **2.6. OBLIGACION DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

Dentro de las obligaciones del arrendador se van ha encontrar las que enumera el artículo 2412 del Código Civil

I.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa. El arrendador tiene la obligación de transmitir el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, es decir esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar (tiempo, lugar y modo).

II.- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias y si no lo hiciere, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato u ocurrir al Juez competente para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación (art. 2416 código civil). El juez según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones (art. 2417).

Las reparaciones a que esta obligado el arrendador, son sólo aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel que por su naturaleza está destinada, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble ya que estas les corresponden al arrendatario.

III.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. La Ley no considera estorbos a las reparaciones que haga el arrendador para conservar la cosa.

IV.- Responder de los daños y perjuicios que sufra el

arrendatario como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal, ya que tal conducta constituiría un hecho ilícito y por lo tanto está obligado a responder de los daños y perjuicios que origine (art. 1910).

V.- Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que este sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fe.

VI.- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato.

#### OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Las obligaciones del arrendatario se reducen a seis que son las siguientes:

1.- Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. Esta obligación es fundamental porque constituye la contraprestación por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pues puede consistir en otros bienes.

El monto de la renta, en principio puede fijarse libremente por las partes en un contrato de arrendamiento, salvo cuando se trata de arrendamientos sujetos al Decreto sobre prórroga de Arrendamientos de 24 de diciembre de 1948.



estaban destinados a habitación con una renta no mayor de trescientos pesos mensuales o estaban destinados a comercio o a industria con renta de cualquier monto.

Estos últimos contratos, por una excepción a dicha regla general, quedan prorrogados por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, y dicho ordenamiento declara nulos los convenios tendientes exclusivamente a la elevación de las rentas.

La falta de pago de las pensiones rentísticas por parte del arrendatario, dará origen a la rescisión del contrato, en algunos estados (Michoacán, Sinaloa y Yucatán) se necesita el incumplimiento de tres mensualidades por lo menos para que pueda solicitarse la rescisión.

2.- Esta obligación consiste en usar la cosa rentada precisamente para el destino convenido o, en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

En los arrendamientos urbanos, la ley del Desarrollo Urbano del D.F., impone a las dos partes en el contrato, bajo sanción de nulidad de éste, el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que va ha dedicarse el inmueble arrendado y la exigencia de que tal uso coincida con el que ha dicho bien le haya asignado en concreto el departamento del D.F.; siempre que dicho uso imperativo, que es una limitación al dominio, se haya publicado en el Diario Oficial y se haya inscrito como anotación preventiva en el Registro Público de la Propiedad.

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a él, a condición de que no encubra un subarriendo o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, porque al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar (art. 2489-III y 2480), si no es de conformidad del arrendador.

La consecuencia Jurídica que se origina cuando el arrendatario no le da a la cosa arrendada el uso convenido es la rescisión del contrato. Y lo mismo sucede cuando el arrendatario subarrienda o traspasa el bien objeto del contrato ya que esto únicamente lo puede efectuar previo consentimiento por escrito por parte del arrendador.

3.- En esta tercera obligación el arrendatario, deberá conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del arrendatario ó de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (art. 2425-II). (29)

El arrendatario aquí tiene una obligación compleja, ya que se involucra tanto una obligación de hacer y de no hacer.

Es de hacer, toda vez que tiene que efectuar las reparaciones menores o locativas ejecutar las reparaciones a que se haya comprometido y reparar los daños y perjuicios que haya ocasionado el arrendatario o sus dependientes económicos o familiares y sirvientes, artículos 2444 y 2467 del Código

Civil.

Por otra parte el arrendatario tiene la obligación de no hacer en el sentido de que no debe abandonar la cosa arrendada, para evitar daños a esta.

Otra de las obligaciones de no hacer que tiene el arrendatario, debe destacarse la obligación de no realizar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada y concretamente la obligación de no variar la forma de la misma cosa arrendada, art. 2441.

Pero esta obligación no implica que el arrendatario haga mejoras útiles en la cosa arrendada, siempre que no se le hayan prohibido expresamente ni varien la forma de la localidad arrendada.

4.- El arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de la reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si no realiza el aviso oportuno de estas situaciones. (artículo 2415 y 2419 del código civil).

5.- Permitir al arrendador determinados actos en la localidad arrendada antes del término del arrendamientos tales como aquellas reparaciones necesarias para que el bien arrendado se conserve en uso de servir. y

6.- La última obligación que tiene el arrendatario es la de devolver la localidad arrendada al término del arrendamiento, en las mismas condiciones en que la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el transcurso del tiempo o por causa inevitable, artículo 2442 del Código Civil.

Para poder establecer el estado en que se recibió la cosa arrendada se debe atender a dos criterios.

1.- Si al momento de recibir el arrendatario el bien inmueble, se describió en forma expresa en el contrato, el estado en que recibía dicho bien, entonces la restitución debe hacerse en el mismo estado, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

2.- Si el arrendatario admitió la cosa arrendada sin dicha descripción, merced a una presunción "JURIS TANTUM" (presunción que admite prueba en contrario), es decir, que la ley presume que recibió en buen estado la cosa arrendada, salvo prueba en contrario.

"Artículo 2443".- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresa en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario, art. 2443.

Cuando la devolución de la cosa se hace por el arrendatario antes del vencimiento del plazo continua obligado a seguir pagando la renta hasta el término del

arrendamiento, salvo caso de rescisión o de pacto en contrario, cuya existencia tácita podría entenderse si el arrendador recibe anticipadamente la cosa arrendada.

## 2.7. FORMAS DE TERMINACION (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)

Dentro de las formas de terminar un contrato de arrendamiento, el derecho positivo mexicano, señala las siguientes:

"Artículo 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.

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido esto es, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato y

que son los siguientes.

I.- Vencimiento del plazo, que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo a la definición que anteriormente ya se citó.

Este vencimiento opera de pleno derecho no necesita dar aviso, sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, (Tesis Jurisprudencial número 98 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975), el contrato se considera prorrogado por tiempo indeterminado.

La Prórroga constituye una excepción a este modo de terminación del arrendamiento, ya que este aunque haya vencido el término estipulado puede ser prorrogado ya sea en forma convencional o legal.

Será convencional cuando exista un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato.

Este tipo de prórroga puede producirse por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de que la llamada (TACITA RECONDUCCION) que opera cuando una vez vencido el plazo del arrendamiento, el arrendador dentro de los diez días siguientes no se opone a la continuación del

mismo.

Por otra parte la prórroga legal del contrato existe en tres casos: 1.- en los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos al régimen común de todo arrendamiento tiene derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue por un año más la duración de dicho contrato (artículo 2485); 2.- en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, puede el inquilino solicitar, en adición al año forzoso mínimo la prórroga hasta de dos años más (artículo 2448-C); y 3.- ciertos contratos de arrendamientos que se hallaban en vigor al entrar a regir el decreto sobre prórroga de arrendamientos del 24 de diciembre de 1948, quedarán prorrogados por tiempo indefinidos y por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas.

II.- La rescisión del arrendamiento por tratarse este de un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (artículo 1949 del código civil).

El código civil vigente para el Distrito Federal señala en su artículo 2489, las principales causas por las cuales el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento.

En los modos de terminación del arrendamiento en general no existe muchas variaciones, ya que nuestro código

civil contempla y las consagra en su cuerpo legal  
específicamente.



**CAPITULO III****JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**

La vivienda en la actualidad constituye uno de los principales problemas que se suscitan en las grandes ciudades y la nuestra no es la excepción, ya que el considerable aumento de la población a traído como consecuencia una desproporcionada demanda de vivienda que no se ha podido abatir, originándose con esto el incremento de controversias entre arrendador y arrendatario, el motivo, las localidades arrendadas, ya que el inquilino ante esta situación en ocasiones o presumiblemente en la gran mayoría de los casos no esta dispuesto de dejar la localidad arrendada, ni tampoco esta dispuesto a pagar la renta que el arrendador fija y que cree que es la ideal que se le debe de pagar por el uso y disfrute de su finca, situación que da lugar, a que los arrendadores tengan que acudir ante un Organó Jurisdiccional "Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario" en el Distrito Federal o Juzgados de primera instancia o de cuantía menor en los estados, según se trate del monto de la pensión rentística, a fin de poder recuperar la posesión jurídica y material de su inmueble.

El Juicio Especial de Desahucio, se va ha promover por el arrendador ya que su inquilino, ha incumplido con una de sus principales obligaciones, la cual se deriva de la celebración de un contrato de arrendamiento, sobre un inmueble determinado, que es la falta de pago de dos o más

mensualidades consecutivas, motivo que da lugar a que el dueño del inmueble o la persona que este debidamente legitimada para celebrar contratos de arrendamiento respecto de una localidad determinada, acudan a solicitar la desocupación del inmueble por defecto de pago en las mensualidades, solicitando así mismo a través de este juicio, el embargo de bienes suficientes, propiedad de demanda, a fin de garantizar el adeudo que este tiene por no haber cumplido con su obligación de pago que es la contraprestación por estar usando y disfrutando la vivienda arrendada. Pero el actor en caso de no recuperar las cantidades adeudadas por su inquilino, también tiene la opción de ejercitar acción civil en contra del fiador de su arrendatario, que es la persona que al firmar con ese carácter en el contrato, se obliga a responder en forma solidaria con su fiado (arrendatario), de las obligaciones pactadas en el contrato.

La denominación de Juicio Especial, responde principalmente a nuestra legislación, marca un procedimiento distinto al que se instrumenta en otros juicios de carácter civil.

### 3.1 TRAMITACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Este juicio tiene su razón de ser y basa su existencia en un supuesto que es "La falta de pago por parte del inquilino o arrendatario, de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato de arrendamiento sobre un determinado

bien inmueble, de donde se deriva su relación jurídica con el arrendador.

Cuando el propietario de un inmueble determinado o en su caso la persona que este debidamente legitimada para dar en arrendamiento ese bien, deje de percibir por parte del arrendatario la contraprestación del uso y disfrute de la localidad arrendada o sea el pago de la renta, este estará facultado por nuestra legislación civil, para que acuda ante la presencia del Organismo Jurisdiccional competente "Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario" o "Juzgados de Primera Instancia o de menor cuantía" según se trate del lugar y monto de lo antes señalado.

Una vez que el arrendador decide poner en funcionamiento dicho Organismo Jurisdiccional, deberá presentar ante el mismo su demanda por escrito, acompañada del Contrato de arrendamiento, al que durante el procedimiento se le da el nombre de "Documento base de la Acción", lo anterior en caso de ser necesario pero en el supuesto de que la parte que promovió el Juicio no cuenta con el contrato de arrendamiento esta deberá acreditar la relación contractual que lo liga con su contraparte, es decir tendrá que promover medios preparatorios a "Juicio Especial de Desahucio", en los cuales valiéndose de los medios de prueba que nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal nos marca, tendrá que acreditar la relación jurídica que lo une con su inquilino generalmente esto sucede mediante el desahogo de la

prueba confesional y mediante pruebas testimoniales.

Nuestra legislación civil mexicana le otorga el nombre de Juicio Especial, en virtud de que la misma le ha señalado el procedimiento que se debe de seguir, para la recuperación Jurídica Material de una finca arrendada, esto en consecuencia del incumplimiento del arrendatario en el pago de las pensiones rentísticas convenidas.

### 3.2 PRESENTACION DE LA DEMANDA

En este título se pretende dar un esbozo general de lo que es la presentación de una demanda, en este caso la demanda de desocupación, pero para poder hacer referencia a lo que es la presentación de la misma, es necesario señalar la definición de "Demanda" y una vez definida los requisitos que esta debe reunir para su presentación.

DEMANDA: Es el escrito inicial con que el actor, basado en un interés legítimo, pide la intervención de los Organos Jurisdiccionales para la actuación de una norma sustantiva a un caso concreto. (30)

En otras palabras la "Demanda" es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por el mismo en parte actora o demandante, inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión (31) ante el Organó Jurisdiccional.

Una vez que se tiene la definición de "Demanda", se

30.- Becerra, op cit, p. 30.

31.- Pallares Eduardo, Derecho Procesal Civil, p. 261.

puede hablar de su presentación la cual de acuerdo a nuestra legislación deberá reunir los requisitos esta le señale para su validez.

En general todos los Juicios del orden civil, que es la materia que nos ocupa, principiaron con el escrito de "Demanda" la cual deberá reunir los requisitos formales que el Código de Procedimientos Civiles, en nuestro caso para el Distrito Federal, les señala en sus artículos 255, 95, 96 y 489.

### 3.3. EMPLAZAMIENTO Y DILIGENCIA DE EMBARGO.

El arrendador, comúnmente llamado durante el procedimiento "Parte Actora", debe presentar su escrito de demanda al Organó Jurisdiccional competente, en el caso del Distrito Federal, a través de la oficialía de partes común, para que esta a su vez la turne al Juez del Arrendamiento Inmobiliario en turno y en el caso de los estados, la demanda se deberá presentar ante el Juez de primera instancia o de menor cuantía, según el monto de la pensión rentística (en el Estado de México ya existe oficialía de partes común).

Ya presentada la demanda, el Juez encargado de conocer del asunto, una vez que haya analizado la misma y esta reúne los requisitos formales que del Código de Procedimientos Civiles le señala, deberá emitir un acuerdo donde se admita la misma. En el caso de que esta sea oscura e irregular, impondrá al promovente una prevención verbal en los términos

del artículo 257, para que este la corrija y aclare.

Por otra parte cuando el actor es prevenido en su escrito inicial de demanda, este deberá acudir ante la presencia Judicial, para hacerse sabedor de los puntos sobre los que versa la prevención impuesta, para que posteriormente, mediante un escrito corrija y aclare su demanda, debiendo presentar copia simple de dicho escrito para que se corra traslado a su contraparte.

Una vez desahogada la prevención verbal impuesta, en los términos señalados por el Juez, este procederá a la admisión de la demanda, es decir, dictará el auto admisorio de la misma, en el que ordenará que con las copias simples de la demanda exhibidas por el actor, se corra traslado al demandado, para que éste sea emplazado y conteste la demanda instaurada en su contra, dentro del término que se le señale para tal efecto. En el Juicio Especial de Desahucio, además de lo anterior dicho auto, tendrá efectos de mandamiento en forma, para que al momento de la diligencia de emplazamiento y embargo, se requiera al demandado para que en ese momento acredite estar al corriente en el pago de las rentas, y en el caso de no hacerlo se proceda al embargo de bienes suficientes propiedad del demandado que basten para garantizar el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, además en ese mismo acto se hará de su conocimiento que cuenta con el término de 30 días para que desocupe la localidad arrendada motivo del Juicio, apercibido de

LANZAMIENTO a su costa.

Admita la demanda, el Juez ordenará que se emplacé al demandado, para que este produzca su contestación dentro del término de nueve días y haga valer sus excepciones y defensas.

**EMPLAZAMIENTO:** Generalmente se entiende como el acto procesal, ejecutivo por el notificador (o actuario), en virtud del cual el Juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió, y le concede un plazo para que la conteste.(32)

De esta definición se puede observar que el emplazamiento del demandado consta de dos elementos.

1.- Una notificación, por medio de la cual se hace saber al demandado que se ha presentado una demanda en su contra y que ésta ha sido admitida por el Juez, y

2.- Un emplazamiento en sentido estricto, el cual otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda.

El emplazamiento es de suma importancia ya que constituye "una de las formalidades esenciales del procedimiento" a que alude el artículo 14 constitucional, el cual establece la llamada "Garantía de Audiencia"

El código de procedimientos civiles vigente para el Distrito Federal en sus numerales 256 y 490, contempla la

32.- Ovalle Favela José, Derecho Procesal Civil, p. 66.

figura procesal del emplazamiento el primero en forma general y el segundo en una forma específica, por lo que se refiere al Juicio Especial de Desahucio.

Los emplazamientos en el Distrito Federal, anteriormente eran efectuados por el notificador o actuario adscrito al Juzgado, situación que permitía que los demandados fueran emplazados a Juicio en una forma más rápida y eficaz, cosa que actualmente no sucede, ya que con la aparición de la Oficina Central de notificadores y ejecutores se ha tenido un retroceso en cuanto a la impartición pronta y expedita de la Justicia, esto debido a que una vez que se admite la demanda el personal del Juzgado, con el impulso del promovente tiene que elaborar la cédula de emplazamiento, para que posteriormente esta sea turnada a la Oficina antes citada, y una vez ahí sea turnada al notificador o ejecutor en turno según se trate del asunto. Cuando la cédula o expediente se encuentra en poder del notificador o ejecutor, el interesado debe acudir ante la presencia de dicho servidor público, para solicitarle proceda a diligenciar el asunto de que se trata en el menor tiempo posible.

En el Juicio Especial de Desahucio, en virtud de que el auto admisorio de la demanda, se ordena el embargo de bienes, el Juez deberá remitir a la Oficina Central de Notificadores, tanto la cédula de emplazamiento como el expediente principal, para que posteriormente el actor acuda a dicha Oficina a ponerse de acuerdo, en cuanto a la fecha, para que



se lleve a cabo la diligencia ordenada en autos.

Dentro de la diligencia de embargo que se da en este tipo de Juicios se van a contemplar 4 supuestos procesales:(33)

1.- Auto de Embargo: En una resolución Judicial por la que se ordena al actuario o ministro ejecutor practique el embargo. Tiene efectos de mandamiento en forma y obliga tanto al ejecutor como a las personas que puedan ser afectadas por el embargo. Al primero para que lo efectúe, a las otras para que lo consientan.

2.- Diligencia de Embargo. Aquí el ejecutor tendrá que requerir al demandado para que acredite en ese momento estar al corriente del pago de las rentas y si no lo hiciere así procederá a embargar bienes suficientes propiedad del demandado, que basten para garantizar el monto de las pensiones rentísticas adecuadas.

3.- El embargo propiamente dicho: Es un acto procesal por virtud del cual se aseguran determinados bienes, según la naturaleza de los mismos, para que estén a las resultas del Juicio.

4.- El embargo traerá como consecuencia lo siguiente:

a) Los bienes embargados quedan sujetos a la Jurisdicción del Juez, que ordenó el embargo, siempre que estos no hayan sido embargados por otro Juez.

---

33.- Pallares, op cit, p. 325.

b) Por virtud del embargo, adquiere el acreedor embargante el derecho de ser pagado con el precio en que se vendan los bienes o con ellos mismos, en los casos en que procede legalmente su adjudicación al acreedor.

c) El acreedor embargante tiene derecho de nombrar depositario de los bienes asegurados.

d) La posesión de ellos la pierde la persona en contra de quien se decretó el embargo, y pasa al depositario nombrado, quien la poseerá a nombre de quien resulte ganador en el Juicio.

e) El depositario tiene la obligación de cuidar la cosa embargada y puede ejercitar las acciones posesorias para recuperarla.

El ejecutor para poder llevar a cabo la diligencia de embargo que le fue ordenada, deberá primero cerciorarse en forma idónea que es el domicilio del demandado que es la persona buscada y que no acredita estar al corriente en el pago de las prestaciones reclamadas.

El deudor dentro de la diligencia tendrá el derecho de designar los bienes a embargar y en caso de no hacerlo dicho derecho pasará a la persona del actor, siempre y cuando dichos bienes no estén dentro de lo que contempla el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. (bienes no sujetos a embargo), artículos 536 y 544 del Código de Procedimientos Civiles.

El ejecutor encargado de realizar la diligencia de embargo, una vez que la haya llevado a cabo, deberá regresar el expediente a la Oficina Central de Notificadores, para que esta a su vez lo remita al Juzgado, donde se ventila el Juicio, informándole a través de su acta de embargo, todo lo acontecido durante la práctica de la diligencia ordenada.

Por último cabe hacer mención que si hubo oposición por parte del demandado y esto impidió la práctica de la diligencia de embargo, el ejecutor deberá hacer del conocimiento todas las circunstancias que se suscitaron y que impidieron la práctica de la diligencia de embargo. Para lo cual el actor, solicitará al Juez que le imponga al demandado. Una de las medidas de apremio que marca el Código de Procedimientos Civiles, para que este permita la realización de dicha diligencia, artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles.

La diligencia de emplazamiento, es sumamente importante, ya que el actuario o ejecutor, debe realizar dicha diligencia en los términos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles, de tal modo que si el demandado no es debidamente emplazado, este podrá solicitar la nulidad del Juicio por defectos en el emplazamiento y a contrario sensu, si el emplazamiento es debidamente efectuado tendrá los siguientes efectos.

"Artículo 259".- Los efectos del emplazamiento son:

1.- Prevenir el Juicio en favor del Juez que lo hace;

II.- Sujetar al emplazado a seguir el Juicio ante el Juez que lo emplazó siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado por que éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal;

III.- Obligar al demandado a contestar ante el Juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;

IV.- Producir todas las consecuencias de interpelación Judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado;

V.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos.

Pero si al momento de la diligencia de emplazamiento y embargo el arrendatario justifica de manera fehaciente estar al corriente en el pago de las rentas de una determinada finca destinada a casa habitación, automáticamente el Juez decretará la terminación de este Juicio ya que el mismo se quedaría sin materia, artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles.

### 3.4 CONTESTACION A LA DEMANDA

Una vez que el actor presenta su demanda y ésta a su vez es admitida por el Juez, él cual ordena se le haga de su conocimiento al demandado, por medio del emplazamiento, este

deberá contestar la demanda instaurada en su contra, en el término que se le haya señalado para tal efecto la Contestación de la demanda por parte del demandado deberá ser formulada en los mismos términos prevenidos para la demanda.

"Artículo 260".- El demandado formulará la contestación 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 supervinientes.

En la misma contestación propondrá la reconvencción en los casos en que proceda.

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

El demandado deberá presentar su contestación a la demanda en la forma que nuestro Código de Procedimientos Civiles nos señala.

"Artículo 266".- En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia, salvo lo previsto en la parte final del artículo 271.

Este precepto obliga al demandado a oponer en su

contestación toda clase de excepciones lo mismo sean procesales que de fondo y hacer valer la reconvencción, porque tanto las excepciones de fondo como la reconvencción se deciden en la misma sentencia definitiva.

Es decir en la contestación también la aparece la figura de la reconvencción, en donde el demandado asume el carácter de actor reconvenccional y esto sucede cuando la parte demandado, recontra-demanda al actor principal. (En el Juicio Especial de Desahucio son improcedentes la reconvencción y compensación).

El escrito de contestación de la demanda debe reunir los mismos requisitos formales, que el de presentación, es decir este escrito también se va a dividir en cuatro partes.(34)

1.- Proemio: el demandado debe indicar los datos de identificación del Juicio; a) tribunal ante el que se promueve; b) su nombre y la casa que señale para oír notificaciones; c) el nombre del demandante y d) la actitud que asuma en concreto frente a la demanda.

2.- Hechos: Deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. El silencio y las evasivas hacen que se tengan por confesados los hechos sobre los que no se suscite controversia. Esta confesión no opera cuando se trata de controversias familiares o de el

34.- Ovalle, op cit, p. 11.

estado civil de las personas, en cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación y en el caso de que el emplazamiento se haya hecho por edictos.

3.- Derecho: El demandado debe expresar si objeta o acepta la aplicabilidad de los preceptos jurídicos mencionados por el actor 1, en su caso señalar las normas jurídicas que, a su Juicio sean aplicables.

4.- Puntos Petitorios: Son las peticiones concretas que el demandado formula al Juzgador.

En el Juicio Especial de Desahucio, una de sus características que lo hace ser "ESPECIAL" es que el demandado al momento de formular su contestación a la demanda instaurada en su contra, deberá de ofrecer ahí mismo las pruebas que sirvan para acreditar lo expuesto en su contestación de demanda.

La contestación a la demanda es sólo una carga y no una obligación, por lo que su omisión no trae como consecuencia una sanción, sino una situación Jurídica desfavorable para el que no ha comparecido.

En términos generales, se denomina rebeldía o contumacia a la falta de comparecencia de una de las partes o de ambas respecto de un acto procesal determinado o en relación con todo el Juicio.

Carnellutti distingue entre rebeldía unilateral y bilateral según que la incomparecencia corresponda a una de

las partes o a ambas.(35)

De Pina y Castillo Larrañaga clasifican la rebeldía en total y parcial: "El demandado que no comparece, emplazado legalmente, o el demandante que se separe del Juicio después de que la demanda ha sido contestada, incurren en la primera de estas formas de rebeldía: la parte que no comparece a realizar un determinado acto procesal queda incurso en la segunda.(36)

Si el demandado no conteste la demanda dentro del término que se le señaló para tal efecto, estará en una situación de rebeldía unilateral parcial, si posteriormente no comparece a Juicio, se tratará entonces, de una rebeldía unilateral total.

Para que el Juez pueda hacer la declaración de rebeldía de la parte demandada es necesario que examine "escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en forma legal"...50 si el emplazamiento no fue realizado debidamente ordenará su reposición, pero si el demandado fue debidamente emplazado y no contestó la demanda, el Juzgador hará la correspondiente declaración de rebeldía artículo 271.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada

35.- Carnelutti Francisco, Instituciones del Nuevo Proceso Civil Italiano, p. 334.

36.- Ovalle, op cit, p. 109.



en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Si el demandado habiendo sido debidamente citado a Juicio, no contesta la demanda instaurada en su contra, el Juez hará la declaración de rebeldía en su contra o si al momento de contestar la demanda no ofrece pruebas de su parte, entonces el Juzgador citará a las partes para oír sentencia, artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles.

### 3.5. AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS

Dentro del desarrollo de un determinado Juicio, las partes durante la etapa probatoria deberán de aportar las pruebas que juzguen convenientes, y que basten para que uno acredite su pretensión o él otro Justifique sus excepciones.

La palabra prueba se emplea para designar los medios de prueba, es decir los instrumentos con los que se pretende lograr el cercioramiento del Juzgador acerca de los hechos discutidos en el proceso.

La palabra prueba se emplea para designar los medios de prueba, es decir los instrumentos con los que se pretende lograr el cercioramiento del Juzgador acerca de los hechos discutidos en el proceso.

En todo Juicio va ha existir la necesidad de la prueba, ya que los hechos sobre los cuales debe fundarse la decisión Judicial, necesitan ser demostrados por las pruebas aportadas por cualquiera de las partes o por el Juez.

Por medio de prueba se entiende la fuente de que el Juez deriva los motivos de prueba, es decir el medio de prueba es el instrumento que se puede legalmente utilizar como apto para producir la convicción del Organó que lo maneja.

Los procedimientos probatorios están constituidos por la totalidad de las actividades necesarias para poner al Juez en comunicación con los medios de prueba o para declarar la atendibilidad de una prueba.

La Doctrina contempla tres sistemas de prueba:(37)

1.- Sistema de la prueba libre; el cuál otorga al Juez una absoluta libertad en la estimación de las pruebas, este sistema no sólo concede al Juez el poder de apreciarla sin traba legal, sino que esta potestad se extiende igualmente a la libertad de selección de las máximas de experiencia que sirven para su valorización.

2.- Sistema de la prueba legal; en este sistema la valorización de cada uno de los medios de prueba se encuentra previamente regulada por la ley y el Juez ha de aplicarla rigurosamente, sea cual fuere su criterio personal.

---

37.- *Ibídem*, p. 101.

3.- Sistema Mixto; este sistema es una mezcla de los dos anteriores y es el admitido en nuestro sistema procesal mexicano.

Las partes durante el procedimiento ofrecerán las pruebas permitidas por el Código de Procedimientos Civiles.

"Artículo 289".- Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del Juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

Los medios de prueba que nuestro derecho procesal mexicano, acepta, son los siguientes:

- 1.- La Confesión
- 2.- Los Documentos Públicos y Privados
- 3.- Los Dictámenes Periciales
- 4.- El Reconocimiento o Inspección Judicial
- 5.- Testimonio de Terceros
- 6.- Las fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia
- 7.- La fama pública
- 8.- Las presunciones
- 9.- Los demás medios que produzcan convicción en el Juzgador.

Para poder entrar a estudio de este título "Audiencia de Pruebas y Alegatos", era necesario definir lo que se conoce como medio de prueba, los diferentes sistemas de apreciación de la misma y las diferentes pruebas que las partes pueden ofrecer.

En el Juicio Especial de Desahucio, en el supuesto de que la parte demandado no conteste la demanda instaurada en su contra o si lo hace y no ofrece pruebas de su parte al momento de producir su contestación el Juzgador dictará la resolución que proceda, omitiendo señalar día y hora para que tenga verificativo la audiencia de pruebas y alegatos. (Art. 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El Juez del Arrendamiento Inmobiliario, señalará día y hora para que se llevé a cabo la "Audiencia de Pruebas y Alegatos" únicamente cuando el demandado al momento de contestar la demanda instaurada en su contra, ofrezca pruebas de su parte, en tal situación el actor tendrá derecho de ofrecer las pruebas que crea convenientes.

El Juicio Especial de Desahucio, tiene su origen en la falta de pago de dos o más mensualidades, situación que da lugar a que en este Juicio el demandado, se ve en la necesidad de acreditar que no se encuentra al corriente en el pago de las rentas y esto lo tendrá que demostrar de manera fehaciente, normalmente a través de los recibos de renta, de los escritos por medio de los cuales consigna las pensiones

rentísticas de una localidad determinada, a favor de su arrendador.

Como se aprecia anteriormente en este tipo de Juicios, la prueba documental ya sea pública o privada, van a constituir uno de los principales medios de prueba que se ofrezcan por parte del demandado para que el Juez dicte una resolución favorable para él.

En la audiencia de prueba y alegatos, una vez que se hayan desahogado las probanzas ofrecidas por las partes y admitidas por el Juez, las partes podrán alegar lo que a su derecho convenga, es decir, formularán sus alegatos, los cuales pueden ser verbales o por escrito, una vez que las partes hayan alegado lo que a su derecho convenga y no existiendo pruebas pendientes de desahogo, el Juez en ese acto citará a las partes para oír sentencia Definitiva.

Regularmente el demandado al momento de contestar la demanda argumenta la mayoría de las ocasiones que la finca arrendada se encuentra en mal estado, que no esta en condiciones de ser habitada, que ha tenido que realizar reparaciones, esto con el fin de que se le reduzca, el monto de la renta y de lo anterior se vale para ofrecer diferentes tipos de prueba, originando que el procedimiento de desahucio se retrace.

El Juezador debido a que se tiene que ajustar conforme a derecho, debe admitir las pruebas ofrecidas por la parte demandado, siempre y cuando no sean contrarias a la moral o

al derecho. Pero si observamos lo anterior desde un punto de vista estricto, se puede percatar que estas probanzas únicamente son ofrecidas con el ánimo de retardar el procedimiento, ya que en este Juicio el demandado única y exclusivamente debe acreditar que está al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas por su contraparte, toda vez que este Juicio basa su existencia en la falta de pago de dos o más mensualidades consecutivas, respecto de una localidad arrendada determinada.

El juez debe admitir, las probanzas ofrecidas por la parte demandada y ordenar su preparación para que estas puedan ser desahogadas el día y hora que señale para tal efecto, y una vez concluida la etapa probatoria las partes presentaran sus alegatos ya sean por escrito o en forma verbal en el mismo acto de la audiencia, para que posteriormente los autos pasen a la vista de Juez para que éste emita su resolución correspondiente.

La naturaleza Jurídica de la citación para sentencia, es que señala la terminación de la actividad de las partes dentro del proceso, es decir el juzgador a través de la citación de la sentencia, comunica a las partes que ha concluido su participación en el procedimiento, razón por la cual procederá a dictar sentencia.

### 3.6 SENTENCIA

COUTURE distingue dos significados de la palabra

**SENTENCIA:** como acto Jurídico procesal y como documento. En el primer caso la sentencia es el acto procesal "que emana de los agentes de la Jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o punto sometido a su conocimiento". Como documento "la sentencia es la pieza escrita, emanada del tribunal, que contiene el texto de la decisión emitida.(38)

Sentencia Definitiva de Primera Instancia; es la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirigiendo los problemas adjetivos y substantivos por ellas controvertidos.

FIX-ZAMUDIO, considera que la sentencia "es la resolución que pronuncia el Juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación del proceso.(39)

#### Requisitos de Forma de la Sentencia

a) Identificación. El lugar, la fecha, la mención del Juez, el nombre de las partes y el objeto del pleito son circunstancias que permiten identificar una Sentencia y determinar también, su validez Jurídica.

b) Narración. La exposición de los hechos acontecidos durante el procedimiento o sea la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, contestación etc.; Los medios de prueba ofrecidos y desahogados por cada parte; los

38.- *Ibiden*, p.283.

39.- Fix Zamudio Hector, *Derecho Procesal en el Derecho Mexicano*, p. 99.

problemas Jurídicos planteados y las incidencias que van a ser materia.

c) Motivación. Es el análisis de los hechos controvertidos con base en la valorización de las pruebas y a la luz de las disposiciones legales aplicables, así como la solución que a esos problemas Jurídicos se dé. La aplicación de la norma abstracta a las situaciones de hecho es lo que constituye la motivación de una sentencia.

d) Resolución. La sentencia, Jurídicamente, es esta parte del fallo, que condensa la voluntad del Estado en el caso concreto y que debe ser la conclusión lógica que resulte de la motivación de la Sentencia, con base en su parte narrativa.

e) Autorización. Es la firma del Juez como del secretario.

#### Requisitos de Fondo de la Sentencia.

a) Ley de la Congruencia. Significa que el Juzgador debe analizar y resolver todos los puntos que las partes han sometido a su consideración soberana y que debe resolver sólo esos puntos.

Es decir debe limitarse a los puntos controvertidos y a las cuestiones planteadas, pero resolverlas todos, sin dejar alguno pendiente.

Aquí se consagra el principio de que el Juez sólo debe Juzgar las cuestiones planteadas por las partes: SECUNDUM



ALLEGATA AT PROBATA PARTIUM, ME EAT JUDEX ULTRA PETITA PARTIUM.

b) El silogismo lógico que importa el fallo. Para llegar a la conclusión, en que se concentra su actividad Jurisdiccional, debe formular desde el punto de vista lógico un silogismo cuya mayor es la norma Jurídica aplicable; la menor, los hechos controvertidos vistos a través de las pruebas aportadas por las partes; la conclusión, la aplicación de la norma abstracta al caso controvertido estableciendo la voluntad soberana del Estado, en el caso concreto.

c) Fijación formal de los hechos. Todo el contenido del fallo se encuentra en la narración, en la motivación y en la resolución de la sentencia.

d) Valorización de las pruebas. Nuestra legislación Civil adopta el sistema mixto, para la valorización de las pruebas.

El Juicio Especial de Desahucio, es considerado por el Código de Procedimientos Civiles, un Juicio Especial y por lo tanto su procedimiento se rige en forma distinta al de los demás, ya que lo que se pretende con este Juicio es que el arrendador recupere la posesión material del inmueble por falta de pago de las pensiones rentísticas por parte del arrendatario, el cual al momento de la diligencia de emplazamiento y embargo debe de acreditar que está al corriente en el pago de las rentas, si no lo hace deberá

contestar la demanda dentro del término de nueve días, en la cual opondrá las excepciones y defensas que tenga que hacer valer, debiendo de ofrecer las pruebas que juzgue convenientes para acreditar sus excepciones, pero en el caso de que no ofrezca pruebas de su parte el Juez dictará la Sentencia Definitiva que corresponda al asunto, en el caso de que si ofrezca pruebas, el Juez le dará el término de ley a la parte actora para que ofrezca las pruebas de su parte, señalando posteriormente día y hora para el desahogo de dichas probanzas, y una vez desahogadas las partes formularán sus alegatos, ya sean verbales o por escrito, procediéndose a citar a las partes a oír sentencia, la cual deberá pronunciarse dentro de los quince días siguientes, aunque esto en la práctica no se da ya que debido al gran cúmulo de conflictos, los Juzgados se ven imposibilitados en dictar sus sentencias en el término que se les señala para tal efecto, artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles.

El Juzgador para poder dictar su sentencia definitiva, tendrá que valerse de todos los medios de prueba aportados por las partes durante el procedimiento, así como de la analogía y su experiencia, y tendrá que dictar siguiendo el principio de congruencia de las sentencias, es decir únicamente debe resolver los puntos que las mismas partes ponen a su consideración. En el caso del Juicio Especial de Desahucio el conflicto intersubjetivo de intereses que se le pone a su consideración, es la desocupación de la localidad

arrendada por parte del arrendatario, por defecto en el pago de las rentas pactadas, razón por la cual el Juez al dictar su Sentencia Definitiva, deberá determinar si procede o no la desocupación del Inmueble arrendado por falta de pago de las pensiones rentísticas del arrendatario o si este acreditó de manera fehaciente estar al corriente en el pago de la renta, absolviéndolo de todas las prestaciones reclamadas por el actor.

La sentencia Definitiva que se dicte en el Juicio Especial de Desahucio, absolverá o condenará, al demandado de las prestaciones reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda, artículo 81 del C.P.C..

Si el desahucio procede, el Juez en su sentencia, condenará al demandado a la desocupación de la localidad arrendada, otorgándole el término de treinta días (cuando se trate de fincas urbanas destinadas a casa habitación), el cual se computará a partir del día siguiente que se le notifique el auto de ejecución.

Si el demandado durante el procedimiento acreditó estar al corriente en el pago de las rentas de una determinada localidad arrendada el Juez en su sentencia absolverá al demandado, decretando la conclusión del asunto.

La Sentencia Definitiva, que se dicta en el Juicio Especial de Desahucio, debe estar orientada únicamente a decretar si procede o no la desocupación de la localidad arrendada por parte del arrendatario, a consecuencia del

incumplimiento en que incurrió al no pagar las pensiones rentísticas pactadas o si éste acreditó en forma indubitable estar al corriente en el pago. En algunas ocasiones en este tipo de Sentencias el Juzgador decreta la reducción del pago de la renta, siempre y cuando el arrendatario acredite que la finca está en malas condiciones y que no esté en condiciones de ser habitada totalmente.

El Juzgador al momento de dictar "Sentencia Definitiva", deberá decretar lo siguiente.

- 1.- Si el actor acreditó su acción
- 2.- Si el demandado Justificó sus excepciones.
- 3.- En caso de que el actor haya acreditado su acción el término que tiene el demandado para desocupar la localidad arrendada (30 días cuando la finca es destinada a casa habitación).
- 4.- Se saquen a remate los bienes embargados en ejecución de sentencia.
- 5.- En caso de no desocupar la localidad arrendada en el término que se le señale, se apercibirá al demandado de Lanzamiento a su costa.

Por lo general, la mayoría de las Sentencias que se dictan y que ponen fin al procedimiento que se sigue en un Juicio Especial de Desahucio, tienen el carácter de condenatorias, ya que si el procedimiento en este tipo de Juicio llega hasta esta fase, es porque efectivamente el

demandado no pudo acreditar estar al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas de una determinación finca arrendada.

### 3.7 RECURSOS

Las resoluciones o acuerdos, emitidos por el Juez durante el procedimiento, de inicio no adquieren el carácter de definitivas, esto es las partes cuando están inconformes con ellas, pueden solicitar su revocación o modificación, a través de los diferentes medios de impugnación que nuestra legislación civil procesal nos señala para tal efecto

Los medios de impugnación que se conceden a las partes durante el procedimiento de primera instancia son:

- A.- Apelación;
- B.- Revocación;
- C.- Queja y
- D.- Responsabilidad

La sentencia que se dicta en el Juicio Especial de Desahucio, puede ser condenatoria o absolutoria, para tanto la parte actora, como la parte demandada, cuando no estén de acuerdo, o pueden impugnar dicha resolución, esto a través del recurso de apelación que va ha tener por objeto que el superior Jerárquico o también llamado tribunal de alzada, confirme, revoque o modifique, la Sentencia dictada por el A-Quo. Esto en virtud de que el Juez de primera Instancia no

puede revocar su propia sentencia, artículo 683 y 688 del C.P.C.

La Sentencia Definitiva que condene a la parte demandada a desocupar la localidad arrendada materia del Juicio, cuando esta sea destinada a casa habitación, deberá ser notificada personalmente. Esto a través del notificador adscrito a la Oficina Central de Notificador o por medio del Servidor Público que el Juez habilite para tal efecto.

"ARTICULO 114".- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa-habitación a desocuparla y la ejecución que decrete su ejecución.

Cuando el Juicio se siguió en rebeldía y si el emplazamiento se efectuó legalmente, las notificaciones aún las de carácter personal, surtirán efectos al demandado por Boletín Judicial. Esta regla es ha criterio del Juzgado, ya que puede darse el caso de que el Juzgador ordene que la Sentencia dictada, se le notifique al demandado en forma personal en su domicilio, artículo 637 del C.P.C.

Todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacersele, se notificarán por el Boletín Judicial, salvo los casos en que otra cosa se prevenga.

La Sentencia Definitiva, que ordene la desocupación de

una determinada finca arrendada, deberá ser notificada por cédula, la cual deberá contener los datos de identificación del Juicio, el nombre de la persona condenada y los puntos resolutive de la Sentencia, debiendo ir firmada por el Juez y el secretario de acuerdos.

Cuando una de las partes o ambas no estén de acuerdo, con lo expresado en el cuerpo de la Sentencia, pueden impugnarla, esto a través del recurso de "APELACION".

El Código de Procedimientos Civiles, señala que la Sentencia Definitiva podrá ser impugnada dentro del término de cinco días hábiles, computados a partir del día siguiente al que haya surtido sus efectos la notificación de la misma, artículo 137 fracción I del C.P.C.

La Sentencia causará ejecutoria, cuando las partes no interponen su recurso de apelación dentro del término que para tal efecto señala el artículo anterior.

El recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior.

El recurso de apelación que se interponga contra una sentencia que decreta el desahucio, será apelable en el efecto devolutivo; la que niegue será apelable en ambos efectos.

"ARTICULO 495".- La Sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será

apelable en ambos efectos.

El acuerdo donde se admite el recurso de apelación, ordenará que los autos principales pasen al A-QUEM (superior jerárquico), para que este resuelva el recurso interpuesto. Así mismo este acuerdo ordenara que antes de que se remitan los autos originales al tribunal de alzada, se integre un cuaderno de ejecución a través del cual el actor podrá ejecutar la sentencia definitiva por el Juez de primera instancia.

### 3.8 FORMAS DE CUMPLIMENTAR LA SENTENCIA DICTADA

Para que una Sentencia Definitiva, pueda ser cumplimentada, es necesario que se den varios supuestos procesales, como son que una vez que el A-QUO emite su resolución, las partes deben manifestarse en el sentido de que si están de acuerdo con ella o están inconformes.

En el supuesto de que una de las partes este inconforme con la Sentencia emitida, podrá impugnarla dentro de los cinco días hábiles siguientes al que se haya notificado dicha resolución, esto por medio del recurso de apelación, el cual se va a substanciar por el tribunal de alzada (A-QUEM superior jerárquico), el cual va a confirmar, revocar o modificar dicha resolución.



Las partes asumen dos posiciones, respecto de la Sentencia Definitiva; acatarla en su totalidad o inconformarse con ella, a través del recurso de apelación.

La Mayoría de las Sentencias dictadas en los Juicios civiles, para que estas puedan ser cumplimentadas, es necesario que antes hayan causado ejecutoria, es decir que no admitan ningún recurso, artículo 427 del C.P.C.

La sentencia que se dicte en el Juicio Especial de Desahucio, y que decreta el desahucio, es apelable en un sólo efecto "DEVOLUTIVO", razón por la cual no es necesario que dicha sentencia "cause ejecutoria" para poder ser cumplimentada. Lo anterior me atrevo a decirlo ya que en este tipo de juicios, cuando la parte afectada por la sentencia, en este caso el inquilino, interpone en tiempo y forma su recurso de apelación, antes de que los autos principales sean remitidos al Tribunal de Alzada, se integra cuaderno de ejecución, para que el actor pueda ejecutar la Sentencia Definitiva emitida por el juzgador, previa fianza que haya exhibido de su parte, esto a consecuencia de que el recurso interpuesto no suspende el procedimiento, dando lugar con ello a que la sentencia dictada pueda ser ejecutada antes de que se resuelva el recurso de apelación. El actor puede ejecutar la sentencia definitiva dictada en el juicio, previa fianza que otorgue, para garantizar los posibles daños y perjuicios que pueda ocasionar al inquilino al momento de dar cumplimiento a lo señalado en la sentencia (Art. 693 CPC).

Cuando el demandado sea condenado a la desocupación de un inmueble determinado, a través de una sentencia definitiva dictada en primera instancia podrá adoptar las siguientes actitudes.

1.- Acatarla, esto es dar cumplimiento en todas sus partes, a lo condenado por la misma, esta hipótesis regularmente nunca se da ya que en los juicios de arrendamiento, específicamente en el Juicio Especial de Desahucio, objeto de este trabajo de investigación, los inquilinos lo que pretenden es que el procedimiento se alargue lo más que se pueda y de esta forma permanecer un tiempo más prolongando en la localidad materia del juicio y no continuar pagando con la renta pactada con el arrendador, razón por la cual nunca o en la mayoría de las ocasiones no van a manifestar su conformidad con lo ordenado en la sentencia emitida.

2.- Al no estar de acuerdo con lo señalado en la sentencia emitida por el A-QUO, el demandado interpondrá su recurso de apelación, el cual si es interpuesto en tiempo y forma será admitido en efecto devolutivo y se remitirán los autos principales al tribunal de alzada para la substanciación del mismo, previa sección de ejecución que antes se haya formado, para que se pueda dar cumplimiento a lo señalado en la resolución impugnada.

Para que el actor pueda ejecutar la sentencia de desahucio, debe primero observar lo siguiente.

A) Que el término de 30 días concedidos a la demandada, en el auto admisorio de la demanda haya transcurrido. Este término se otorga cuando la cosa arrendada es destinada a casa habitación.

B) Que la sentencia definitiva dictada, haya sido notificada personalmente al demandado o que dicha notificación le haya surtido efectos por boletín judicial si el juicio se siguió en rebeldía y si el Juez así lo creyó conveniente, ya que en ocasiones aunque el demandado se haya constituido en contumacia total durante el procedimiento, el Juez ordena que la resolución dictada por él, se notifique personalmente al inquilino en los términos de la fracción VI del artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

C) El actor para poder ejecutar la sentencia de desahucio tendrá que solicitar al Juez le fije una fianza en los términos señalados por el artículo 699 del ordenamiento legal ante invocado, a fin de garantizar los posibles daños, perjuicios que se puedan ocasionar al inquilino. El demandado a su vez puede pedir una contrafianza, con el propósito de que no se ejecute el desahucio ordenado, situación que le ayudaría a permanecer más tiempo en la localidad arrendada, ya que permanecería ahí hasta entonces no se haya resuelto el recurso interpuesto.

Una vez que el recurso se resolvió y en virtud de que el demandado otorgó contrafianza para impedir que el actor

ejecutara la sentencia, si el A-GUEM, confirmó la sentencia de primera instancia, éste remitirá los autos principales al Juzgado de origen, para que se cumpla con lo señalado en la resolución definitiva confirmada.

La orden de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

La ejecución de una sentencia siempre será ordenada por el Juez que conoció del asunto art. 501 C.P.C.

Para la ejecución de la sentencia de desahucio, en Juez al momento de ordenar la desocupación del inmueble, ordenará que se ponga en posesión de la misma del actor, pero cuando se trate de finca destinada a casa-habitación, el lanzamiento se efectuará treinta días después de haberse notificado personalmente el AUTO DE EJECUCION.

"ARTICULO 525". Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del Juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate

aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI, del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

Si el actor al momento de emplazar al demandado y en caso de que éste, en ese momento no acredite al ejecutor estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, se el embargaran bienes suficientes que basten a cubrir las pensiones reclamadas, los cuales serán sacados a remate una vez que el actor ha ejecutado la sentencia definitiva dictada en el Juicio, y ya que se le haya puesto en posesión Jurídico-Material de la finca arrendada, solicitará que los bienes se saquen a remate a través de un incidente de ejecución de sentencia, a fin de que el arrendador recupere las pensiones rentísticas adeudadas por el inquilino, siguiéndose el proceso de remate de bienes muebles o inmuebles según se trate, que marca para ello el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Este incidente de ejecución de sentencia, y toda vez que el capítulo relativo, no contempla un procedimiento para que se saquen a remate los bienes embargados, se deberá tramitar conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos civiles, en lo referente a remate de bienes embargados teniendo el derecho el deudor de liberar sus

bienes, esto antes de fincarse el remate o declararse la adjudicación, como lo señala el artículo 571 del ordenamiento legal antes invocado.

**CAPITULO IV**  
**RECURSO DE APELACION INEFICAZ EN EL JUICIO ESPECIAL DE**  
**DESAHUCIO.**

**4.1. APELACION (CONCEPTO)**

Las resoluciones dictadas por el Juzgador, en un principio no tienen el carácter de definitivas ya que la parte o partes del Juicio que no estén de acuerdo con ellas, podrán manifestar su inconformidad esto a través de los diferentes "MEDIOS DE IMPUGNACION" que el Código de Procedimientos Civiles, señala, y pueden ser ordinarios o extraordinarios.

JOFRE, (40) considera que son recursos ordinarios, aquellos que autorizados por la Ley, pueden invocarse por una de las partes como medio corriente, y que los extraordinarios son de carácter excepcional y sólo proceden en los casos y bajo las condiciones expresamente determinadas por las disposiciones legales.

AGUILERA DE PAZ y RIVES MARTI, (41) considera que son ordinarios los recursos que pueden ser interpuestos en todos los casos y durante el Juicio, y extraordinarios, por el contrario, los que sólo pueden ser utilizados en casos concretos y determinados y después de fenecido el Juicio, siendo nota característica, o si se quiere determinante de ellos, el que sólo deben intentarse cuando no exista ningún

40.- *Ibídem*, p. 113.

41.- Ovalle, op cit. p. 122.

recurso ordinario que pueda ejercitarse contra el agravio o injusticia cometido.

El Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, contempla como recursos en particular y que la partes puede promover, en contra de las resoluciones dictadas por el Juzgador, con el animo de que dichas resoluciones, sean modificadas, revocadas o en su caso confirmadas y que son los siguientes.

A) REVOCACION

B) REPOSICION (Este recurso únicamente aparece en segunda instancia)

C) APELACION; y

D) QUEJA

Sin embargo vale la pena aclarar, que tal vez recursos y medios de impugnación no signifiquen lo mismo ya que para algunos autores los medios de impugnación son los que se resuelven por el mismo Organó Jurisdiccional que ha dictado la resolución que se trata de combatir, mientras que los recursos son aquellos cuya resolución corresponde a un órgano superior al que dictó, dentro de nuestro sistema procesal, carece de fundamentación doctrinal y de trascendencia práctica.

Lo anterior era necesario que se dejara bien claro, ya que para poder entrar al estudio del recurso de APELACION, era necesario primeramente, establecer que tipo de recurso



pertenece, por lo que pasare a dar el concepto de el y la forma en que se promueve.

**APELACION:** Es el recurso en virtud del cual un tribunal de segundo grado (A-QUEM), a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de primera instancia.

También se define como un recurso ordinario y vertical, por el cual una de las partes o ambas solicitan al tribunal de segundo grado (A-QUEM), un nuevo examen sobre una resolución dictada por un Juzgador de primera instancia (A-QUO), con el objeto de que aquel la modifique o revoque.

La apelación es el más importante de los recursos Judiciales ordinarios. Mediante este recurso, la parte vencida en la primera instancia obtiene un nuevo examen y fallo de la cuestión debatida por un órgano jurisdiccional distinto, que en la organización judicial moderna es jerárquicamente superior al que dictó la resolución recurrida (tribunal de segunda instancia).

**BECERRA BAUTISTA,** Define etimológicamente a la apelación, la cual proviene del latín APPELLARE, que significa pedir auxilio: y afirma que la "apelación" es una petición que se hace al Juez de grado superior para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior.(42)

---

42.- Becerra, op cit. p. 548.

Desde el punto de vista del apelante, indudablemente que este recurso tiende a la revocación o a la modificación de la resolución impugnada, ya que sería absurdo que la parte que lo promueve solicitara la confirmación de lo que considera erróneo o viciado, pero desde el punto de vista del tribunal de segundo grado, cuando no se acreditan los defectos, vicios y errores alegados por la parte apelante, la decisión desemboca en la confirmación de la resolución impugnada.

GUASP. Señala que en la apelación no deben repetirse los trámites del proceso principal, sino que se siguen otros distintos, que tienen por objeto comprobar la exactitud o inexactitud de los resultados obtenidos en el proceso ordinario.

#### 4.2 TIPOS DE APELACION

La apelación (ordinaria) y la apelación extraordinaria son los dos recursos, que la parte demandada (inquilino) de un juicio Especial de Desahucio, puede interponer, a fin de manifestar su inconformidad Jurídica, con la resolución dictada por el A-QUO.

La sentencia definitiva, que decreta la desocupación de una localidad arrendada, destinada a casa-habitación, puede ser impugnada por la parte condenada, a través del recurso de apelación el cual puede ser ORDINARIO o EXTRAORDINARIO según sea el caso.

APELACION (ORDINARIA). Es el recurso en virtud del cual un tribunal de segundo grado, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de primera instancia.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 79, nos señala los tipos de resoluciones que contempla, las cuales pueden ser apelables, aunque no todas, ya que los decretos son impugnables a través de otro recurso, como es la revocación o reposición. 57

"ARTICULO 684".- Los autos que no fueren apelables y los decretos pueden ser revocados por el Juez que los dicta, o por el que lo substituya en el conocimiento del negocio.

"ARTICULO 686".- De los decretos y autos del tribunal superior, aun de aquellos que dictados en primera instancia serian apelables, puede pedirse reposición que se substancia en la misma forma que la revocación.

Para efectos de estudio en este punto y de este trabajo de investigación, únicamente me avocaré al Recurso de Apelación en contra de SENTENCIAS DEFINITIVAS, dictadas en primera instancia.

Las Sentencias Definitivas dictadas en primera instancia por regla general son apelables, a excepción de algunas, es decir no son apelables, en este sentido, las sentencias que adquieren autoridad de cosa juzgada "POR MINISTERIO DE LEY" o "POR DECLARACION JUDICIAL".

El primer caso, encontramos a las sentencias pronunciadas en Juicio cuyo interés no pase de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación:

En el segundo caso encontramos a las Sentencias consentidas expresa o tácitamente y en este último supuesto, bien sea porque el recurso no se hizo valer en tiempo o porque se abandonó o desistió de él el apelante y las recurribles en apelación extraordinaria.

La ley establece un término para que una resolución dictada, pueda ser recurrida, cuando se trata de sentencia definitiva, el recurso de apelación deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma, art. 137 fracción I del C.P.C.

Este recurso puede interponerse en forma verbal o por escrito como lo señala el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual señala textualmente que la apelación debe interponerse por escrito, o verbalmente en el acto de notificarse, ante el Juez que pronunció la sentencia, dentro de cinco días improrrogables si la sentencia fuere definitiva.

Respecto al contenido del escrito de apelación, el apelante debe realizarlo con moderación, absteniéndose de denotar (43) al Juez, ya que en caso contrario el apelante

puede ser objeto de las medias disciplinarias señaladas por el Código de Procedimientos Civiles.

El escrito por medio del cual la parte afectada por la sentencia Definitiva, no es necesario que el apelante exprese los motivos por los que considere que la resolución impugnada no se ajusta a la Ley, ya que estos motivos deben ser expuestos en otro escrito posterior, que se denomina ESCRITO DE EXPRESION DE AGRAVIOS, el cual se presenta cuando el tribunal AD QUEM ya está conociendo del recurso.

El escrito de apelación, que se formula ante el Juez A-QUO, debe contener, la mención expresa de que el recurrente se inconforma con la resolución y hace valer contra ella el recurso de apelación, así como la alusión a los preceptos legales en que funda su admisibilidad, asimismo debe indicar el efecto en que solicita sea admitida (44) a apelación.

El juez antes de admitir la apelación, debe resolver, si el recurrente tiene interés Jurídico y consecuentemente, legitimación para apelar, por ser parte, tercerista que haya salido al Juicio o tercero que reciba perjuicio con la resolución etc. si el recurso fue interpuesto en tiempo y si se trata de una resolución impugnable por medio de este recurso.

La admisión del recurso de apelación por el Juez de primera instancia únicamente procede en un sólo efecto (DEVOLUTIVO), o en ambos efectos (DEVOLUTIVO Y SUSPENSIVO).

44.- Ibídem, p. 555 y 556.

en el primer supuesto no suspende la ejecución del auto o de la SENTENCIA, en el segundo caso suspende desde luego la ejecución de la sentencia hasta que esta haya causado ejecutoria.

En el caso del Juicio Especial de Desahucio, el recurso de apelación, interpuesto por el apelante, en contra de la sentencia de desocupación por falta de pago de 2 o más mensualidades de renta, será admitido en el efecto devolutivo, es decir la interposición de este recurso no suspenderá la ejecución de la sentencia dictada, ya que antes de que el A-QUO, remita los autos originales al Tribunal de Alzada, debe ordenar que se integre una sección de ejecución, con las constancias necesarias, esto para que la sentencia dictada y recurrida pueda ser ejecutada, previa fianza que el ejecutante haya otorgado al A-QUO, esto con el ánimo de garantizar los posibles daños y perjuicios que pudiera sufrir el inquilino, a consecuencia de la ejecución de la sentencia dictada y que ordena la desocupación de una finca arrendada destinada a casa-habitación, por defecto en el pago de las pensiones rentísticas, art. 495 y 694 del C.P.C.

La apelación admitida en ambos efectos suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que ésta cause ejecutoria o la tramitación del Juicio, cuando se interponga contra auto.

Por otra parte, aunque la parte condenada a desocupar una determinada finca destinada a casa-habitación, interponga

el recurso de apelación en contra de la sentencia que decreta el desahucio por falta de pago de dos o más mensualidades consecutivas, éste es admitido por el A-GUO, en el efecto devolutivo, es decir no suspende la ejecución de la sentencia, a reserva de que dicha ejecución quedará sujeta a los efectos que produzca el fallo del tribunal superior, o sea, que estará sujeta a la devolución de la sentencia del superior, ya que si el tribunal de alzada revoca la resolución impugnada se va a tener que restituir las cosas al ser y estado que tenían cuando se dictó dicha resolución.

Para calificar el grado el Juez debe tener presente las disposiciones legales sin que lo ligue la petición que haga el litigante para que admita el recurso en el efecto que pretenda el recurrente.

Una vez que el AGUO haya admitido el recurso de apelación, y señalado el efecto en que procede, deberá remitir al tribunal de alzada, las constancias necesarias para la tramitación del mismo, situación que varía ya que si dicho recurso es admitido en ambos efectos, deberá remitir al superior jerárquico todo el expediente, pero si el recurso fue admitido en un sólo efecto, deberá remitir el expediente original, dejando en el Juzgado las constancias necesarias para la ejecución de la sentencia, previa fianza que haya otorgado el ejecutante.

En el punto anterior hago referencia a la remisión de las constancias necesarias, al AD QUEM, cuando el recurso se

interpone contra sentencia definitiva, ya que en el caso de sentencias interlocutorias, o autos, Únicamente se remitirán las constancias que señalen los litigantes y en su caso las que el Juzgador estime pertinentes, toda vez que el Juicio no se suspende, es decir el Juez debe remitir al superior el

TESTIMONIO DE APELACION

#### TESTIMONIO DE APELACION

Por "TESTIMONIO DE APELACION", se entiende el conjunto de copias certificadas de las resoluciones Judiciales y demás actos procesales que debe señalar el apelante, y que se pueden adicionar con las que indique el apelado y las que estime pertinentes el Juez de primera instancia, las cuales tienen por objeto que el tribunal AD QUEM pueda conocer el acto impugnado y sus antecedentes inmediatos, para que esté en condiciones de resolver el recurso de apelación interpuesto, art. 697 del C.P.C.

De no hacerse el señalamiento por el apelante precisamente al interponer el recurso, éste no será admitido.

Al recibirse las constancias ante el superior, se notificará personalmente a las partes para que comparezcan



ante dicho tribunal, a menos que, de las constancias aparezca que no se ha dejado de actuar por más de seis meses.

Por la expedición del testimonio regirá lo dispuesto en la parte final del artículo siguiente (las copias certificadas que formen el testimonio de ejecución no causan el pago de derechos).

El trámite del recurso ante el tribunal de alzada es diferente según se trate de apelación contra sentencia definitiva en Juicio ordinario o de apelación contra sentencia definitiva en JUICIO ESPECIAL, interlocutoria y auto.

Aunque el objetivo principal de esta tesis es "LA INEFICACIA DEL RECURSO DE APELACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PARA FINCAS URBANAS DESTINADA A CASA HABITACION", no obstante, me referiré en una forma general a la substanciación del recurso de apelación por el tribunal de alzada, cuando este se interpuso en contra de sentencia definitiva dictada en Juicio ordinario civil.

Este recurso puede ser dividido para su estudio en las siguientes fases:

1.- Recepción del expediente y revisión de la admisión y los efectos del recurso.

Aquí el AD-QUEM, dentro de los 8 días siguientes de la recepción del expediente debe resolver sobre la admisión del recurso y la calificación del grado.

2.- Expresión de Agravios:

Este punto es fundamental ya que una vez que el tribunal de alzada ha resuelto la admisión del recurso y la calificación del grado hecha por el A-QUO, deberá poner a disposición del apelante los autos originales en la secretaría, para que éste dentro del término de 6 días EXPRESE LOS AGRAVIOS, que le ocasiono la resolución impugnada, art. 704 del C.P.C.

Por Agravio debemos entender a la manifestación de los motivos de inconformidad en forma concreta.

El escrito de expresión de agravios debe contener: la identificación de la resolución impugnada, bien se trate de un auto o de una sentencia, interlocutoria o definitiva, la narración de los hechos que procesalmente generaron esa resolución; Los preceptos legales que la parte apelante estima que fueron violados, bien sea por haberlos aplicado indebidamente, bien sea porque se dejaron de aplicar. Los razonamientos Jurídicos que demuestren al Tribunal de segundo grado que efectivamente el Juez A-QUO violó con su

determinación los preceptos cuya violación invoca al apelante, y los puntos petitorios, en el sentido de que la resolución impugnada se revoque o se modifique.

Si el apelante, no expresa agravios dentro del término concedido para tal efecto, el recurso se tendrá por "DESIERTO", por falta de interés jurídico, haciendo la declaración el superior sin necesidad de que la otra parte "Acuse la rebeldía", art. 705 del C.P.C.

3.- Proposición y recepción de pruebas. Aquí solamente se podrán ofrecer pruebas cuando estas sean supervinientes, es decir que al momento que se ofrecieron pruebas en el Juicio de primera instancia, éstas no existían o no se tenía conocimiento de su oferente es el apelante, éste deberá ofrecer su prueba en su escrito de expresión de agravios, especificando sobre que puntos debe versar dicha prueba, no obstante lo anterior la parte apelada puede oponerse a la admisión de la probanza, debiendo el AD-QUEM resolver dentro del tercer día siguiente si admite o no dicha prueba, y en caso de que la admita señalará el día y hora para que tenga verificativo la audiencia de pruebas, art. 706.

4.- Formulación de alegatos, esta etapa únicamente se dará en segunda instancia cuando el AD-QUEM, admita probanzas a desahogar para lo cual deberá señalar dentro de los 20 días siguientes a la admisión de las pruebas, día y hora para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de pruebas en donde al finalizar las partes alegarán verbalmente lo que,

su derecho, convenga.

Una vez que las partes han expresado agravios y los han contestado respectivamente, el superior citará a las partes para oír sentencia, ordenando que se le remita el toca en estudio, a efecto de emitir la resolución correspondiente, la cual se dictará en el sentido de que confirma, revoca o modifica la resolución de primera instancia.

La sentencia de segunda instancia deberá ser dictada dentro del plazo de 15 quince días contados a partir de la citación para sentencia, el cual podrá aumentarse hasta por ocho días más, esto en la práctica resulta algo UTOPICO, ya que tanto los Juzgados de primera instancia, como los de segunda instancia nunca se apegan al término antes señalado, esto debido al gran cúmulo de trabajo que existe, lo cual trae como consecuencia que las sentencias dictadas algunas veces son emitidas fuera del término señalado por la Ley. Artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles.

Para que la sentencia de segunda instancia, sea considerada válida Jurídicamente hablando, es necesario que este apoyada por los tres magistrados que forman parte de la sala del Tribunal Superior.

Este tipo de sentencias, a diferencia de las de primera instancia, no son válidas Únicamente por la voluntad individual del juez, ya que aquí se resuelve en forma colegiada, primero se realiza un proyecto de resolución por parte de una ponencia, estudiando ese proyecto por los otros

dos, éstos pueden estar conformes o en desacuerdo con la ponencia: si ambos están conformes, al dar su voto favorable, su voluntad, individual viene a fundirse y a constituir la voluntad del órgano Jurisdiccional ósea a fundirse y a constituir la voluntad del Estado-Juez, y es cuando se habla que la sentencia se dicto por unanimidad de votos, aunque también se puede hablar que esta fue dictada por mayoría de votos, que es cuando dos de los tres magistrados están de acuerdo con el proyecto que se les presento.

Por lo que hace al recurso de apelación interpuesto contra sentencia definitiva dictada en el JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PARA CASA HABITACION, podemos decir que su tramitación se reduce a que una vez que el AQUD remite al tribunal de alzada el expediente original, este deberá dictar un auto en el que deberá resolver sobre la admisión del recurso y sobre la calificación del grado, ahí mismo deberá poner los autos a disposición del apelante para que en el término de seis días exprese los agravios que le ocasionó la resolución impugnada, una vez expresado los agravios, con la copia simple de ellos exhibida por el apelante, se correrá traslado a la parte apelada para que en el mismo término de seis días produzca su contestación, en el acuerdo donde se tienen por contestados los agravios se citará a oír sentencia a las partes, la cual deberá ser emitida dentro del término de 15 días contados a partir de la citación para sentencia.

En este tipo de Juicios este recurso en lo general

resulta ineficaz ya que, en la mayoría de las ocasiones, todavía no se resuelve, cuando el arrendador, ya ejecuto la sentencia dictada en primera instancia, previa fianza que haya exhibido para garantizar los posibles daños que pudiese ocasionar al inquilino al efectuar el lanzamiento de la localidad arrendada.

Este supuesto se da en la mayoría de las ocasiones, sino es que en todas ya que, este tipo de juicio son promovidos básicamente por un sólo supuesto, la falta de pago de las rentas, y si el demandado no acredita estar al corriente en el pago de ellas, lógicamente que no podrá impedir que se ejecute la sentencia de primera instancia y en consecuencia va hacer lanzado de la vivienda que ocupa.

#### APELACION EXTRAORDINARIA

La sentencia adquiere la calidad de cosa Juzgada cuando esta no admite ningún recurso ordinario que pueda modificarla o revocarla, es entonces cuando hablamos que la sentencia ha causado estado, es decir se considera firme, pero esto no quiere decir que dicha sentencia no pueda ser impugnada, ya que nuestro Código de Procedimientos Civiles ha introducido, con el nombre de APELACION EXTRAORDINARIA, que no es un recurso ordinario, sino que como su nombre lo indica es un medio de impugnación extraordinario que permite dejar sin efecto una sentencia con autoridad de cosa Juzgada.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 717, nos dice los casos en que procede

la APELACION EXTRAORDINARIA y que son:

"ARTICULO 717".- Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia:

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

II.- Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubiere 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 objeto de este medio de impugnación es que se declare la nulidad del procedimiento, es decir la APELACION EXTRAORDINARIA, tiene por objeto reparar vicios y defectos capitales procesales.

El Juez podrá desechar la apelación cuando resulte de autos que el recurso fue interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la demanda o se haya hecho expresamente sabedor del Juicio.

Pero si no se da el supuesto anterior el A-QUO, se abstendrá de calificar el grado, ordenando que inmediatamente se remitan los autos originales al superior jerárquico, quien oír a las partes con los mismos trámites del Juicio

Ordinario.

Toda vez que la substanciación de la APELACION EXTRAORDINARIA se va a tramitar en los mismos términos que el Juicio Ordinario se puede hablar que el escrito por el que se interpone constituye una verdadera demanda la cual deberá reunir los requisitos del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal.

El escrito por el cual se interpone el recurso de apelación extraordinaria, deberá ser presentado ante el Juez que conoció del Juicio original, el cual solo podrá desecharla en dos casos, cuando el interesado haya contestado la demanda o cuando se haya hecho expresamente sabedor del Juicio, art. 718 del C.P.C.

Una vez presentado el escrito, el A-GUO, deberá remitir los autos originales al tribunal de alzada, debiendo emplazar a las partes para que comparezcan ante él.

El trámite de la APELACION EXTRAORDINARIA, se regirá en los mismos supuestos que un Juicio Ordinario.

Declarada la nulidad, se volverán los autos al inferior para que reponga el procedimiento en su caso.

LA APELACION EXTRAORDINARIA, no es muy común que se de en la tramitación de un JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO DE UNA FINCA DESTINADA A CASA HABITACION, esto por que en la mayoría de estos juicios, se emplaza al demandado al momento de la diligencia de embargo, en donde tanto el actor como el

FALLA DE ORIGEN



ejecutor se cercioran que el emplazamiento se haga conforme a derecho, ya que este Juicio basa su existencia en la falta de pago de la renta y por consecuencia en la diligencia de embargo se le requiere de pago al demandado o que demuestre estar al corriente, si no lo hace se le embargan bienes que basten para garantizar la deuda y por consiguiente es muy remota la idea de que se den uno de los cuatro supuestos que consagra el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, para que pueda surgir la figura de la APELACION EXTRAORDINARIA.

Dentro de la apelación, podemos apreciar que existen los siguientes tipos la Ordinaria y la Extraordinaria, los cuales ya fueron estudiados y analizados, pero no podemos olvidar la APELACION ADHESIVA, la cual se da cuando una vez que se ha admitido el recurso de apelación interpuesto por la parte vencida la otra parte podrá adherirse a la apelación interpuesta, esto ya sea para solicitar del AD-QUEM, la confirmación de la sentencia recurrida, cuando en esta se le haya concedido todo lo que pidió o bien su modificación en aquello que no hubiese obtenido, en ambos casos el apelante adhesivo podrá expresar agravios, ya sea para reforzar los fundamentos Jurídicos o los motivos fácticos de la decisión Judicial o para impugnar aquella parte que le fue desfavorable, art. 590.

HUMBERTO RUIZ TORRES, denomina a este recurso "APELACION ACCESORIA", ya que sigue la suerte de la

principal.

Con la APELACION ADHESIVA, concluimos el capítulo referente a los diversos tipos de apelación que pueden surgir en la tramitación de un Juicio, en el caso de este trabajo, en lo concerniente al Juicio Especial de Desahucio de fincas Urbanas destinadas a casa habitación.

#### 4.3 PORQUE ES INEFICAZ LA APELACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Para poder entrar al desarrollo de este tema es necesario contemplar lo siguiente:

El JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, para casa habitación, primeramente éste basa su existencia en una relación contractual de arrendamiento, ya sea verbal o escrita, toda vez que forzosamente se necesita que exista dicha relación Jurídica, respecto de una finca destinada a casa habitación.

Otro supuesto de su existencia sería que el arrendatario, dejase de pagar la renta pactada en el contrato de arrendamiento, y que dicha falta de pago consistiera en dos o más mensualidades consecutivas.

Ahora bien, ya existe la relación Jurídico contractual, Arrendador-Arrendatario, también estamos dentro del segundo supuesto, que es la falta de pago de dos o más mensualidades consecutivas, por parte del arrendatario, situación, que origina una doble pérdida para el arrendador, toda vez que éste está dejando de percibir la cantidad que estipuló en el contrato de arrendamiento, para permitir el USO y DISFRUTE de su finca y por otro lado no tiene la posesión física del inmueble, hasta en tanto no se decrete judicialmente el desahucio del inquilino por defecto en el pago de las rentas.

Para que el propietario de un inmueble pueda recuperar la posesión física del mismo, si es que se está dentro del segundo supuesto de la derivación del Juicio Especial de Desahucio, es necesario que acuda ante el Juez del arrendamiento inmobiliario, para el caso del Distrito Federal o ante el Juez de lo Civil, cuando se trate de los demás estados, con el objeto de demandar del arrendatario, la desocupación y entrega de la finca arrendada, por defecto de pago de dos o más mensualidades consecutivas.

La acción de desahucio, debe solicitarse por escrito (Escrito Inicial de Demanda) que reúna los requisitos formales que señala el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles), al cual se deberá acompañar el contrato de arrendamiento (Documento base de la acción).

Una vez que el arrendador ha presentado su escrito inicial de demanda, a éste lo seguirá un acuerdo por parte

del Organó Jurisdiccional encargado de conocer del asunto, en el sentido de que se admite la demanda o se previene al promovente para que la corrija o aclare en los términos del artículo 257 del Código de la materia.

Ya admitida la demanda, el Juez ordenará la diligencia de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento, para lo cual los autos pasaron a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, si se trata del Distrito Federal, o a un uno del MINISTRO EJECUTOR, si dicho Juicio se promovió en los demás estados, en dicha diligencia se le va ha requerir al demandado que acredite estar al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas y en caso de no hacerlo el actor tendrá el derecho de embargar bienes propiedad del demandado que basten para garantizar lo reclamado, y en ese mismo acto se le emplazará, es decir se le correrá traslado con las copias simples de la demanda, para que en el término de nueve días la conteste y acuda al Juzgado a deducir sus derechos.

En el caso de que el demandado no conteste la demanda, en el término señalado para tal efecto, pasaran los autos principales a la vista del Juzgador para que este emita la resolución que en derecho proceda.

En el caso de que el demandado no conteste la demanda, en el término señalado para tal efecto pasaran los autos principales a la vista del Juzgador para que este emita la resolución que en derecho proceda.

Este tipo de Juicios, su objetivo principal es que el

arrendador recupere la posesión física de su inmueble, toda vez que el arrendatario no obstante que lo esta ocupando, no cumple con su obligación principal que es la de pagar una determinada cantidad de dinero como contraprestación del uso y disfrute de la finca arrendada.

El arrendatario desde el principio del Juicio, es decir desde el momento mismo en que se le hace de su conocimiento la demanda de desahucio, el legislador le concede el derecho de que en el momento de la diligencia de embargo y emplazamiento, acredite estar al corriente en el pago de sus rentas y de esta forma dar por terminado dicho juicio, no obstante lo anterior se le concede un término de 30 días para que desocupe el inmueble, en el caso de que no justifique el pago de las pensiones rentísticas.

Como ya se vio anteriormente, la mayoría de los arrendatarios que son demandados en desahucio, por lo general siempre caen dentro del supuesto de que efectivamente adeudan rentas a su arrendador, y por consiguiente tratan de seguir ocupando la localidad arrendada el mayor tiempo posible, esto lo hacen durante el procedimiento, a través de diversas formas, dentro de las cuales encontramos que alegan que están al corriente en el pago de sus rentas, que han hecho mejoras al inmueble motivo por el cual no pagan la renta y otras más, esto con el ánimo de permanecer el mayor tiempo posible en la finca arrendada.

Durante el desarrollo del presente trabajo de

Investigación, se ha dejado muy claro o se aprecia perfectamente la sobreprotección del legislador para con el arrendatario, toda vez que no obstante que al momento de la diligencia de embargo y emplazamiento, se le concede el derecho de que acredite estar al corriente en el pago de las mensualidades, esto ya sea a través de los recibos de renta, escritos sellados por la oficina de consignaciones o de un Juzgado según sea el caso que se trate, además con las copias simples de la demanda se le corre traslado para que en el término de ley la conteste, situación que perjudica al arrendador y beneficia al arrendatario, al primero porque no percibe ninguna cantidad por permitir el uso y disfrute de su finca y al segundo porque no obstante que no cumple con su obligación de pagar la renta, se le permite seguir ocupando el inmueble, estableciéndose una desigualdad entre ambos contendientes.

Este tipo de Juicios no reviste mayor complejidad, ya que se reduce a la pretensión del actor de querer recuperar su localidad arrendada o en su caso que el arrendatario pague sus rentas adeudadas con lo cual se daría por concluido este Juicio.

Pero en fin, el legislador otorga al demandado el derecho de que se ventile todo un procedimiento judicial, esto es, se emplaza al demandado, y en ese momento no acredita estar al corriente en el pago de las rentas, éste contesta la demanda y ofrece pruebas y no acredita estar al

**FALLA DE ORIGEN**

corriente en el pago y se vale de diversas probanzas para alargar el Juicio, se dicta sentencia de desahucio y sigue sin acreditar estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, lo anterior se redacta fácil en cinco o seis renglones, pero en el campo de la práctica jurídica, podemos estar hablando de uno, dos o más meses, tiempo en el que el arrendatario sigue ocupando la localidad arrendada a cambio de nada.

De lo anterior se puede deducir que el procedimiento que se sigue en el Juicio Especial de Desahucio, dista mucho de lo que el Legislador quiso alcanzar al momento de darle vida a dicho juicio, ya que su objetivo principal era, el que en menos tiempo se recuperará la posesión material de un inmueble arrendado, en el caso del presente trabajo, que este se destinará a casa-habitación, lo anterior fundado en la falta de pago de dos o más pensiones rentísticas consecutivas, por parte del arrendador.

La Sentencia Definitiva, dictada en un Juicio Especial de Desahucio de una determinada finca destinada a casa habitación, es apelable en el efecto devolutivo, situación que no suspende el procedimiento, es decir esto significa que el actor puede ejecutar la sentencia de desahucio, pero para esto tiene que garantizar los posibles daños que se puedan causar al arrendatario, con la ejecución de dicha sentencia.

Pero esto no quiere decir, que dicha sentencia se puede ejecutar, una vez que se exhiba la garantía correspondiente.

ya que la ley concede al arrendatario una especie de contrafianza, la cual una vez exhibida suspende la ejecución, cabe hacer mención que es muy bajo el porcentaje, de demandados condenados a desocupar por falta de pago de rentas, que exhibe dicha contrafianza, esto se funda en el razonamiento de que si no tienen dinero con que pagar la renta, mucho menos van a tenerlo para exhibir una contrafianza, ocasionando con esto que se suspenda la ejecución de la sentencia hasta en tanto no se haya substanciado el recurso de apelación, por la autoridad correspondiente.

El recurso de apelación interpuesto contra una sentencia definitiva dictada en un Juicio Especial de Desahucio de una localidad arrendada destinada a casa-habitación, en la práctica es totalmente ineficaz, ya que si partimos del concepto de apelación, el cual es considerado un recurso ordinario, cuya finalidad es la que un Juez superior, al que conoció el asunto principal, después de que analice de nueva cuenta, las constancias que obran en autos y si la sentencia definitiva no fue debidamente dictada conforme a derecho, la revoque, modifique o en su caso la confirme.

Se habla de ineficacia y se puede explicar esto con las siguientes razones.

1.- Este tipo de Juicio tiene su razón de ser en el incumplimiento de una de las partes, que intervienen en un contrato de arrendamiento, y que es el arrendatario, el cual



cae dentro de lo anterior, al momento que deja de pagar la renta durante dos o más meses consecutivos.

2.- El arrendador acude al Organó Jurisdiccional, con el ánimo de que éste decrete el desahucio, en base al incumplimiento de pago de dos o más mensualidades consecutivas, exhibiendo con su escrito de demanda el contrato de arrendamiento, con el cual acredita estar debidamente legitimado, para poder ejercitar la acción de desocupación de una finca arrendada, en defecto del pago de dos o más pensiones rentísticas, por parte del arrendatario.

3.- El arrendatario tiene el derecho de acreditar al momento de la diligencia de requerimiento, embargo y emplazamiento, que esta al corriente en el pago de sus rentas; situación que originaría que dicho Juicio quedase sin materia y por consecuencia se diera como un asunto totalmente concluido, aun más, por tratarse de un Juicio Especial, si en ese momento no acredita que esta al corriente en el pago de las prestaciones que se le reclaman, lo puede efectuar en ese instante con lo cual se daría por terminado dicho Juicio.

4.- Derivado de la falta de pago, por parte del arrendatario, situación que no desvirtúa durante el procedimiento, el Juez dicta su sentencia de desahucio, lo cual puede ser impugnado por la parte demandada, a través del recurso de APELACION, el cual es admisible en un sólo efecto el "DEVOLUTIVO" situación que no origina que el procedimiento se suspenda, trayendo como consecuencia que el mismo

FALLA DE ORIGEN

continúe. .

5.- Al escrito a través del cual, el demandado interpone su recurso de apelación, en contra de la Sentencia Definitiva de Desahucio le recae un acuerdo, que emite el AGUO, el cual lo admite en el efecto devolutivo si es que se interpuso en tiempo y forma., en caso contrario lo desecha de plano, posteriormente si dicho recurso fue admitido que se remitan los autos principales al superior jerárquico para que se avoque al conocimiento del recurso interpuesto, pero para esto primeramente debe de integrar una sección de ejecución, con el propósito de que su resolución dictada pueda ser ejecutada, previa fianza que el actor exhiba, para poder garantizar los posibles daños que se le puedan ocasionar al inquilino.

6.- Ya una vez que el AD-QUEM, recibe los autos principales, y realiza la calificación del grado en que se admitió, el recurso interpuesto, pondrá los mismos a la vista del apelante, para que éste dentro del término de seis días exprese los agravios que le causa la resolución impugnada (Sentencia Definitiva), posteriormente se le concede el término igual de seis días al apelado, para que conteste dichos agravios, y una vez hecho lo anterior se emita la resolución correspondiente.

7.- La Sentencia Definitiva, que el Tribunal de Alzada emita, después de haber analizado los hechos que hicieron valer tanto la parte apelante como la apelada, en sus

escritos de expresión de agravios, y contestación de los mismos deberá tener por objeto, la modificación, revocación o confirmación de la resolución.

Como vemos se puede hablar, de que existe ineficacia del recurso de apelación interpuesto contra una sentencia definitiva dictada en un Juicio Especial de Desahucio, de una finca destinada a casa-habitación, en virtud de que principalmente, la naturaleza misma del recurso de APELACION, es de que a través de este se persigue como objetivo principal, que el superior jerárquico, encargado de conocer del recurso, después de un análisis lógico-jurídico del asunto controvertido, modifique o revoque la resolución impugnada, situación que no se da en la mayoría de las ocasiones, ya que regularmente se confirma la resolución impugnada.

Por otra parte, para poder hablar que el recurso de apelación es totalmente ineficaz en los Juicios de Desahucio, hay que ubicarnos en el sentido de que la Sentencia Definitiva, que se dicta, en este tipo de Juicios, se emite una vez que se ha seguido ya un procedimiento Judicial, en el cual, el inquilino pudo acreditar estar al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas, situación que no realizó, motivo por el cual el Juezador decreta la desocupación de un inmueble arrendado, basándose en la falta de pago de la renta por parte del demandado.

Ahora bien, la naturaleza misma del recurso de

apelación es la de modificar, revocar o confirmar la sentencia recurrida, situación que muy rara vez se da en el Desahucio, toda vez que este recurso en este Juicio resulta totalmente ineficaz, ya que si tomamos en cuenta que su origen se basa en la falta de pago de dos o más de las pensiones rentísticas estipuladas en el contrato, situación que el arrendatario no pudo desvirtuar durante el procedimiento, por lo que el Juzgador una vez agotado el mismo, decreta la desocupación de la localidad arrendada.

Por otro lado el legislador, al contemplar al recurso de apelación, fue con el ánimo de que la parte vencida o afectada en Juicio, tuviera un medio a través del cual pudiera impugnar una resolución emitida por un Juzgador y que en determinado momento le afectara seriamente en sus intereses, situación que no se da en el Juicio de Desahucio, ya que la sentencia que se emite en el mismo se enfoca únicamente en la falta de pago por parte del arrendatario, situación que el demandado no desvirtuó a lo largo del procedimiento, ya que con el solo hecho de haber acreditado estar al corriente en el pago de sus rentas o en su caso haber efectuado el pago de las rentas adeudadas, ocasionaría que el Juicio quedase sin materia y por consecuencia se daría por concluido definitivamente.

Como podemos observar el recurso de apelación, que se dá dentro del Juicio Especial de Desahucio, dista mucho de lo que realmente es su función (revocar, modificar o confirmar)

una resolución emitida por un Juez, toda vez que a pesar de que no realiza esta función, su tramitación deja mucho que desear, en virtud de que este recurso no suspende el procedimiento, ya que es admitido en el efecto devolutivo, situación que permite que el actor (arrendador) pueda ejecutar la sentencia de desahucio, previa fianza que en su caso haya exhibido, esto con el fin de garantizar los posibles daños y perjuicios que se puedan ocasionar al arrendatario, con motivo de del desahucio. Lo anterior trae como consecuencia que en la mayoría de las ocasiones todavía no se resuelve el recurso de apelación interpuesto, cuando el actor ya ejecuto la resolución impugnada.

Finalmente ya para terminar este capítulo se puede establecer que el recurso de apelación que se interponga en contra de una sentencia definitiva dictada en un Juicio Especial de Desahucio de una finca destinada a casa-habitación, no tiene razón de ser, ya que el mismo no cumple con su función primordial, que es modificar o revocar la misma, situación que en este tipo de Juicios es muy difícil que se de toda vez que la parte medular del Juicio se basa en un incumplimiento (falta de pago de 2 o más mensualidades), y en el supuesto de que el demandado acredite estar al corriente en el pago de sus rentas o en su caso efectúe el pago correspondiente, el Juicio se daría por concluido definitivamente, por otro lado si el arrendatario no acredita ninguno de los dos supuestos, la consecuencia lógico jurídico

de esto es, que se decrete el desahucio, por defecto en el pago de las rentas, y el recurso de apelación que interponga, únicamente sería con el objeto de retardar el procedimiento y no con el ánimo de que el tribunal de alzada revoque o modifique la resolución impugnada, generalmente siempre se confirma la misma, en virtud de que el campo jurídico de estudio de este recurso se reduce únicamente a la falta de pago de las pensiones rentísticas, por lo que se restringe su análisis y por consecuencia resulta ineficaz, toda vez que el mismo no realiza la función para la cual fue incorporado al sistema procesal civil que nos rige actualmente.

De lo anterior se desprende que la parte demandada (inquilino), se vale de este recurso, no como un medio para manifestar su inconformidad con la resolución dictada, en razón de que se estén afectando sus intereses, sino como un medio, por el cual trata de retardar el procedimiento y por consecuencia permanecer el mayor tiempo posible en la finca arrendada, por lo que es necesario que el legislador analice si este medio de impugnación debe existir jurídicamente hablando dentro del Juicio Especial de Desahucio, o en su caso reformar su tramitación para que este realmente cumpla con su objetivo, que es el no dejar en estado de indefensión a las partes afectadas, (arrendatario o demanda) cuando realmente se le afectan sus intereses, tanto económicos sociales como jurídicos, y se valga de este recurso para solicitar la intervención del tribunal de alzada, a fin de

que realice un nuevo estudio, sobre los puntos controvertidos y que a juicio del recurrente, no se realizó por el Juez al momento de dictar Sentencia Definitiva.

## CAPITULO V

EXPOSICION DE MOTIVOS DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE 1993.

## 5.1 INICIATIVA

CC. SECRETARIOS DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL H.  
CONGRESO DE LA UNION.

## P R E S E N T E S .

Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es, además, un derecho que la constitución otorga. Por eso, la atención del gobierno a esta demanda es una prioridad de política social. En este esfuerzo, es indispensable sumar a toda la sociedad, abrir oportunidades y eliminar ineficiencias, para que con su participación se permita incrementar las oportunidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados.

En los últimos años, el compromiso del Estado con la ampliación en la oferta de vivienda se ha traducido en un sostenido esfuerzo de construcción y financiamiento a través de organismo públicos como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI y FONHAPO, también con el apoyo y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, la banca comercial y diversas instituciones de banca de desarrollo. De 1989 a 1992 se construyeron más de 700 mil viviendas; en el presente año, se habrán de construir cerca de 300 mil viviendas más, lo que



constituye uno de los programas más ambiciosos que se hayan puesto en marcha en este ámbito. A todo esto se ha sumado un esfuerzo sin precedentes para regularizar y dotar de títulos de propiedad a más de un millón de familias en todo el país.

Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus objetivos. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Hoy en día, en promedio, un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la resolución, lo que significa que, en promedio, un litigio de arrendamiento lleva casi cuatro años. Ello ni fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que tanto se requiere, ni protege los intereses tutelados por la ley, ni representa una justicia expedita, tal como lo demanda el artículo 16 de nuestra carta fundamental.

La presente iniciativa busca impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizan en perjuicio de los arrendatarios, como la suscripción de títulos de crédito en "blanco", que son aceptados por el arrendatario y avalados

por el mismo fiador.

El arrendador, por otra parte, resulta claramente en desventaja. Un claro ejemplo lo constituye el tiempo que normalmente toma un litigio por arrendamiento, que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria, significa que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello, con una rentu en constante disminución en términos reales estática desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble.

Por ello, la presente iniciativa propone a ese H. Congreso de la Unión, modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios, y que permitan alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, con reglas justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren de una mayor oferta.

En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de Protección al Consumidor.

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN  
Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.**

En la parte relativa a las modificaciones propuestas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se propone la modificación al artículo 2398, a fin de incrementar el plazo máximo de los arrendamientos de fincas destinadas al comercio a veinte años de duración.

La propuesta de reforma al artículo 2399 es con el objeto de eliminar la actual incertidumbre tanto en la forma de pactar la renta como en su necesaria determinación en moneda nacional.

La iniciativa propone actualizar el artículo 2406, a fin de establecer que los contratos de arrendamiento deberán darse por escrito, sin importar el monto de la renta, agregándose que la falta de esta formalidad sería imputable al arrendador. Propone derogar el artículo 2407, toda vez, el disponer que ciertos contratos deben ser formalizados mediante escritura pública, se encarece el precio del contrato de manera injustificada y no produce beneficio alguno para las partes.

El artículo 2412 se modificaría en el sentido de incluir en las obligaciones que por ley corresponden al arrendador, la de entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad.

La presente iniciativa también propone eliminar de los artículos 2447, 2448-I y 2448-J, el derecho del tanto, estableciendo un nuevo derecho de preferencia.

En lo que respecta al artículo 2448-B, que obliga al arrendador a realizar las obras que le ordene la autoridad sanitaria, la presente iniciativa propone ampliar esta obligación a las que ordene la autoridad en general, pues no sólo las autoridades sanitarias pueden ordenar las obras necesarias para que un local sea habitable o higiénico.

Esta iniciativa propone, por una parte, la eliminación de las prórrogas a voluntad del arrendatario y que el plazo para el arrendamiento pueda ser menor a un año, a juicio de las partes, mediante la reforma propuesta al artículo 2448-C, al cual se propone adicionar la expresión "salvo convenio en contrario".

Se considera necesaria la derogación del artículo 2448-D con el objeto de que las partes puedan contratar libremente y determinar, de común acuerdo, el incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento.

También se propone derogar el artículo 2448-L, que obliga a transcribir íntegras las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación.

Se propone la modificación del artículo 2478, que se

refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, para que éstos concluyan a voluntad de una de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito, con quince días de anticipación, en lugar del plazo de dos meses para predios urbanos.

Con el fin de agilizar el procedimiento, la iniciativa propone modificar la fracción VI del artículo 114 del citado Código, para eliminar, del proceso de notificación personal que deberá hacerse en el domicilio señalado por los litigantes, la resolución que decreta la ejecución de la sentencia condenatoria. Es evidente que notificar la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble es suficiente para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso. Cuando la ley vigente obliga además de la anterior notificación, se está solamente dando una nueva oportunidad para que, sin causa, continúe retardándose la ejecución de la sentencia.

Dado que la presenta iniciativa propone que sea eliminada la notificación personal del auto de ejecución, también se propone suprimir el último párrafo del artículo 525.

De conformidad con las dos reformas anteriormente propuestas, se sugiere modificar el artículo 2487 a fin de que, si el arrendamiento continúa por voluntad tácita, el arrendatario deba pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato y en los términos que el mismo

señale. También se propone añadir que cualquiera de las partes pueda demandar la terminación del mismo, en los términos mencionados de la reforma al artículo 2478.

Por razones de equidad y equilibrio de las partes, la iniciativa propone adicionar al artículo 24390 las causas relativas a que el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa arrendada haciendo las reparaciones necesarias, así como por la existencia de derechos o vicios ocultos de la cosa arrendada.

En congruencia con la propuesta de derogar el artículo 2486 y modificar el artículo 2487, se propone derogar el artículo 2494, que se refiere a la renovación automática del contrato en caso de concluido el arrendamiento y su prórroga.

#### CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La iniciativa de reformas que hoy presento a la consideración de ese H. Congreso de la Unión, propone diversas modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Se propone derogar los artículos 489 a 499, relativos al Juicio Especial de Desahucio, para que las acciones correspondientes se ejerciten de acuerdo al procedimiento propuesto en el Título bi-Instancial, de tal manera que, como lo ordena la ley fundamental, la impartición de justicia sea

pronta y expedita. En dicho juicio, una vez que sea admitida la demanda y se corra traslado de ella a la parte demandada, se señalaría fecha para la celebración de la audiencia de ley, en la que se desahogaría la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes conforme al procedimiento y en la que el Juez dictaría de inmediato resolución.

Se propone adicionar a las reglas establecidas por el título décimo sexto-bis sobre las controversias en materia de arrendamiento, las acciones que se ejerciten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, así como la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios en el caso en que no le sea respetado el derecho de preferencia previsto por los artículos 2447 y 2448-J de la presente iniciativa. Lo anterior con el objeto de que las controversias planteadas se resuelvan a la brevedad posible, en atención al espíritu de la reforma propuesta.

En consecuencia, se propone reformar los artículos 959 a 966, para establecer las normas que regirán, de ser aprobada esta iniciativa, el procedimiento para resolver las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

En la presente iniciativa se propone que los autos y resoluciones apelables en materia de arrendamiento se resuelvan conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva.

## 5.2. PROYECTO

**DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.**

**"ARTICULO PRIMERO".-** Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2399; 2406; 2412 fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489 fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042; Último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para que quedar como sigue:

**"ARTICULO 2398".-** ...

El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

**"ARTICULO 2399".-** La renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta, determinada o determinable y cuantificable en moneda nacional.

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



"ARTICULO 2407".- (se deroga)

"ARTICULO 2412".- ...

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario, la higiene y la seguridad del inmueble.

II a V.- ...

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

"ARTICULO 2448".- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, son de orden público e interés social por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

"ARTICULO 2448-B".- El arrendador que no haga las horas que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

"ARTICULO 2448-C".- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

"ARTICULO 2448-D".- (se deroga).

"ARTICULO 2448-I" .- (se deroga).

"ARTICULO 2448-J".- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decide enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en ese artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días. Si el

cambio se refiere al precio el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10%;

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la Ley de la Materia; y

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses. La acción antes mencionada prescribirá 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de éste artículo, precluirá su derecho.

"ARTICULO 2448-K".- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendado parte del inmueble y; en caso de ser igual el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II, del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

"ARTICULO 2448-L".- (se deroga)

"ARTICULO 2483.- (se deroga)

"ARTICULO 2478".- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con 15 días de anticipación, si el predio es urbano, y con año si es rústico.

"ARTICULO 2484".- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado. Sino se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

"ARTICULO 2485".- (se deroga)

"ARTICULO 2486".- (se deroga)

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

"ARTICULO 2488".- (se deroga)

"ARTICULO 2489".- ...

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

II y III.- ...

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.

"ARTICULO 2490".- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445:  
y

III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario

"ARTICULO 2484".- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado. Sino se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

"ARTICULO 2485".- (se deroga)

"ARTICULO 248

### 5.3 DEBATE.

Honorable Asamblea:

A la comisión de vivienda de esta H. Cámara de Diputados, fue turnado para su estudio y dictamen con la opinión de la Comisión del Distrito Federal, la iniciativa de decreto mediante el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la ley Federal de Protección la consumidor en materia de arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 56 de la ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, esta comisión es competente para conocer de dicha iniciativa, por lo que en cumplimiento al mismo precepto y a lo dispuesto por el artículo 64 de la referida ley y por los artículos 65, 87 y 88 del reglamento Interior del Congreso, nos permitimos someter al pleno de esta H. Cámara de Diputados el siguiente dictamen.

#### ANTECEDENTES

La vivienda se ha convertido en una de las demandas más reiteradas y más importantes en la sociedad Mexicana. La respuesta a esa necesidad exige de esquemas que respondan a

nuestra realidad socio económica y nos permitan sostener y ampliar los esfuerzos que se han venido aplicando durante los últimos años para obtener más vivienda.

Dentro del problema general a adquirido especial importancia el aspecto relativo a la vivienda en arrendamiento, la cual, durante los últimos años ha perdido alarmantemente su papel como alternativa para acceder a una vivienda como consecuencia de diferentes causas.

Una de esas causas que a la vez se ha convertido en defecto, se refiere a la contracción de la construcción de vivienda para arrendamiento en tal magnitud, que durante los últimos dos años los recursos financieros disponibles por FOVI para este rubro, no fueron aplicados por ningún promotor de vivienda. Para 1980 ese tipo de vivienda representaban el 41.7% del total del total y en 1990 solo el 25.6 %, lo cual muestra drástica disminución en su oferta, provocando una alza inequitativa del monto de las rentas, que en ocasiones resulta intolerable. Además se ha dado lugar a que quienes necesitan de ese tipo de vivienda, se vean sometidos a practicas desleales y de abusos que en ocasiones adquieren el perfil de delitos.

Por otro lado, este tipo de vivienda cuenta con una normatividad que data en algunos casos de aproximadamente medio siglo, por lo que ha quedado rezagada y sus reglas se han convertido en ineficaces y en ocasiones hasta lesivas. En algunos otros casos, se rige por disposiciones que se crearon

en 1985 con un espíritu tutelar respecto a impactos económicos y sociales que prevalecieron en esa época.

La iniciativa propone la adecuación de las normas sustantivas y adjetivas que rigen al arrendamiento, para favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios en donde el cumplimiento de la voluntad de las partes propicie el incremento de la construcción de vivienda en arrendamiento y con ello el funcionamiento de un mercado más congruente.

#### CONSIDERACIONES

Esta comisión legisladora procedió al estudio pormenorizado de la iniciativa, haciendo un escrupuloso examen de cada propuesta y analizando sus objetivos. Bajo este contexto, la comisión que suscribe considera conveniente expresar los factores que la llevaron a sus conclusiones en relación a cada uno de los ordenamientos de que se compone la iniciativa.

#### CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

Esta comisión considera acertada la modificación propuesta al artículo 2398 del Código Civil, en virtud de que se amplie el periodo para el arrendamiento de inmuebles destinados al comercio de 15 a 20 años, lo que permitirá que los arrendatarios que tengan un negocio que requiera un periodo prolongado para el óptimo desarrollo de su actividad

FALLA DE ORIGEN



la puedan realizar sin necesidad de usar figuras jurídicas distintas y que tengan la posibilidad de contar con un lugar de negocios por un tiempo prolongado, lo que indudablemente traerá beneficios y seguridad jurídica a la actividad comercial, por lo que esta dictaminadora sugiere la aprobación del precepto en estudio.

El ejecutivo Federal propone en la iniciativa de referencia que se reforme el artículo 2399 con el objeto de que se precise que la renta o el precio de arrendamiento además de poder consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente, esta última sea cierta determinada ó determinable ó cuantificable en moneda nacional lo que a juicio de esta dictaminadora no es procedente, ya que con lo mismo se podría dar lugar a operaciones que se apartarían de la naturaleza del acto jurídico del arrendamiento y podría generar incertidumbre para los arrendatarios, en consecuencia concluyó con que debe desecharse el texto propuesto para el artículo 2399 en comento, para que dicho precepto no sufra modificación alguna.

Se considera conveniente la propuesta del ejecutivo federal de que los contratos de arrendamiento se otorguen por escrito en todos los casos y que la falta de esta formalidad sea atribuible al arrendador ya que es de suma importancia para darle mayor seguridad jurídica a las partes; la reforma que propone el ejecutivo Federal tiene como propósito fundamental el otorgar una mayor protección al arrendatario.

Esto se logra en modificaciones como la que se proponen en el artículo 2412 del Código Civil en comento para que se incluya la obligación del arrendador de entregar el inmueble arrendado en condiciones de higiene y seguridad, lo que indudablemente dará mayor protección al inquilino y el acceso a una vivienda digna y decorosa, por lo que esta comisión propone la aprobación de dicha propuesta.

La iniciativa en estudio propone se elimine el derecho del tanto y en su lugar se establezca el derecho de preferencia para el caso de arrendamiento de casa habitación e inmuebles comerciales e industriales.

El derecho de preferencia que se propone por el ejecutivo Federal para que se incorpore en el Código Civil, permitirá que el arrendatario que este al corriente en el pago de sus rentas sea preferido en igualdad de condiciones, en la venta del inmueble que está arrendando.

De la misma forma se considera acertada la innovación que esta materia se propone en la iniciativa en el sentido de establecer de que en el caso de que se viole el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior se podrá demandar los daños y perjuicios que ello ocasione y que la indemnización por dicho concepto no podrá ser menor del 50 % de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses, garantizando con ello que en todo caso se respetará el derecho del arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble. En virtud de lo anterior la comisión que

suscribe sugiere se apruebe la propuesta de reforma a los artículos 2447 y 2448-j y la derogación del artículo 2448-I del Código Civil contenidas en la iniciativa en análisis.

El artículo 2448 de la iniciativa en comento propone dar el carácter de orden público e irrenunciables a los derechos contenidos en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H del Código Civil que se refieren a condiciones de higiene, obras que debe hacer el arrendador por haber sido ordenadas por la autoridad Sanitaria, el registro del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y a la terminación del contrato de arrendamiento por los motivos señalados en la ley; estos derechos fundamentales del arrendatario no podrán ser objeto de convenio en contrario entre las partes y el arrendador se obliga por el solo hecho de arrendar un inmueble a cumplir con dichas obligaciones en beneficio del inquilino, por lo que a juicio de la comisión de vivienda que suscribe son aceptadas y propone su aprobación.

Esta comisión esta de acuerdo en al propuesta del Ejecutivo Federal para que las partes puedan convenir libremente la duración del contrato de arrendamiento de acuerdo a sus circunstancias y su propia conveniencia, por lo que considera que deba de aprobarse la eliminación de la prorroga que establece el texto vigente y la reforma al artículo 2448-C.

La iniciativa presentada por el Ejecutivo Federal

propone se derogue el artículo 2448-D, en el que se señala que los incrementos en la renta se harán conforme al Salario Mínimo, propuesta con la que esta comisión está de acuerdo ya que considera necesario que las partes convengan libremente los términos del contrato de arrendamiento, ya que al no permitirlo se está limitando la libertad de contratar de las partes.

El artículo 2448-J establece las reglas a seguir para hacer uso del derecho de preferencia por el tanto que se propone en la iniciativa. En el precepto se contempla diversas adecuaciones para poder hacer uso de este derecho, como es el que el aviso de enajenación sea hecho por escrito, que la aceptación se haga exhibiendo la cantidad que se pide por la venta y las consecuencias que se originen por el incumplimiento de dicho derecho de preferencia. Lo anterior da seguridad al arrendatario de que será preferido en el caso de que se venda el inmueble en el que habita por lo que se sugiere la aprobación del texto en comento.

Esta comisión de vivienda juzga apropiada la propuesta del Ejecutivo Federal, de derogar el artículo 2448-L, toda vez que se considera innecesario que en el contrato se transcriban íntegramente las disposiciones del capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación al garantizar que los artículos fundamentales para la protección del arrendatario son de carácter público e interés social, por lo que son irrenunciables.

Por otra parte en la iniciativa en comento se propone dentro de las disposiciones especiales para los arrendamientos por tiempo indeterminado, que el plazo para el aviso para dar por terminado el contrato de arrendamiento se disminuya de 2 meses a 15 días lo que se considera conveniente por la que suscribe, toda vez que facilita a las partes dar por terminada el contrato sin esperar un periodo en el que puedan sufrir perjuicios.

El Ejecutivo Federal propone se deroguen los artículos 2485 y 2486 del mencionado Código, el primero relativo a la prórroga del contrato de arrendamiento cuando éste haya vencido pero el inquilino haya estado al corriente en el pago de las rentas y el segundo, al supuesto de que terminado el contrato de arrendamiento y el arrendatario continúe sin oposición el goce y uso del predio rústico, dicho contrato será renovado por otro año, lo que esta dictaminadora considera acertado, toda vez que se ha comprobado que el obligar a los arrendadores a la prórroga de los contratos inhibe la inversión en la vivienda para arrendamiento adicionalmente, la iniciativa en comento propone que después de terminado el plazo por el que se celebó el arrendamiento y el arrendatario continúe sin oposición en el uso y goce del bien arrendado el contrato de arrendamiento continuara por tiempo indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del mismo en los términos establecidos en el Código Civil, lo que esta comisión

considera conveniente, por lo que se propone su aprobación.

El Ejecutivo Federal propone nuevo supuesto para exigir la rescisión de los contratos de arrendamiento, especialmente para el arrendatario, como son el de otorgar con vicios ocultos el inmueble arrendado y hacer modificaciones o causar daños a dicho inmueble. Esta protección adicional al arrendatario es justa y equitativa, por lo que la comisión que suscribe sugiere su aprobación.

#### CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Esta comisión dictaminadora considera que las modificaciones propuestas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son dignas de aprobación toda vez que establecen un procedimiento que garantizará la impartición de justicia de manera pronta y expedita para el caso en que las partes se vean afectadas en sus intereses.

Por lo que se refiere a la propuesta de reforma al artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles para precisar que en los juicios de arrendamiento inmobiliario solo son admisibles las excepciones de litispendencia conexidad y cosa juzgada, cuando se acompañen las pruebas correspondientes, esta comisión considera adecuada dicha modificación ya que evitará que se utilicen dichas excepciones como medidas dilatorias para alargar indefinidamente la tramitación de los juicios en esta materia.

FALLA DE ORIGEN

La comisión que suscribe estima debe aprobarse la propuesta de reforma a la fracción VI del artículo 114 así como la derogación del último párrafo del artículo 525 del citado Código, relativa a la supresión de la notificación personal de la resolución que decreta la ejecución de la sentencia, en virtud de que esta reforma evitara duplicidades innesesarias en el proceso y permitirá hacerlo más ágil y breve, además de que no se lesionan los derechos de las partes, ya que la notificación de la sentencia se deberá en todo caso efectuar en forma personal.

Resulta acertada la propuesta del Ejecutivo en el sentido de eliminar la negativa ficta en cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación cuando el demandado sea el arrendatario, en virtud de que dicha reforma vuelve a establecer el equilibrio natural de las partes en el procedimiento, reinando el principio de que cada parte debe acreditar los hechos de su pretensión motivo por los cuales esta comisión legisladora considera debe aprobarse dicha reforma.

Destaca por su importancia la propuesta contenida en la iniciativa en análisis en la que se establece la obligación de los jueces de conceder un plazo de 4 meses para la desocupación del inmueble, en casos de arrendamiento en los que el arrendatario confiese o se aliene a la demanda de desocupación plazo que esta comisión estima conveniente para la desocupación de fincas urbanas ya que garantiza al

arrendatario el tiempo suficiente para buscar otra opción sin que esto le cause ningún otro perjuicio. Sin embargo, esta comisión estima conveniente hacer una precisión al texto del artículo 517 en comento, con el objeto de precisar en forma indubitable que le arrendatario tiene el absoluto derecho de allanarse a la demanda, al dar contestación a la misma y aún así gozar de un plazo de 4 meses para desocupar el inmueble arrendado.

En lo referente a la derogación de los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles relativos al juicio especial de desahucio, esta comisión considera acertada la propuesta ya que el propio Ejecutivo Federal propone en la iniciativa de estudio diversos cambios al procedimiento de los juicios de arrendamiento, a efecto de hacer más expedito su trámite, por lo cual deja de tener sentido la existencia de un juicio especial para el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento, motivo por lo que esta comisión propone al H. pleno de la Cámara de Diputados se apruebe dicha propuesta.

Por lo que se refiere a las propuestas de modificación al título Decimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, dichas modificaciones resultan acertadas, ya que por una parte, se establece un procedimiento único en las demandas de esta materia, tanto para el arrendador y el arrendatario como para el fiador o



terceros relacionados y, por otra parte, se hace más expedito el procedimiento suprimiendo facetas procesales inescasarias que únicamente retardan el procedimiento y al establecer reglas mucho más claras en las cuales las partes adquieren mayor responsabilidad respecto de los elementos probatorios que deben aportar en juicio. Se considera acertado que las apelaciones solo se admitan en el efecto devolutivo y que se establezca que se tramitaran y resolverán conjuntamente con la sentencia definitiva en caso de que ésta sea apelada, motivo por los cuales esta comisión estima conveniente las reformas propuestas al citado título sugiriendo al pleno de esta H. Cámara de Diputados su aprobación.

#### LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

Esta comisión legisladora estima acertada la supresión de competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario de casa habitación ya que dicha función debe ser de competencia exclusiva del poder judicial del Distrito Federal, con el objeto de evitar duplicidad de instancias y reducir tramites para una pronta resolución de los conflictos en materia de arrendamiento. El juez que estudiara el caso tendrá como principal obligación el exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición, según se establece en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contenido en la iniciativa que nos ocupa por lo que se

FALLA DE ORIGEN

considera que ya no es necesario contar con otra instancia fuera del poder Judicial que tenga ese mismo propósito, la comisión que suscribe considera debe aprobarse esta reforma.

Esta iniciativa fue aprobada de la forma siguiente:

293 votos a favor;

8 votos en contra y

44 abstenciones.

Una vez aprobada la presente iniciativa fue turnada a la cámara de Senadores (CAMARA REVISORA) para los efectos Constitucionales procedentes, misma que posteriormente la aprobó, pasando al Ejecutivo Federal para su aprobación.

#### 5.4 PUBLICACION

Una vez que el Poder Ejecutivo, presentó la iniciativa de ley en materia de arrendamiento inmobiliario, mediante la cual se trataba de hacer más eficaz la ley inquilinaria tratando de alcanzar al mismo tiempo el derecho de igualdad entre las partes contratantes, misma que fue discutida por la cámara de origen (Cámara de Diputados) y aprobada que fue, paso a la cámara revisora (Cámara de Senadores), la cual aprobó dicha iniciativa, turnandola al Ejecutivo Federal para su publicación, realizandose ésta el día 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación quedando de la siguiente forma:

**DECRETO:**

SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2398; segundo párrafo; 2406; 2412 fracción I; 2447; 2448, 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489 fracción I y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042. Último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal para quedar como sigue:

ART. 2398.- . . .

El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio ó a la industria.

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

ART. 2407.- (se deroga)

ART. 2412.- . . .

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con

todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

II a V.- ...

ART. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de 5 años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta a que, en igualdad de condiciones en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

ART.- 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

ART, 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias, para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

ART2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación sera de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo

FALLA DE ORIGEN

convenio me contrario.

ART 2448-D.- ...

(SE DEROGA).

ART. 2448-I.- (SE DEROGA).

ART. 2448-J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el ó los arrendatario tendrán derecho ha ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.-En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

II.- El ó los arrendatarios dispondrán de 15 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación del oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento ó decremento del

mismo sea de más de un 10 %.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicara las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50 % de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses. La acción antes mencionada prescribirá 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que le arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II ó III de este artículo, precluire su derecho.

ART. 2448-K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el primero que exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

ART. 2448-L.- (SE DEROGA).

ART. 2449.- (SE DEROGA).

ART. 2450.- (SE DEROGA).

ART. 2451.- (SE DEROGA).

ART. 2452.- (SE DEROGA).

ART. 2453.- (SE DEROGA).

ART. 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con 15 días de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

ART. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sino se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

ART. 2485.- (SE DEROGA).

ART. 2486.- (SE DEROGA).

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

ART. 2488.- (SE DEROGA).

ART. 2489.- ...

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

II y III.- ...

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.

ART. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento.

II.- Por la pérdida total ó parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III.- Por la existencia de defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

ART. 2491.- (SE DEROGA).

ART. 2494.- (SE DEROGA).

ART. 3042.- ...

FALLA DE ORIGEN



I a IV...

... (SE DEROGA).

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42; 114 fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del título Decimo Sexto Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ART. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como pruebas de las mismas las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda ó de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y en la caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

ART. 114.- ...

I a V.- ...

VI.- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

VII.- ...

ART. 271.- ...

...

...

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

ART. 285.- ...

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones ó mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencias, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Así mismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

ART. 489 a 493.- (SE DEROGA).

ART. 517.- ...

...

I a III.- ...

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda confiese ó se allane a la misma, el juez concederá un plazo de 4 meses para la desocupación del inmueble.

FALLA DE ORIGEN

ART. 525.- ...

...

...

... (SE DEROGA).

ART. 731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo civil), de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

"TITULO DECIMO SEXTO BIS"

De las Controversias en Materia de Arrendamiento inmobiliario.

ART. 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicaran las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción 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 en materia común y para toda la República en materia Federal, se

FALLA DE ORIGEN

sujeterá a lo dispuesto en este título.

ART. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito, sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

ART. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el acto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha de emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y en su caso, la

reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

ART. 960.-Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que le hayan sido admitidas y solo 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 estas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

II.- Si llamado un testigo, perito ó solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

ART. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollara conforme a las siguientes reglas:

FALLA DE ORIGEN

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 pasara al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararan desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

III.- Desahogadas las pruebas las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictara de inmediato sentencia.

ART. 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este titulo, se demande el pago de rentas atrasadas por dos ó más meses, la parte actora podra solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de rentas correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargaran bienes suficientes de su propiedad para cubrir las rentas adeudadas.

ART. 963.- Para los efectos de este titulo siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

ART. 964.- Los incidentes no suspenderán el

procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 98 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio, conjuntamente con la sentencia definitiva.

ART. 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservara su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara 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; y

II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

ART. 96.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones solo serán admitidas en el efecto devolutivo.

ARTICULO TERCERO.- Se reforman el artículo 73 de la ley Federal al Consumidor para quedar como sigue:

ART.73.- Los actos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa

FALLA DE ORIGEN

habitación para venta al público ó cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley.

#### TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales ó administrativos actualmente en trámite se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

Sin embargo este decreto no entro en vigor inmediatamente debido a comentarios y actitudes que se presentaron por diversos sectores sociales, los cuales solicitaron a la Cámara de Diputados que las reformas aprobadas por ellos se aplicaran hasta el año de 1998, y no se diera efecto retroactivo a dicho decreto, es decir que las reformas se aplicaran únicamente a los contratos de arrendamiento que se celebraran a partir de que surtiera efectos la publicación del decreto en comento.

Debido a lo anterior los integrantes de la Cámara de

**FALLA DE ORIGEN**



Diputados presentaron la siguiente iniciativa:

DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993.

Artículo Único.- Se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal., el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entraran en vigor el 19 de octubre de 1993, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicaran a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentran arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional;

FALLA DE ORIGEN

# FALLA DE ORIGEN

179

III.- Su construcción sea nueva siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1993 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la ley Federal de Protección al Consumidor vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

## TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrara en vigor el 19 de octubre de 1993.

El anterior decreto fue aprobado en su totalidad, siendo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de septiembre de 1993.

Principalmente los motivos de este decreto se debieron a que diversos sectores populares y sociales manifestaron que las reformas del mes de julio de 1993, no obstante que buscaban una igualdad jurídica entre las partes contratantes dejaban pauta para abusos por parte de los arrendadores por lo que solicitaban que dicho decreto entrara en vigor cinco años después, cuando se tratara de arrendamientos anteriores a la fecha de su publicación y que surtiera efectos en los

arrendamientos que tuvieran origen después de su publicación.

Debido a lo anterior las reformas en materia de arrendamiento que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, actualmente se encuentran sin vigor y sus efectos comenzaran a surtir en el año de 1998. Cabe hacer la aclaración que dichas reformas se encuentran sin efectos cuando se tratan de arrendamientos que fueron celebrados antes de su publicación, y cuando estos sean de casa habitación.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El hombre por naturaleza es un ser sociable, es decir que no puede vivir aislado y que siempre busca vivir en sociedad y por consecuencia de esta forma de vida se van a desprender diversos y constantes problemas los cuales en un principio eran resueltos por ellos mismos ya que se hacían justicia por propia mano, periodo que se conoció como el de la "Ley del Talión", pero a medida que transcurría esta etapa el hombre se fue percatando que esta forma de solución de conflictos era por demás irracional y primitiva, por lo que comenzó a implementar diversos mecanismos a través de los cuales dirimiera sus diferencias de la mejor forma posible, esto lo iban a tratar de hacer sometiendo sus problemas a terceras personas, las cuales no tuvieran ningún interés en el asunto en cuestión, mismas que una vez que analizaran la problemática puesta a su consideración se encargarían de darle la mejor solución posible buscando que dicha solución se encontrará dentro de un marco de legalidad e igualdad entre las partes contendientes.

**SEGUNDA.-** El Proceso Civil, constituyó un gran avance jurídico no solamente para la sociedad Romana, sino para la sociedad actual ya que a medida que el tiempo transcurre la humanidad evoluciona de igual forma, trayendo como consecuencia que las diferencias entre los hombres sean más constantes y complejas, por lo que es necesario que los medios de solución de problemas sean más acordes a la

FALLA DE ORIGEN

realidad social, en otras palabras que dichos problemas sean resueltos de una manera pacífica y legal buscando siempre la igualdad de las partes en controversia, y es el proceso civil el que va a regir los pasos a seguir por las personas, para poder llegar a una solución pacífica, esto a través de un procedimiento en donde las partes en conflicto gocen de los mismos derechos y puedan defenderse valiéndose de todos los medios legales que se les permitan aportar en el proceso y que les sirvan como soporte para acreditar su acción ó excepción según sea el caso de que se trate.

TERCERA.- A medida que las sociedades evolucionan las necesidades de las personas son mayores, a tal grado que en ocasiones sus gobiernos se ven imposibilitados para proveerlas a sus gobernados teniendo que recurrir al sector privado para que éste lo auxilie y pueda o trate de satisfacer las principales necesidades en demanda por sus habitantes, un ejemplo palpable de esto es la provisión de la vivienda; problema que debido al ritmo de crecimiento de la población ha evolucionado de manera desigual con el de la vivienda en arrendamiento, trayendo como consecuencia que los problemas entre arrendador y arrendatario vayan en aumento día con día, por lo que era necesario legalmente regular esta relación, esto a través de un contrato de arrendamiento, en el que se iban a expresar los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, los cuales tenían que someter sus diferencias ante el órgano jurisdiccional

competente, el cual se encargaría de resolverlas de una manera pacífica y legal, actuando dentro de un plano de igualdad entre las partes.

**CUARTA.-** La vivienda constituye actualmente un serio problema, ya que el Estado no ha podido proveer a sus habitantes de una vivienda digna y decorosa como lo marca nuestra Constitución Política lo que trae como consecuencia que las personas faltas de vivienda, tengan que acudir al arrendamiento para satisfacer esta necesidad originando que los problemas entre arrendador y arrendatario sean mayores ya que el arrendador fija la cantidad de dinero que cree conveniente debe recibir por permitir que el arrendatario use y disfrute su finca y a su vez el arrendatario en la mayoría de las ocasiones trata de diferentes formas que durante el tiempo que permanezca en el local arrendado, pague lo menos posible, por lo que se ha tenido que legislar en materia de arrendamiento para tratar que estos problemas sean menores y en caso de suscitarse se resuelvan bajo lineamientos legales ya establecidos, siendo necesario la celebración de un contrato de arrendamiento en el que se fijen las bases del mismo y regule la relación entre arrendador y arrendatario, contrato que puede ser verbal o por escrito, cuando así lo determine la ley.

**QUINTA.-** El contrato de arrendamiento, es el documento jurídico a través del cual las partes que intervienen en él, arrendador y arrendatario, se conceden recíprocamente

FALLA DE ORIGEN

derechos y obligaciones, debiéndose ajustar a lo que acuerden mutuamente y el incumplimiento de alguna ó de todas las obligaciones contraídas por las partes, originan que la parte afectada pueda ejercitar la acción respectiva, ante la autoridad competente, en el Distrito Federal ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario y en los demás Estados ante los juzgados de cuantía menor o de primera instancia, según la cuantía de que se trate, autoridades competentes para conocer de las controversias del arrendamiento inmobiliario.

**SEXTA.-** El juicio de desahucio, que es la parte medular de este trabajo de investigación, desde mi muy personal punto de vista constituye un gran avance jurídico en las formas de solución de conflictos entre arrendador y arrendatario, el cual basa su existencia en la falta de pago de 2 o más pensiones rentísticas por parte del arrendatario, cabe hacer notar que este juicio a partir de julio de 1993, fue derogado, en el Distrito Federal, no así en los demás Estados de la república, aunque dicha reforma se encuentra suspendida hasta el año de 1998, cuando se trata de arrendamiento que se hayan celebrado con anterioridad a la fecha en que se publicó la derogación de este juicio en el Diario Oficial de la Federación aplicándose dicha reforma en los arrendamientos celebrados con posterioridad a la fecha en que se publicó en el Diario antes citado, quedando como interrogante: "Efectivamente con la desaparición de este juicio se acelera

FALLA DE ORIGEN

la impartición de justicia en materia de arrendamiento?".

**SEPTIMA.-** El juicio especial de desahucio como su nombre lo indica es especial, porque su tramitación es diferente a los demás juicios, es decir cuenta con un procedimiento propio y está regulado en el Código de Procedimientos Civiles, basando su existencia en la falta de pago de dos o más mensualidades. El legislador al momento de dar existencia jurídica a este juicio lo hizo pensando principalmente en la desigualdad jurídica que se daba cuando el inquilino se atrasaba en el pago de las rentas además continuaba ocupando el inmueble por lo que era necesario crear un medio legal de presión de tal forma que si el arrendatario no pagaba la renta pactada, éste podía ser lanzado del inmueble arrendado a través de un juicio de desahucio que el arrendador podía promover para poder recuperar la posesión jurídica y material de su vivienda en arrendamiento, además de que la naturaleza misma de este juicio le facultaba para poder embargar bienes suficientes propiedad del arrendatario que garantizaran el pago de las pensiones rentísticas adeudadas.

**OCTAVA.-** La intención fundamental del legislador al incorporar a nuestro sistema procesal jurídico "EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO", fue buena ya que buscaba seguir el principio de "impartición de justicia pronta y expedita", es decir trató de resumir la existencia de este juicio en la falta de pago de 2 ó más mensualidades por parte del

FALLA DE ORIGEN



arrendatario ó dejar sin materia el juicio si el inquilino demostraba de manera fehaciente que se encontraba al corriente en el pago de sus rentas.

NOVENA.- El procedimiento a seguir del juicio de desahucio, por su característica especial es diferente al de los demás juicios, ya que su naturaleza misma, busca que el arrendador recupere su finca arrendada en el menor tiempo posible y que el arrendatario sea desalojado de la vivienda que ocupa por no pagar la renta, por lo que el trámite que en él se sigue reviste menos complejidad que el de los demás, esto no quiere decir que no se sigan en él las formalidades esenciales del procedimiento, ya que en ninguna etapa del proceso se deja en estado de indefensión al inquilino, al cual se le otorga el principio constitucional de ser oído en juicio de tal forma que cuenta con todos los medios legales que existen para basar su defensa.

DECIMA.- Una vez agotado el procedimiento de desahucio, en donde las partes alegaron lo que a su derecho convino, el juzgador dictará la sentencia definitiva que en derecho proceda, la cual condenara o no, al inquilino a desocupar la localidad arrendada materia del juicio.

Si la sentencia definitiva, absuelve al demandado el actor podrá impugnarla a través del recurso de apelación el cual será admitido en ambos efectos, regularmente esto no sucede en la tramitación de este tipo de juicios, ya que, si tomamos en cuenta que basan su origen en la falta de pago de

FALLA DE ORIGEN

2 o más mensualidades por parte del arrendatario, resultaría ilógico que el arrendador promoviera este tipo de juicios sin que se diera la anterior hipótesis situación que le haría perder dinero y tiempo, ya que si el arrendatario acredita desde un principio estar la corriente en el pago de sus rentas el juicio quedaría sin materia y por consecuencia "LA APELACION", no tendría razón de ser.

En el caso de que en sentencia definitiva, dictada por el juez decreta el desahucio el inquilino deberá desocupar la localidad arrendada en el término de 30 días, cuando se trate de una finca destinada a casa habitación, resolución que puede ser impugnada por el arrendatario a través del recurso de apelación, el cual si es interpuesto en tiempo y forma, será admitido en el efecto devolutivo, el cual, desde mi muy personal punto de vista es INEFICAZ, jurídicamente ya que si tomamos en cuenta que el juicio especial de desahucio, basa su existencia en la falta de pago de 2 ó más mensualidades por parte del arrendatario y éste se extinguiría inmediatamente si el inquilino acredita estar al corriente en el pago de sus rentas, esto ha través de los recibos de rentas correspondientes, mediante la exhibición de las copias de los escrito por medio de los cuales haya estado consignando la renta ante la autoridad competente, ó en su caso que en el momento de la diligencia de requerimiento de pago ó durante el procedimiento efectúe el pago requerido por el arrendador. En el caso de que el inquilino no acredite

FALLA DE ORIGEN

estar al corriente en el pago de sus rentas ni tampoco demuestre haber consignado la renta así como de igual forma no realice el pago de la cantidad reclamada durante el procedimiento el juez decretara el desahucio, condenando al inquilino a desocupar la localidad arrendada en el término de 30 días, si esta se trata de las destinadas a casa habitación, apercibiendolo de lanzamiento a su costa, es en este momento cuando aparece la figura procesal denominada "RECURSO DE APELACION", del cual se vale el arrendatario con el único propósito de alargar el procedimiento y tratar de permanecer el mayor tiempo posible en la vivienda arrendada materia del juicio.

DECIMO PRIMERA.- El recurso de apelación, que interpone el demandado en contra de una Sentencia Definitiva, dictada en un juicio especial de desahucio, en la que se decreta procedente la acción de desocupación por falta de pago de dos ó más pensiones rentísticas, es INEFICAZ, jurídicamente hablando ya que en la gran mayoría de las acciones, este recurso todavía no se resuelve y la parte actora ya logro lanzar al inquilino, esto a consecuencia de que este recurso se admite en el efecto devolutivo, es decir no suspende el procedimiento y antes de que el A QUO remita los autos originales al Tribunal de Alzada, debe de integrar un cuaderno de ejecución, compuesto con copias certificadas de las constancias de autos que permitan ejecutar la resolución dictada, y en donde el actor pueda promover la resolución

FALLA DE ORIGEN

dictada y en donde el actor pueda promover la ejecución de la sentencia impugnada, esto previa fianza que otorgue para garantizar los posibles daños y perjuicios que se puedan ocasionar al demandado al momento de ser lanzado de la finca arrendada materia del juicio, sin embargo el arrendatario puede detener la ejecución de la sentencia hasta en tanto no se haya resuelto el recurso de apelación interpuesto, solicitando al juez de origen que le señale una contrafianza, a fin de garantizar los posibles daños que se le ocasionen a la parte actora, pero en realidad aquí se puede establecer el siguiente razonamiento, el cual a mi juicio es donde derive principalmente la INEFICACIA del recurso de apelación en los juicios especiales de desahucio de fincas destinadas a casa-habitación; si el demandado durante el procedimiento no acreditó estar al corriente en el pago de las rentas por que efectivamente las adeudaba, sino cubrió el importe de los mismos durante el proceso, fue por que no contaba con los recursos económicos suficientes ó por que simplemente no deseaba seguir pagando las pensiones rentísticas, por lo tanto no va ha poder exhibir una contrafianza que le permita detener temporalmente el lanzamiento decretado en su contra.

DECIMO SEGUNDA.- La naturaleza jurídica de la apelación, es que la parte que la interpone, demuestre que la Sentencia Definitiva impugnada no fue dictada conforme a derecho, ocasionandole un perjuicio en su contra, motivo por el cual a través de este recurso, trata que el Tribunal de

FALLA DE ORIGEN

Segunda Instancia, revoque ó modifique dicha resolución, aunque también puede confirmarla, si estima que el juez de origen dicto la sentencia con apego a derecho.

Esta situación no se da en el juicio especial de desahucio ya que este juicio surge únicamente cuando el arrendatario no ha pagado la renta durante dos ó más meses consecutivos, al cual al momento de la diligencia de emplazamiento se le va ha requerir el pago de las mensualidades adeudadas ó en su caso que acredite estar al corriente en el pago de las mismas, si esto sucede el juicio quedaria sin materia decretandose la conclusión del mismo, pero en caso contrario si el procedimiento concluye y si el demandado no acreditó estar al corriente en el pago de las rentas ni tampoco efectuó el pago de las mismas el juez dictara Sentencia Definitiva, condenando al demandado a desocupar la localidad arrendada, apercibiendolo al mismo que en caso de no hacerlo sera lanzado a su costa. Como se puede apreciar si se dicto sentencia es por que el demandado no acredito estar al corriente en el pago de las rentas ni tampoco efectuó el pago de los mismas, por lo tanto si el demandado interpone el recurso de apelación, es con el objeto de retardar el procedimiento y poder permanecer el mayor tiempo posible en la localidad arrendada en forma gratuita y es aqui donde radica la INEFICACIA DEL RECURSO DE APELACION, ya que lejos de modificar ó revocar la resolución impugnada la va ha confirmar, además de que la sentencia impugnada en

FALLA DE ORIGEN

muchos casos, en este tipo de juicios, es ejecutada antes de que se resuelva el recurso interpuesto, esto debido a que la apelación se admite en el efecto devolutivo, que significa que el procedimiento no se suspende ocasionando que el actor pueda solicitar la ejecución de la sentencia antes de que el Tribunal de Alzada resuelva el recurso interpuesto, previa fianza que exhiba, para garantizar los posibles daños que se ocasionen al demandado con el lanzamiento de la finca arrendada.

DECIMO TERCERA.- Por último es importante que me refiera en forma general a las reformas en materia de arrendamiento que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, a través de los cuales el Legislador busca que la impartición de justicia en materia inquilinaria sea más pronta y expedita, en donde se deroga el juicio especial de desahucio en el Distrito Federal, no así en los demás Estados; efectivamente con estas reformas los juicios de arrendamiento se van a agilizar un poco más, y aunque las reformas se encuentran suspendidas hasta el año de 1998, solamente los arrendamientos que se celebraron antes de la publicación de las mismas y no así para los que tuvieron origen con posterioridad, se puede apreciar que la naturaleza de dichas reformas es la de proporcionar, en materia de arrendamiento, una justicia más pronta y eficaz, que beneficie a la parte que es el titular del derecho agraviado en su contra.

FALLA DE ORIGEN

## OPINION PERSONAL

El arrendamiento hoy en día constituye un grave problema para nuestra sociedad, por lo que es importante que exista una legislación inquilinaria que se apege más a los problemas que se susciten entre arrendador y arrendatario, siendo necesario que constantemente se estudie y se reformen las disposiciones jurídicas establecidas para el arrendamiento, de tal forma que se contemplen todos los puntos o circunstancias que se deriven de una relación de arrendamiento.

El juicio especial de desahucio actualmente derogado en el Distrito Federal, de acuerdo a las reformas del 21 de julio de 1993, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, que se encuentran suspendidas hasta el año de 1998, cuando se trate de arrendamientos que se hayan celebrado con anterioridad a esa fecha, pero no en los arrendamientos que se hayan celebrado con posterioridad a la misma, constituye la parte medular de mi trabajo de investigación ya que si bien es cierto que este juicio fue derogado en el Distrito Federal, no lo es en los demás Estados, como es el caso del Estado de México, por lo que considero que no necesariamente derogando este tipo de juicios es como se va a poder alcanzar el principio jurídico de "impartición de justicia pronta y expedita" sino al contrario se siguen dando bases a los arrendatarios para que retarden los juicios de arrendamiento.

## FALLA DE ORIGEN

En el caso del Juicio especial de desahucio, creo que lo más conveniente es que si el demandado no acredita estar al corriente en el pago de las rentas ni tampoco efectúa el pago de las mismas, en el momento de la diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo, se le condene inmediatamente a desocupar el bien arrendado ya que este juicio basa únicamente su existencia en la falta de pago de dos ó más mensualidades, es decir su estancia del inquilino se reduce a que si paga la renta permanece ahí y si no paga debe desocupar, por que considero que el recurso de apelación aquí pierde la esencia misma que lo caracteriza, que es modificar ó revocar una resolución y en algunos casos confirmar la misma.

En otro orden de ideas, la apelación es el recurso ordinario que puede interponer una de las partes de un juicio o ambas cuando se ha violado sus derechos a través de una Sentencia Definitiva ó interlocutoria ó acuerdos que son apelables, en nuestro caso cuando se trata de sentencias definitivas. creo que en ningún momento se violó derecho alguno del arrendatario ya que el mismo se le otorgan diversas facilidades para dejar sin materia un juicio de desahucio y si se agotan todas las fases procesales y se dicta sentencia es por que efectivamente el demandado no ha cubierto el pago de sus rentas, por lo que no es justo que siga habitando la localidad arrendada en forma gratuita.

FALLA DE ORIGEN



## BIBLIOGRAFIA

- \*BECERRA BAUTISTA JOSE.- EL PROCESO CIVIL EN MEXICO.-  
EDITORIAL PORRUA TERCERA EDICION, MEXICO 1989 .
- \*BEJARANO SANCHEZ MANUEL.- OBLIGACIONES CIVILES.-  
EDITORIAL COLECCION TEXTOS JURIDICOS UNIVERSITARIOS.
- \*CARMELITTI FRANCISCO.- INSTITUCIONES DEL NUEVO PROCESO CIVIL ITALIANO, BARCELONA.- EDITORIAL BUS 1942.
- \*FIX ZAMUDIO HECTOR.- DERECHO PROCESAL EN EL DERECHO MEXICANO UNAM.- COLECCION LAS HUMANIDADES EN EL SIGLO XX, 1975.
- \*FLORIS MARGADANS GUILLERMO.- INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO.- EDITORIAL ESFINGE, S.A., MEXICO 1986.
- \*FLORIS MARGADANS GUILLERMO.- DERECHO ROMANO.- EDITORIAL ESFINGE S.A., MEXICO 1983.
- \*GARCIA MAYNES EDUARDO.- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.- EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO 1986.
- \*GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.- DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.- EDITORIAL GAJICA.
- \*LALILDE ABADIA JESUS.- DERECHO HISTORICO ESPAÑOL.- EDITORIAL ARIAL BARCELONA 1974.
- \*MATEOS ALARCON MANUEL.- LAS PRUEBAS EN MATERIA CIVIL, MERCANTIL FEDERAL.- EDITORIAL CARDENAS, PRIMERA REIMPRESION, 1991.
- \*MEDINO LIMA IGNACIO.- BREVE ANTOLOGIA PROCESAL.- TEXTOS UNIVERSITARIOS.- 1973
- \*MINGUIJON ADRIAN.- HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL. COLECCION LABOR.
- \* MORINEAU IDUARTE MARTA E IGLESIAS GONZALEZ ROMAN.- DERECHO ROMANO.- 8a. EDICION 1990. EDITORIAL HARLA.
- \* OVALLE FABELA.- DERECHO PROCESAL CIVIL 4a. EDICION COLECCION TEXTOS JURIDICOS UNIVERSITARIAS.- EDITORIAL HARTA MEXICO 1987.
- \*PALLARES PORTILLO EDUARDO.- DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 10a EDICION, EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1979
- \*PALLARES PORTILLO EDUARDO.- HISTORIA DEL DERECHO PROCESAL CIVIL MEXICANO.- UNAM MEXICO 1962.
- \*PALLARES PORTILLO EDUARDO.- HISTORIA DEL DERECHO PROCESAL CIVIL MEXICANO, MANUALES UNIVERSITARIOS
- \*PALLARES PORTILLO EDUARDO.- DERECHO PROCESAL CIVIL.- EDITORIAL PORRUA, DECIMA EDICION, MEXICO 1983

\*PETIT EUGENE.- TRATADO ELEMENTAL DEL DERECHO ROMANO.-  
EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO 1985.

\*ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- TEORIA GENERAL DE LAS  
OBLIGACIONES COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.- EDITORIAL PORRUA.

\*SANCHEZ MEDAL RAMON.- DE LOS CONTRATOS CIVILES.-  
EDITORIAL PORRUA, TERCERA EDICION, MEXICO 1976.

\*ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.- CONTRATOS CIVILES.-  
EDITORIAL PORRUA, S.A., TERCERA EDICION, MEXICO 1989.