



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO ²³²

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ²⁵

"ARAGON"

**"PROBLEMATICA JURIDICA RESPECTO DE
LA EJECUCION DE UNA SENTENCIA QUE
CONDENA A LA DESOCUPACION Y ENTREGA
DE INMUEBLE DESTINADO A LOCAL
COMERCIAL, EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, AL
EXISTIR PROCEDIMIENTO DE HUELGA"**

FALLA DE ORIGEN

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a :

SERGIO LOPEZ CISNEROS

San Juan de Aragón Edo. de Méx.

1996



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 esta 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.

I N D I C E

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES	1
1.1 Derecho Privado	5
1.2 Derecho Público	6
1.3 Derecho Social	8

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DEL ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIO SOBRE LOCAL COMERCIAL	11
2.1 Demanda	36
2.2 Contestación	46
2.3 Sentencia	54
2.4 Sentencia Ejecutoriada	59
2.5 Ejecución de Sentencia	61

CAPTITULO TERCERO

LA HUELGA.	67
3.1 Concepto y Causales de Huelga	71
3.2 Artículo 920 de la Ley Federal del Trabajo	73
3.3 Del Escrito Dirigido al Patrón en el cual se formulan las peticiones	76
3.4 Del Señalamiento del Día y Hora en que se Suspenderan las Labores	77

CAPITULO CUARTO

DE LA SUSPENSION DE LA EJECUCION DE LA SENTENCIA ARGUMENTANDO DERECHOS LABORALES

4.1 Artfculo 924 de la Ley Federal del Trabajo	79
4.2 Los Derechos de los Trabajadores	81
4.3 Los Derechos del Arrendador	83
4.4 Criterios Jurisprudenciales al Respecto	90
Conclusiones	96
Bibliografia	99

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

Las ramas del derecho, tienen practicamente una singular atención a cada una de las conductas externas de los - hombres en sociedad; en las cuales se encuadran diversas ma- terias con el objeto de que cada una regule y tutele los de- rechos y obligaciones derivados de las relaciones contrac- tuales que se dan entre los integrantes de una sociedad, in- cluyendo al Estado.

Es por ello que en el presente estudio se trata de ven- tilar un conflicto que se origina entre el derecho social, - como lo es el derecho de los trabajadores y el derecho pri- vado, que en éste caso son los derechos del arrendador, - - cuando se contraponen unos con otros.

Por ésta razón, consideramos importante determinar en- el transcurso de ésta exposición, si un derecho debe de pre- valecer sobre otro, y si como consecuencia de esa jerarquia que pudiera existir, se afecten los intereses de menor ran- go.

He aquí, que en el primer capítulo se hará una presen- tación de las ramas del derecho, así como las materias que- cada una incluye y las relaciones contractuales que por ma- teria les corresponde conocer; y con el resultado del mismo ubicar el contrato de arrendamiento inmobiliario, así como- las relaciones laborales, con el entorno de nuestra legisla- ción.

En el segundo capítulo, consideramos importante hacer referencia a la historia que el arrendamiento inmobiliario, ha tenido a partir de la década de los cuarentas, a efecto de establecer los criterios que se han tomado al momento de legislar en la materia, atendiendo a las circunstancias económicas y sociales; para tal efecto, se establecerán las ventajas y desventajas que las mismas generaron entre las partes que intervienen en ésta relación.

En el tercer capítulo, haremos una breve exposición de los antecedentes de la huelga determinando las causas que dieron origen a que la misma se contemplara como una garantía social, dentro del artículo 123 de nuestra Constitución Política, estableciéndose como un derecho de los trabajadores para conseguir mejoras en sus condiciones laborales.

Por último, en el cuarto capítulo, expondremos los efectos que surgen en el emplazamiento a huelga, así como de los derechos que se persigue tutelar con tales disposiciones; y por otra parte, los derechos del arrendador que se encuentran contemplados en la ley, y con el resultado del mismo determinaremos si se contraponen o no, a fin de poder dar la solución que preserva a ambos derechos.

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

A N T E C E D E N T E S

Consideramos importante presentar en el inicio de ésta - investigación, una breve introducción del derecho, sin que - ésto quiera decir, que pretendamos dar una definición propia del mismo, puesto que es claro que si los autores de gran - prestigio y con enorme experiencia, no se han puesto de - acuerdo para definirlo, entonces no seremos nosotros los -- adecuados para hacerlo; por lo que únicamente nos hemos de - apoyar en las aportaciones de esos juristas, a efecto de tener una noción del mismo; en lo que respecta y consideramos necesario insertar en el presente estudio y con el resultado del mismo, podremos reiterar una y otra vez, que, el derecho nace con el objeto de ser utilizado para dar solución a los problemas que surgen dentro de la sociedad, para impartir la justicia y evitar las injusticias.

Así, es de todos conocidos, que el derecho en general, - tiene una gran importancia dentro de toda sociedad, toda vez que el mismo a de regular todas las conductas externas de -- los individuos que conviven dentro de la misma, así, como -- las actividades del Estado, el cual como señala Angel Latorre: "Las normas jurídicas las crea, las modifica, las deroga y las impone el Estado."⁽¹⁾

(1).- LATORRE, Angel : Introducción al Derecho, RFE, Ariel, España, - 1974, p. 23

Siendo éste último, a través de los poderes que le confieren, el encargado de emitir dichas normas y de aplicarlas a cada situación determinada, así como de hacerlas cumplir; de ésta manera, el poder legislativo crea la ley, la modifica o la deroga; el ejecutivo, como su nombre lo indica, las ejecuta o las hace cumplir; y el judicial las aplica a cada situación concreta a través de los tribunales federales y locales, especializados por materia.

A su vez, éste último o sea el poder judicial, se encuentra dividido en razón de su competencia, por materia, territorio y de ésta manera veremos, que a determinados órganos, les corresponde conocer y señalar la sanción cuando las conductas de los individuos impliquen la comisión de uno o varios delitos y serán los juzgados penales los encargados de dicho estudio; en otros casos dirimen las controversias que se presentan respecto del patrimonio de los individuos y serán los juzgados civiles de los cuales se desmembraron en el Distrito Federal, los juzgados del arrendamiento inmobiliario; otro desmembramiento del derecho civil, se hizo para dirimir las controversias que afecten a las relaciones familiares y su patrimonio, éstas controversias corresponden a los juzgados de lo familiar; para proteger de acuerdo a la ley la conservación de las empresas, regulando el cumplimiento de sus obligaciones se crearon los juzgados de lo concursal, sobre lo cual lo dejaremos para mejores plumas y sólo -

haremos referencia en éste breve estudio, para contemplar la estructura del poder judicial como el encargado de aplicar - la ley, misma que en no pocas ocasiones presenta lagunas, co rrespondiendo a la Suprema Corte de Justicia su interpretación, de ésta manera y de acuerdo al más auténtico de los de rechos del pueblo mexicano, que lo es el amparo a no dudarlo, como también lo es el derecho laboral, como garantía social, hace obligatorio el cumplimiento de la jurisprudencia, como- ley cada situación determinada para las que fué emitida.

El derecho, que no es otra cosa, que la norma impero-atributiva, tendiente a regular las relaciones sociales, debe ser el resultado o producto de una necesidad colectiva, que- se hace necesario normatizar; así, recordemos que en los inicios de la humanidad, los problemas surgidos dentro del grupo social, éstos se resolvían en favor del más fuerte o el - más diestro en la pelea, y no en favor del más débil, a pe-sar de que éste tuviese la razón.

Además debemos señalar, que cuando aparece un fenómeno- social, el Estado se ve obligado a legislar sobre el mismo, - motivo por el cual, consideramos que, serán las costumbres - de cada sociedad, en las cuales se han de sentar las bases - y principios que integran al derecho.

El jurista Leonel Péreznieto, define al derecho, como : "El conjunto de normas que imponen deberes y de normas que - confieren facultades, que establecen las bases de conviven--

cia social cuyo fin es dotar a todos los miembros de la sociedad de los mínimos de seguridad, certeza, igualdad, libertad y justicia."⁽²⁾

Por su parte, el Licenciado Trinidad García, nos indica que el derecho es : "Un conjunto de normas o reglas que gobiernan la conducta externa de los hombres en sociedad."⁽³⁾

El tratadista Rojina Villegas, nos dice : "El derecho puede definirse como un conjunto de normas bilaterales, externas, heterónomas y coercibles que tienen por objeto regular la conducta humana..."⁽⁴⁾

Por lo tanto, nos adherimos a los juristas citados que definen al derecho, como el conjunto de normas jurídicas, -- que regulan las conductas externas de los individuos que integran una sociedad y las cuales, según el caso concreto han de aplicarse aún contra la voluntad de los mismos, a través de los órganos del Estado.

En éste orden de ideas, "La finalidad de la norma jurídica... es la de mantener la convivencia estable entre los hombres."⁽⁵⁾

Es claro, que el campo de aplicación del derecho es muy amplio, razón por la cual diversos juristas por motivos di-

(2).-PERÉZNIETO CASTRO, Leonel : Introducción al Estudio del Derecho, - Edit. Harla, México, 1989. p. 8

(3).- GARCIA, Trinidad : Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho, Edit. Porrúa, México, 1976. p. 11

(4).- ROJINA VILLEGAS, Rafael : Introducción al Estudio del Derecho, Edit. Porrúa, México, 1967. p. 67

(5).- FLORESCOMEZ GONZALEZ, Fernando : Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, Edit. Porrúa, México, 1978. p.2

dicticos, lo han dividido en tres ramas a saber: DERECHO PRIVADO, DERECHO PUBLICO Y DERECHO SOCIAL.

1.1 DERECHO PRIVADO

Esta rama del derecho comprende especialmente a todas - aquellas normas que han de aplicarse a todas las relaciones - entre particulares. La Licenciada Raquel Gutiérrez Aragón, - dice que el derecho privado, "Es el conjunto de normas que - regulan las actuaciones entre particulares,"⁽⁶⁾, mencionando además que dentro de ésta rama se encuentran : el derecho ci - vil y el derecho mercantil.

Por otra parte, se nos dice, que, "Lo componen todas -- aquellas normas jurídicas que regulan las relaciones de los - individuos en su carácter particular, establece pues, las si - tuaciones jurídicas de los particulares y sus relaciones re - cíprocas."⁽⁷⁾ El autor de la definición citada, nos señala - además que, "éstas normas han de aplicarse, en aquellas rela - ciones de los particulares con el Estado, cuando éste se co - loque en un plano de igualdad, citando como ejemplo, un con - trato de compra-venta, tomando la idea del autor, también se puede colocar al Estado en un plano de igualdad con los par-

(6).-GUTIÉRREZ ARACÓN, Raquel, Y/O : Esquema Fundamental del Derecho Me - xicano, Edit. Porrúa, México, 1992, p. 66

(7).- CARBAJAL MORENO, Gustavo, Y/O : Nociones de Derecho Positivo Mexi - cano, Edit. Porrúa, México, 1992, p. 46

ticulares, al celebrar un contrato de arrendamiento; estando la compra-venta y el arrendamiento inmobiliario regulados -- por el derecho civil."⁽⁸⁾

Visto lo anterior, hemos de considerar al derecho privado, el conjunto de normas jurídicas, que regulan las relaciones de los particulares entre sí, aún aquellas en las que participe el Estado, ubicando al primero en un plano de igualdad con los particulares.

Mencionaremos además, que el derecho privado, a diferencia del derecho público, tiene la cualidad de poderse renunciar; por ejemplo, lo que sucede en el contrato de arrendamiento de inmuebles con la figura del fiador.

1.2 DERECHO PUBLICO

El derecho público, "está compuesto por el conjunto de normas jurídicas que regulan la actuación de los individuos frente al Estado, así como las relaciones de los Estados como entidades soberanas entre sí; es decir cuando existen relaciones entre los particulares con el Estado, pero considerado éste con su potestad soberana (expropiación por causa de utilidad pública), o bien de Estado a Estado."⁽⁹⁾.

El Licenciado Gustavo Carbajal Moreno, nos señala que las materias que han de regular esa actuación de los individuos frente al Estado, son las siguientes : el derecho

(8).- Ibidem. p. 46 CITA CONTEXTUAL

(9).- Idem. p. 45

administrativo, derecho constitucional, derecho penal, derecho procesal, derecho del trabajo, derecho agrario y el derecho internacional público.

El maestro García Máynez, por su parte establece que, - "Es de Derecho Público si se establece entre un particular y el Estado (cuando hay subordinación del primero al segundo) o si los sujetos de la misma son dos órganos de poder público o dos Estados soberanos."⁽¹⁰⁾; de ésta definición, es de suma importancia destacar, que para poder determinar que materias han de encuadrarse dentro del derecho público debe de existir una subordinación de los particulares frente al Estado, ubicando dentro de ésta rama, al derecho penal, derecho militar, derecho constitucional, derecho administrativo, derecho procesal y el derecho internacional público.

En cuanto a ésta rama, la Licenciada Gutiérrez Aragón, la define como " el conjunto de normas que se refieren a la organización del Estado y a las relaciones del propio Estado como poder soberano."⁽¹¹⁾; en base a su definición, ubico al derecho constitucional, derecho administrativo, derecho penal y al derecho procesal dentro de ésta ramificación.

Como ha de observarse, a excepción de los Licenciados - Gustavo Carbajal y Fernando Flores, los demás autores citados

(10).- GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo : Introducción al Estudio del Derecho, - - Edit. Porrúa, México, 1929, p. 134

(11).- GUTIÉRREZ ARAGÓN, Raquel, Y/O : ob. cit. p. 66

excluyen al derecho del trabajo y al derecho agrario como integrantes del derecho público.

Por nuestra parte, con apoyo en los criterios antes señalados, consideramos, que el derecho público, es el conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones Estado-particulares, organizando al propio Estado y estableciendo los límites de su actuación frente a los particulares.

1.3 DERECHO SOCIAL

"Es el conjunto de principios, instituciones y normas que en función de integración protegen, tutelan y reivindican a los que viven de su trabajo y a los económicamente débiles." (12)

El Licenciado Delgado Moya, nos señala, que el toma como base para definir al derecho social, el concepto aportado por Trueba Urbina, y lo define como : " El conjunto de normas que protegen y reivindican a todos los económicamente débiles." (13)

"Hemos intentado definir al derecho social como el orden de la sociedad en función de una integración dinámica, teológicamente dirigida a la obtención del mayor bienestar social

(12).- TRUEBA URBINA, Alberto : Derecho Social Mexicano, Edit, Porrúa, -- México, 1978. p. 309

(13).- DELGADO MOYA, Ruben : El Derecho Social del Presente, Edit. Porrúa, México, 1977. p. 76

de las personas y de los pueblos, mediante la justicia social."(14)

El maestro Mario de la Cueva, nos da una definición de los derechos sociales, y nos dice que son : " Los que se proponen entregar la tierra a quien la trabaja y asegurar a los hombres que vierten su energía de trabajo a la economía, la salud y la vida y un ingreso en el presente y en el futuro, - que haga posible un vivir conforme a la naturaleza, la libertad y la dignidad humana."(15)

Los autores de las definiciones que hemos insertado, - coinciden al señalar, que el derecho del trabajo, es una de las materias que corresponden al derecho social, a lo cual - nos adherimos, al considerar que el referido derecho social - es el conjunto de normas jurídicas, encaminadas a la protección de las clases laborantes y económicamente débiles.

Después de haber expuesto, las ramas del derecho, consideramos necesario, ubicar el arrendamiento, de conformidad - con el entorno de nuestras legislaciones, pues como veremos - en el siguiente capítulo, nuestro legislador a partir de las leyes de emergencia, nacidas con la declaración de guerra, - por parte de nuestro país en la década de los cuarentas, dió un tratamiento a éste contrato allegado al del derecho social

(14).- GONZALEZ DIAZ LOMBARDO, Francisco : El Derecho Social y la Seguridad Social Integral, Textos Universitarios, UNAM, México, 1973, p. 14

(15).- DE LA CUEVA, Mario : El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo, Edit. Porrúa, México, 1977, p. 80

y en 1985 repitió la misma tendencia, especificando que para el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación imperaban las reformas de orden público; y por último en el decreto de 1993, retorno a la tendencia que el mismo código de 1928, incluyendo el arrendamiento nuevamente dentro del derecho privado; en el curso de éste trabajo trataremos de ubicar de acuerdo a la realidad y en forma comparativa con los resultados, que éstas variantes en las tendencias del tratamiento normativo del arrendamiento, resulten más apropiadas al beneficio de la colectividad.

Por otra parte, y dentro de la experiencia resultante de la práctica forense, trataremos de ventilar algunos conflictos que se suscitan en el cumplimiento de las sentencias que dictan los juzgados del arrendamiento inmobiliario, y que se contraponen con los derechos laborales de las personas que prestan sus servicios como trabajadores sindicalizados y por tanto el conflicto entre el derecho privado, al cual se ha retornado en materia del arrendamiento inmobiliario y el derecho social, como lo es el derecho del trabajo en casos de prehuelga o de la huelga en sí, con el propósito de dar solución que preserve tanto los derechos de los trabajadores, como los del arrendador.

CAPITULO SEGUNDO
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO SOBRE LOCAL COMERCIAL

El problema del arrendamiento inmobiliario, ha sido motivo de preocupación para el Gobierno mexicano, mismo que se ha visto obligado a legislar al respecto; a continuación hemos de presentar una breve exposición de los criterios que se han tomado, atendiendo a las circunstancias económico-sociales y políticas, a efecto de dar solución al mismo.

En más de seis años, rigieron sucesivamente ocho ordenamientos, basados en las leyes de emergencia decretados con motivo de la declaración de guerra, efectuada por el Gobierno del General Avila Camacho, con el cual nace la protección en favor del inquilino, continuándola el Presidente Miguel Alemán, con una ley de suma importancia en la vida jurídica de nuestro país, decretada en 1948, aunque antecediéndole a ésta hay diversos ordenamientos que son los que dieron los antecedentes para formarse ésta última.

Consideramos iniciar a partir del año de 1942, en el que se empiezan a expedir diversos decretos en materia del arrendamiento inmobiliario.

En primer término, el decreto por el cual : "se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles, mientras rija la suspensión de garantías individua

les."(16)

Lo que motivó al legislador para expedir éste decreto, - consistió que, en virtud de la situación por la que atravesaba el país, el Gobierno se vió obligado a actuar legislando; pues la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad afectaban directamente a las clases pobres; como consecuencia de ello, a través de la Secretaría de Economía Nacional se dictaron disposiciones a efecto de fijar los precios de dichos artículos; pero, dentro de los cuales, no se tomó en consideración la elevación de las rentas de las casas, que una gran parte de los trabajadores habitaban, para lo cual el gobierno se vió en la necesidad de tomar medidas al respecto."(17)

Así, al expedir éste decreto, en su exposición de motivos decía : " éste capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento."(18)

Dentro del contenido de sus artículos, los puntos más sobresalientes indican, que durante la vigencia del decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos-alquilados ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser --

(16).- Decreto por el cuál se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales. Publicado el 24 de julio de 1942. Citado por BAZARTE CERDAN, Willebaldo : Leyes Sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. Edit. Botas, México, 1965. p. 31

(17).- Idem. CITA CONTEXTUAL. p. 31

(18).- Ibiñdem. p. 31

aumentadas en ningún caso ni por ningún motivo; los nuevos arrendamientos no podrán señalar rentas superiores a las existentes al entrar en vigor el decreto; en caso de mejoras a una propiedad que justifiquen el aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa. Este decreto fué publicado el 24 de julio de 1942 y quedó en vigor mientras duró la suspensión de garantías individuales establecida por decreto de fecha primero de junio del mismo año.

El decreto siguiente, fué el que : " prórroga en el Distrito Federal por el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra el país, toda clase de contratos de arrendamiento de casas habitación vigentes." (19)

Mismo, que en su considerando único, se manifestaba que para lograr los fines perseguidos por el decreto anterior, era necesario prórrogar la duración de los contratos de arrendamiento que tuvieran los inquilinos mientras durara el estado de guerra que imperaba en el país en esos momentos, aminando con ello la difícil situación por la que se pasaba, -- asegurando la habitación." (20)

Dentro de sus artículos, los más sobresalientes, eran - la prórroga en el Distrito Federal de los contratos de arren

(19).- Decreto que prórroga en el Distrito Federal por el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra el país, toda clase de contratos de arrendamiento de casas habitación vigentes.- Publicado el 11 de noviembre de 1943, citado por BAZARTE CERDAN, Willebaldo, ob. cit. p. 34

(20).- Ibidem. CITA CONTEXTUAL. pp. 34-36

damiento de casas habitación que se encontraran en vigor, ya fuera de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado por todo el tiempo que durara el estado de guerra; el precio de los arrendamientos no podía ser elevado ni directamente, ni indirectamente, cualquier estipulación o pacto en contrario sería nulo de pleno derecho; por otra parte, el arrendador que hostigare al inquilino con el objeto de que desocupare el local arrendado o incumpliera con sus obligaciones al dejar de hacer las reparaciones necesarias para mantener en buen estado el inmueble arrendado, además de la responsabilidad que resultare, se le sancionaría con una multa de \$100.00 a \$1,000.00 pesos; los juicios de desocupación por terminación del contrato que estuvieren pendientes al entrar en vigor éste decreto, se sobreesían; los términos que estuvieran corriendo para dar por terminado un arrendamiento de tiempo indefinido, se suspendían y no surtían efectos, los avisos dados por los arrendadores a sus inquilinos; éste decreto fué expedido el 24 de septiembre de 1943, publicado en el Diario Oficial el 11 de noviembre de 1943.

El decreto siguiente, es el que "adiciona el del 24 de septiembre de 1943, en lo relativo a contratos de arrendamiento de locales en que se expenden artículos de primera necesidad," (21)

(21).- Decreto que adiciona el del 24 de septiembre de 1943, en lo relativo a contratos de arrendamiento de locales en que se expenden artículos de primera necesidad. Publicado el 20 de enero de 1945. Citado por BAZARTE CERDAN, Willebaldo, op. cit. p. 38

"El cual, en su considerando, dicen que la situación que se ha presentado, ha sido un alza immoderada en los precios de los artículos de primera necesidad y que esto ha sido consecuencia de las elevadas rentas de los locales comerciales en donde se expenden estos productos, por lo que, para evitar el encarecimiento, se debe proteger al comerciante, no elevando las rentas de las localidades arrendadas por los mismos; los decretos anteriores quedaron subsistentes en todos sus términos adicionándose con éste la protección a los inquilinos cuyo destino de la localidad fuera : miscelaneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fritería, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan;"(22)

Este decreto fué expedido el 5 de enero de 1945 y publicado en el Diario Oficial el 20 de enero de 1945.

El siguiente decreto, es el : " que levanta la suspensión de garantías decretada el primero de junio de 1942, con las excepciones que se especifican."(23) Mediante el cual se restablece el orden constitucional en cuanto a la suspensión de garantías; quedando subsistentes las disposiciones de los decretos anteriores en lo que se refiere a la materia

(22).- Ibidem. CITA CONTEXTUAL, p. 38

(23).- Decreto que levanta la suspensión de garantías decretada el primero de junio de 1942, con las excepciones que se especifican. - Publicado el 1º de octubre de 1945. Citado por BAZARTE CERDAN, = Willebaldo, ob. cit. p 41.

del arrendamiento inmobiliario en tanto no fueran derogadas por una ley posterior; fué expedido el 28 de septiembre de 1945, y publicado el primero de octubre del mismo año.

El decreto siguiente, fué el : " Que reforma el artículo 6º y adiciona el 7º del 28 de septiembre de 1945, que levantó la suspensión de garantías."⁽²⁴⁾ Cuyo contenido venía siendo casi una réplica del anterior al referirse que se quífan vigentes los decretos de fecha 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943; adicionándose el del 5 de enero de 1945 en lo que respecta al no aumento de rentas, así como la prórroga de los contratos de arrendamiento cuyo destino fue ra para casa habitación o los locales comerciales anteriormente señalados;"⁽²⁵⁾ publicado el 21 de enero de 1946.

El siguiente decreto, fué el : " Que dispone que no se aumenten los precios de arrendamiento de casas o locales -- así como que se consideren forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos."⁽²⁶⁾ El cual establece que : Los precios de los arrendamientos de ca sas o locales destinados exclusivamente a habitación, los -- ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres familia-

(24).- Decreto que reforma el artículo 6º y adiciona el 7º del 28 de -- septiembre de 1945, que levantó la suspensión de garantías. Publicado el 21 de enero de 1946. Citado por BAZARTE CERDAN, Willebaldo, ob. cit. pp.43-44

(25).- Idem. CITA CONTEXTUAL. p. 43-44

(26).- Decreto que dispone no se aumenten los precios de arrendamiento de casas o locales, así como que se consideren forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos. Publicado el 8 de mayo de 1946. Citado por BAZARTE CERDAN, Willebaldo : ob. cit. p. 45

res, no podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos son forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure el decreto; exceptuándose se los precios de los arrendamientos, cualquiera que sea su destino y que sean superiores a \$300.00 pesos mensuales, en caso de mejoras, se requería autorización judicial; para los nuevos arrendamientos, se establecía la cantidad que se había estipulado en el último contrato; éste decreto se expidió el once de febrero de 1946, teniendo una vigencia de dos años como máximo o antes de dicho término si la situación -- que imperaba en el Distrito Federal así lo requería, siendo el titular del Ejecutivo Federal el facultado para anticipar el término de su vigencia.

En virtud de que las disposiciones en materia de arrendamiento, eran diversas y existían dudas acerca de cuales -- eran las vigentes, y aplicables a la materia, el Departamento del Distrito Federal, emitió un acuerdo con fecha primero de octubre de 1946, el cual indicaba que dejaban : "... de estar vigentes las disposiciones dictadas con fecha 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945, subsistiendo como única norma legal en la limitación de los contratos de arrendamiento el decreto de 8 de mayo de 1946."(27)

(27).- Acuerdo del Departamento del Distrito Federal de octubre primero de 1946. Citado por BAZARTE CERDAN, Willebaldo : op. cit. p. 48-49

Posteriormente, siguió el decreto : " Que dispone que - no podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales - destinados a los usos que indica, así como que los plazos de arrendamiento se considerarán forzosamente prorrogados hasta por un año en beneficio de los inquilinos."⁽²⁸⁾ Este decreto en el cual se establece entre otras disposiciones : el no aumento en las rentas de aquellas casas o locales destinadas a habitación y que fueren ocupados por el inquilino, así como por su familia en forma permanente, así como también -- los ocupados por trabajadores a domicilio o bien los talleres familiares, prorrogándose dichos contratos por el término de un año; excluyéndose aquellos en los que se estipulase una renta superior a \$300.00 pesos; además de que el subarrendamiento sin consentimiento expreso del arrendador, sería causal de rescisión del contrato de pleno derecho; creándose además una comisión compuesta por tres personas designadas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, misma que tenía como tarea principal el estudio de los aumentos de renta en base a las mejoras a la propiedad o bien a las posibilidades económicas de los arrendatarios, siendo la misma comisión la facultada para apróbar el aumento de dichas -

(28).- Decreto que dispone que no podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a los usos que indica, así como que los plazos de arrendamiento se considerarán forzosamente prorrogados hasta por un año, en beneficio de los inquilinos. Publicado el 31 de diciembre de 1947. Citado por BAZARTE = CERDAN, Willebaldo : ob. cit. p. 50

rentas; por otro lado para el caso de nuevos arrendamientos se fijará conforme al precio estipulado en el último contrato a no ser que la Comisión haya fijado un nuevo precio a la renta. Este decreto deroga, el de once de febrero de 1946 y se publica el 8 de mayo del mismo año, teniendo una vigencia máxima de un año o antes de dicho término si la situación -- del Distrito Federal así lo requería, siendo el Presidente -- de la República el facultado para anticipar su término; fué expedido el 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1947.

El decreto siguiente, es el más importante y publicado el 30 de diciembre de 1948, entrando en vigor el 1º de enero de 1949, es el : " Que prorróga por ministerio de la ley, -- sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo se especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan."⁽²⁹⁾ debido a la proximidad del decreto señalado con anterioridad y de que las condiciones sociales y económicas del país, aún no alcanzaban una estabilidad, dió motivo al Ejecutivo a expedir un decreto con el cual se prorrogaron los contratos de arrendamiento, de casas habitación y locales comerciales, y que en sus considerandos manifestaba, que " ...tomadas en --

(29).- Decreto que prorróga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo se especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan. Publicado el 30 de diciembre de 1948. Citado por BAZARTE CERDAN, Willebaldo : op. cit. p. 7

consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan e expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercio o industrias..."⁽³⁰⁾

Debido a la importancia de éste decreto, haremos mención de los artículos más importantes :

a) Destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia.

Se prorrogaron igualmente : b) los ocupados por trabajadores a domicilio.

c) los ocupados por talleres.

d) los destinados a comercio o industrias.

El artículo 2º que exceptuó de la prórroga a las casas-destinadas a habitación con renta mayor de \$300.00 pesos; a las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de éste-requisito.

El artículo 3º establecía un aumento, para aquellas rentas que no habían sido aumentadas desde 1942.

El artículo 4º, contemplaba a pesar de la prórroga que establecía el decreto, el derecho para los arrendadores de pedir la rescisión del contrato a los arrendatarios como lo-

(30).- Ibidem. p. 5-6

preveé el artículo 7º (que más adelante veremos).

En sus artículos 5º y 6º establecía la obligación de -- compensar al inquilino, con el importe de tres meses de al-- quiler en habitación, o el monto que fijaren los tribunales en locales de comercio o industria, tomando en cuenta los -- guantes que se hubieren pagado, el crédito mercantil del in-- quilino, la dificultad de encontrar un nuevo local y las in-- demnizaciones de carácter laboral, cuando existían trabajado-- res.

El artículo 7º establecía, como causa de rescisión del-- contrato : la falta de pago de tres mensualidades, a no ser-- que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeuda-- das, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamien-- to.

La Suprema Corte de Justicia, por jurisprudencia firme-- resolvió, que si el adeudo no pasaba de los tres meses y el-- inquilino los liquidaba, purgaba la causal de rescisión, y -- por lo tanto no se daba tal hipótesis, sino sólo en el caso-- de que el adeudo fuera de cuatro meses o más.

Otras causales de la rescisión del contrato, era el sub-- arrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimien-- to expreso del propietario; por traspaso o cesión expresa o-- tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamien-- to, sin la expresa conformidad del arrendador; por destinar-- el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario el lo--

cal arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato; si el arrendatario o subarrendatario llevan a cabo, - sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble; cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado, que no sean la consecuencia de su uso normal; - cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten - con causa justificada del arrendador la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos; cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que se haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos; y cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación, a juicio de peritos de las autoridades sanitarias.

Posteriormente, hasta el 2 de octubre de 1984, en que se vuelve a expedir un decreto en materia del arrendamiento inmobiliario, mediante del que se sustrae de la competencia de los jueces de paz los asuntos relativos a ésta materia, - los cuales en un principio tenían competencia para conocer - de las controversias de arrendamiento, determinándose su competencia mediante el computo de un año de la renta estipulada en el contrato de arrendamiento; teniendo una cuantía en el Código de 1932, de \$200.00 pesos, en el año de 1966 se modifica a \$1,000.00 pesos, en el año de 1975 vuelve a sufrir-

una modificación, estableciéndose en \$5,000.00 pesos, posteriormente en el año de 1984 se determina a través de 182 -- veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, criterio que sigue rigiendo hasta nuestros días. Este decreto - en su exposición de motivos manifestaba, que la H. Cámara de Diputados en virtud de la problemática sobre el arrendamiento, acuerdo crear una comisión especial sobre inmuebles en arrendamiento, formada con representantes de todos los partidos políticos y a la que se le dió la tarea de estudiar nueve iniciativas sobre ésta materia que estaban pendientes de resolver, por lo que se avocaron al estudio del problema de la falta de vivienda en arrendamiento, ésta comisión consideró conveniente reservar a los jueces de primera instancia todo lo relativo al arrendamiento, " . . . ha considerado conveniente reservar a los jueces de primera instancia del orden común, todo lo concerniente al arrendamiento, sustrayendo ésta materia del conocimiento de los jueces de paz..."⁽³¹⁾ Así, para dar solución a la problemática planteada se consideró el proyecto como de urgente y obvia resolución, por lo que el dos de octubre de 1984 fué publicado éste decreto, entrando en vigor el mismo día.

Destacando una de las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su Título de la Jus-

(31).- Decreto publicado el 2 de octubre de 1984 : Exposición de motivos, México, D.F. p.10

ticia de Paz en el artículo 2º, quedando como sigue : "Conocerán los jueces de paz en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de 182 veces el salario mínimo diario - general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia del arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia..."(32)

El 8 de febrero de 1985, se publica el decreto, mediante el cual, básicamente lo que se reforma es la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, careciendo de exposición de motivos cuando se crearon los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

De las conclusiones de la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento, se propuso hacer reformas a diversos ordenamientos, remitiendo a la H. Cámara de Diputados, proyecto con el fin de modificar el derecho común vigente, "... con el objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores..."(33). Dentro de las reformas propuestas, destacaremos las hechas a la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y al Código de Procedimientos Civiles; por lo que respecta a

(32).- Ibidem. p. 10

(33).- Decreto publicado el 7 de febrero de 1985, iniciativa, México, -- D.F. p.66

la primera, como lo mencionamos anteriormente, es la creación de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, los que conocerán de todas las controversias relativas a ésta materia; en cuanto al segundo ordenamiento citado, con la adición del Título Décimo Sexto Bis, que es referente al procedimiento que se dará a los juicios del arrendamiento inmobiliario, en lo que se refiere a fincas urbanas destinadas a habitación, los cuales se dirimirán por la vía ordinaria civil, misma que siguió vigente para resolver las controversias de inmuebles destinados a local comercial.

El 21 de julio de 1993, siendo Presidente de la República Carlos Salinas de Gortari, quien teniendo conocimiento de los problemas económicos que vive el país, así como la celebración del Tratado de Libre Comercio, mismo que tiene una gran influencia para llevar a cabo reformas en ésta materia, publica el decreto mediante el cuál se reforma por una vez más el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles en lo que se refiere al arrendamiento de inmuebles y para poder activar éste sector de la economía que está rezagado, el de casa habitación, así como los locales comerciales en renta; en su exposición de motivos se manejan determinadas circunstancias, mismas que consideramos, así como la exposición de motivos del decreto publicado el 23 de septiembre del mismo año, incertar en ésta breve investigación; y en virtud de los cuales se ha implantado el procedimiento que ha de seguir

se a efecto de dirimir las controversias en materia del arrendamiento inmobiliario.

"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 ésta demanda es una prioridad en política social. En éste 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 organismos públicos como INFONAVIT, FOVISTE, FOVI Y FONHAPO, y también con el apoyo y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, la banca comercial y diversas instituciones de banca en 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 un de los programas más ambiciosos que se hayan puesto en marcha en éste ámbito. A todo esto se ha sumado un esfuerzo sin precedente para regularizar y dotar de títulos de propiedad a más de un millón de familias en todo el país."

" Sin embargo, es necesario ampliar los esfuerzos, no -

sólo para aumentar el acceso a una vivienda propia, sino también para generar más vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos, en particular, en las grandes ciudades y en el Distrito Federal. En la ciudad capital enfrentamos una considerable demanda de vivienda, en el cual se constituye, en su mayor parte, por la demanda adicional que representan los jóvenes que se emancipan y la población migrante en busca de mejores oportunidades de empleo. Cabe señalar que, en los último veinte años el ritmo de crecimiento de la población en el Distrito Federal ha evolucionado de manera desigual con el de la vivienda en arrendamiento. Así, mientras que la población total aumentó en una tasa media anual del 0.9%, la vivienda en general lo hizo al 1.9%; sin embargo, por tipo de tenencia, se observó una contratación de la vivienda en arrendamiento del 2.5%. Como prueba reciente, en 1980, la vivienda en arrendamiento representaba el 41.7% del total, y en 1990 sólo el 25.6%, lo cual muestra una drástica disminución en la oferta de éste tipo de satisfactor."

"Todo ello a tenido lugar en condiciones de escasez de tierras aptas para la vivienda, dispersión y anacronismos en algunos criterios normativos, trámites que implican un exceso de tiempo y dinero para las partes involucradas, y cargas que imponen regulaciones contempladas para circunstancias distintas a las actuales."

"En 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a casi ocho años, se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un ya de por sí grave rezago habitacional."

"A su vez, el decremento en la oferta ha provocado que, a pesar de las limitaciones legales, las rentas tuvieran un incremento efectivo, en virtud del aumento en la demanda con relación a la oferta existente. Así mismo, se ha propiciado un grado de incertidumbre que ni alienta la creación de más vivienda en arrendamiento ni protege los intereses y derechos de las partes. Adicionalmente, como hemos observado en los últimos años, los incrementos en las rentas, que responden a la poca dinámica del mercado inmobiliario para arrendamiento, de hecho afectan al Índice Nacional de Precios al Consumidor."

"Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias. 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 cuan-

to 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 justicia expedita, tal como lo demanda el artículo 17 de nuestra Carta Fundamental."

"Adicionalmente, es imperativo rescatar un número importante de inmuebles del abandono de que son objeto, dado el poco o nulo interés que representa para los propietarios su restauración, con el consiguiente peligro para la seguridad de quienes lo habitan."

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

"Adicionalmente, bajo las reglas actuales, es muy difícil para un arrendatario exigir y hacer cumplir las reparaciones a los inmuebles que correspondan al arrendador. Asimismo, por las características de la normatividad, es imposi

ble encontrar inmuebles en arrendamiento por períodos cortos lo que hoy representa una demanda cada vez mayor."

"Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquél que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución, propicia en consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía de arrendamiento."

"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 renta en constante disminución en términos reales y estática desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble. A ésta situación, habría que añadir las molestias y costas del procedimiento judicial, así como la muy probable depreciación de los inmuebles en cuestión."

"Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas, propiciaría una mayor incertidumbre, limitaría las oportunidades para la creciente

demanda; inhibiría las inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de las viviendas al régimen con dominal y, ciertamente, ocasionaría incrementos en las rentas."

"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."

"Con la presente iniciativa se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y se fomentaría el mantenimiento adecuado de los inmuebles. Una oferta abundante habra de significar una mayor diversificación en las opciones abiertas el arrendatario y, en el mediano y largo plazo, un abatimiento de los costos reales de estos espacios para beneficio de todos los habitantes del Distrito Federal que no cuentan con una vivienda propia."

"Asimismo, la presente propuesta, de merecer la aproba-

ción de ese H. Congreso de la Unión, ayudaría a eliminar trámites y propiciaría una mejor distribución de responsabilidades. Para ello, se busca adecuar la estructura legal aplicable para crear condiciones de equidad entre arrendador y -- arrendatario. "

"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; y de la Ley Federal de Protección al Consumidor."⁽³⁴⁾

Como puede observarse, en la exposición de motivos que manda el Ejecutivo Federal al H. Congreso de la Unión, es claro y se refleja el problema real que en éste tiempo se vive en la Ciudad de México, en cuanto al arrendamiento inmobiliario se refiere.

Por otra parte, en relación a las reformas propuestas al Código de Procedimientos Civiles, hemos de citar lo relacionado con la ejecución de la sentencia.

"Por ello y con el fin de agilizar el procedimiento, la iniciativa propone modificar la fracción VI del artículo 114 del citado Código para eliminar, el proceso de notificación-

(34).- Exposición de motivos de las Reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, publicadas el 21 de julio de 1993, - Sistema Integral de Información Legislativa, Congreso de la Unión Cámara de Diputados. Carpeta 115 Bis. p.p. 2688-2690

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 de la sentencia, una distinta notificación para ejecutarla, se esta solamente dando una nueva oportunidad para que, sin causa, continúe retardándose la ejecución de la sentencia."

"Dado que la presente iniciativa propone que sea eliminada la notificación personal del auto de ejecución, también se propone suprimir el último párrafo del artículo 525, que dispone que sólo procederá el lanzamiento, 30 días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución."⁽³⁵⁾

Debido a la inconformidad que se suscitó entre los arrendatarios del Distrito Federal, con el decreto publicado el 21 de julio de 1993, que evidentemente lesionaba sus intereses por quedar al arbitrio del arrendador el término de duración del contrato lo que tiene como consecuencia, temor e inseguridad en la clase inquilinaria, de la cual existe un numeroso grupo entre los habitantes del Distrito Federal, motivo por el cuál se llevaron a cabo diversas marchas en protes

(35).- Ibidem. p. 2692

ta de dichas reformas, siendo tal la fuerza que cobraron dichos movimientos, por lo que el Titular del Ejecutivo Federal, emite un nuevo decreto el día 23 de septiembre de 1993, que suspendía la entrada en vigor del anterior decreto hasta el 19 de octubre de 1998, después de que se restituyó la vía sumaria en materia de arrendamiento inmobiliario, cabe señalar que, el nuevo marco jurídico, lejos de pretender desproteger a los inquilinos, o de favorecer a un sector determinado de la población, busca estimular el que más gente - ofrezca vivienda en mejores condiciones a quien la necesite.

Así, después de esta breve exposición de los decretos expedidos, relativos a la materia del arrendamiento inmobiliario, mismos que se emiten en atención a las circunstancias que así lo exigen.

"La historia de esta legislación es larga y laboriosa.- En efecto, empieza con el estado de guerra de la República, y como consecuencia, el fenómeno mundial de escasez y elevación del precio de la vida, incluyendo la casa habitación, trayendo como resultado un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos."⁽³⁶⁾

Toda vez que la crisis a que hace referencia el autor citado, podía ser utilizada, por determinados grupos de personas, citando por ejemplo : arrendadores y comerciantes, -

(36).- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo : Contratos Civiles, Edit. Porrúa, - México, 1977. p. 163

para obtener altas ganancias, satisfaciendo un interés particular, al encarecer los productos que ofrecían, "Ante esta situación, se promulga el decreto de 10 de julio de 1942, -- que en su parte considerativa, además de la anterior consideración, expresa que existe la necesidad de limitar el lucro excesivo, y con mayor razón si se tiene en cuenta que habíadisminuido el impuesto predial."⁽³⁷⁾

Desde éste punto de vista el gobierno no intentaba beneficiar a un determinado sector de la población, sino que el objetivo a alcanzar, era proteger el interés general, aún -- por encima del derecho de la propiedad privada.

"La intención es clara, es prorrogar los arrendamientos de expendios de artículos de primera necesidad, para que no subieran los precios de los mismos;..."⁽³⁸⁾

Por lo que consideramos, que las citadas leyes de emergencia, adecuándose a la realidad, respondieron a la sentida preocupación de los habitantes de esta capital y más aún de aquellos que por no contar con los beneficios de la propiedad privada, tenían que celebrar un contrato de arrendamiento, - para así poder obtener la posesión temporal de un inmueble, que satisficiera la necesidad de la casa-habitación, o bien- para desarrollar las actividades propias del comercio.

(37).- Ibidem. p.p. 163-164

(38).- Idem. p. 165

Estamos completamente de acuerdo, en todos y cada uno - los decretos expedidos en la década de los cuarenta en vir-- tud de las manifestaciones a que hicimos referencia; a excep-- ción del decreto publicado el 30 de diciembre de 1948, toda-- vez que prorróga por ministerio de la ley los contratos de - arrendamiento que en el mismo se señalan, lo anterior, en ra-- zón de que, si bien es cierto que no existía una certeza en relación a la duración de la crisis provocada por la guerra, no se fija una fecha para el término de la vigencia de dicho decreto afectando con ello los derechos de todos aquellos -- propietarios de inmuebles que tenían en arrendamiento los -- mismos al momento de expedirse el citado decreto; pues era - más adecuado dar al mismo una vigencia de uno o dos años y - dependiendo de las circunstancias, prorrogarlo por un térmi-- no igual o bien poner fin a su vida jurídica.

2.1 Demanda

Concepto.- "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 ante el órgano jurisdiccional."⁽⁵¹⁾

"Es el acto procesal por medio del cual el actor promue- ve en juicio. Es un escrito inicial con el que una persona -

(51).- OVALLE PAVELA, José : Derecho Procesal Civil, Edit. Harla, - México, 1991. p. 57

(actor), fundada en derecho, solicita la intervención de los órganos jurisdiccionales para proteger sus derechos." (52)

"La demanda es el acto fundamental con el que la parte-actora inicia el ejercicio de la acción y plantea concretamente su pretensión ante el juzgador. Conviene distinguir -- con claridad entre acción, como facultad o poder que tienen las personas para provocar la actividad de los órganos jurisdiccionales a fin de que resuelvan sobre una pretensión litigiosa; pretensión o reclamación específica que el demandante formula contra el demandado, y demanda, que es el acto concreto con que el actor inicia el ejercicio de la acción y expresa su pretensión o reclamación contra el demandado." (53)

Así, en base a las anteriores definiciones, cada una de ellas habla de un derecho de acción, mismo que es un derecho de carácter público que otorga la ley a toda persona para provocar la función jurisdiccional.

"Mediante el derecho de acción los sujetos provocan el ejercicio de la función jurisdiccional, para conseguir la satisfacción del interés jurídico protegido por el legislador en su favor..." (54)

(52).- CARBAJAL MORENO, Gustavo, Y/O : op. cit. p. 226

(53).- Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas. D=II, Edit. Porrúa, México, 1994. p.

(54).- BECERRA BAUPISTA, José : El Proceso Civil en México, Edit. Porrúa, México, 1979. p. 1

De lo anterior se deduce que la acción, pasa a ser un derecho público, pues se trata de un interés social tendiente a beneficiar a los gobernados de cualquier Estado.

La acción dentro del procedimiento civil, fija el ámbito del conocimiento y decisión del órgano jurisdiccional en cuanto que, establece un límite a los poderes del juzgador, pues éste no podrá extenderse en la sentencia sobre cuestiones que no le hayan propuesto.

"... Los tratadistas, han coincidido, en que la sentencia concuerda con la demanda en lo siguiente : a los hechos, corresponden los resultandos; a los fundamentos de derecho, los considerandos; y a los petitorios los puntos resolutivos."⁽⁵⁵⁾

El artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, señala : "Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán :

- I.- El tribunal ante el que se promueve;
- II.- El nombre del actor y la casa que señale para oir-notificaciones;
- III.- El nombre del demandado y su domicilio;
- IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

(55).- OBREGON HEREDIA, Jorge : Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, comentado , Edit. Porrúa, México, 1989. p. 212

V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, - procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la - competencia del juez.

De lo anterior, aplicándolo concretamente a las controversias tratadas en ésta breve exposición, se desprende : -

Primero : El juez que ha de conocer de la demanda, es el del arrendamiento inmobiliario, esto atendiendo al criterio de la competencia por la materia, toda vez que con fundamento en el artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, establece : " Los jueces de arrendamiento inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de - - arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley. "

Agregando, que el artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles antes citado, nos indica : "Toda demanda debe formularse ante juez competente."

En cuanto al nombre y domicilio del actor, es importan-

te en virtud de que al momento en el que el demandado produzca su contestación, debe de conocer el nombre de la persona que le reclama determinadas prestaciones, además que : " La persona que asuma la posición de parte actora o demandante - y comparezca por su propio derecho debe de tener capacidad procesal." (56)

Por otra parte, el caso de las personas morales deben hacerlo por conducto de su representante o apoderado, acompañando a la demanda los documentos que le atribuyan tal carácter.

El señalamiento del nombre y domicilio del demandado, - su importancia radica, para que se le haga saber, a través - del órgano jurisdiccional que se ha entablado una demanda - en su contra, y pueda éste acudir ante tal autoridad judicial a contestarla y así hacer valer su derecho de audiencia consagrado en el artículo 14 de nuestra Constitución.

En cuanto al objeto que se reclama, el actor debe de señalar, concretamente su pretensión, así por ejemplo : el - - arrendador demanda la declaración judicial de dar por terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia de la misma la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

"Es conveniente que el actor determine con precisión cada una de las prestaciones que reclama en su demanda." (57)

(56).- Ibidem. p. 60

(57).- Idem. p. 60

Por lo que se refiere a los fundamentos de derecho, los preceptos que norman el procedimiento a seguir es conforme a lo dispuesto por el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, denominado " De la Controversias en Materia del Arrendamiento Inmobiliario," y que comprende del artículo 947 al 968 del citado código.

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

De lo que se desprende, que el juez tiene la libertad de proveer lo que en derecho proceda para los objetivos trazados que se pretenden alcanzar con las reformas a la ley procesal en materia del arrendamiento de inmuebles del año de 1993, se hagan una realidad.

En efecto, el legislador al modificar el Código en cita y retirar de tajo el juicio ordinario civil, mediante el que se tramitaban los juicios de terminación de contrato, rescisión de contrato, así como los enumerados en el artículo 2483 del Código Civil :

"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 fué 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."

Estas son las acciones que enumera el ordenamiento sustantivo y el legislador deja una ventana al juicio especial de desahucio, si bien ya no con el mismo nombre en virtud de que la reforma así lo establece en su artículo 957, 958 y 962 del Código Procesal, es donde engloba el legislador a todas las acciones que se podrán intentar en materia de arrendamiento inmobiliario por medio de ésta vía.

El caso específico de terminación de contrato, establecía la notificación que tenía que hacer el arrendador al inquilino manifestándole su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando se cumple el plazo o satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada.

Los efectos que produce el plazo a que se refiere el -- aviso de terminación de contrato, consiste en el término má-

ximo que tiene el inquilino para desocupar y entregar la localidad arrendada. Lapsó que hasta antes de las multicitadas reformas era de dos meses, como lo decretaba el artículo - - 2478 de la Ley sustantiva, mismo que fué modificado par que dar en los siguientes términos : " Todos los arrendamientos- que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determina- do, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contra- tantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con -- quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con - un año si es rústico."

De lo anterior se desprende, que si el inquilino no - desocupa la localidad arrendada en dicho término, el arrenda- dor podrá iniciar el juicio de terminación de contrato por - medio de ésta vía.

Es preciso indicar, que el procedimiento a que nos hemos referido en cuanto a la terminación del contrato es el que- debe de seguirse para aquellos contratos que se han celebra- do por tiempo indefinido o bien para aquellos en que ha - transcurrido el término pactado por las partes y operado la- tácita reconducción, misma que se produce cuando el arrenda- dor no se opone a que el inquilino continúe en el uso y goce del bien arrendado.

Por otra parte, por jurisprudencia, se ha establecido - que la oposición por parte del arrendador debe de hacerse -- dentro de los diez días siguientes a aquel en que las partes

habían fijado el término del mismo, a efecto de que no opere la tácita reconducción.

"ARRENDAMIENTO, OPOSICION, MODO DE COMPUTARSE EL - TERMINO.- Es cierto que la tesis de jurisprudencia número 75, publicada en la página 183, Cuarta Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, bajo el rubro : "ARRENDAMIENTO, TACITA-RECONDUCCION DEL CONTRATO DE ", establece que la - arrendadora debe oponerse a que la arrendataria -- continúe en el uso y disfrute del bien arrendado - dentro del término prudente de diez días contados - a partir de la fecha de vencimiento del contrato; - pero, dicho criterio jurisprudencial no señala que para que surta efectos la oposición de la arrendadora se requiere que se notifique a la arrendataria la demanda de terminación dentro de esos diez días, ni tampoco puede interpretarse en tal sentido, ya que, en primer lugar, es evidente que hasta que fenezca el contrato nacerá el derecho de la -- arrendadora de oponerse a que la inquilina continúe ocupando la localidad arrendada, de manera de que antes de que ocurra ese hecho no puede presentarse la demanda de terminación y, en segundo lugar, una vez presentada ésta no corresponde a la - arrendadora la práctica del emplazamiento, sino al órgano jurisdiccional, por lo que esta fuera de su alcance el que dicha diligencia se realice dentro de determinado término."

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMERO CIRCUITO

Amparo directo 2070/90.-Exp-In Mexicana, S.A.-18 - de octubre de 1990.-Unanimidad de votos.-Ponente : José Luis Caballero Cárdenas.-Secretaria : Ana Ro-

sa Granados Guerrero.

Amparo directo 527/91.- Eduardo Wvaldo Martínez. -
22 de marzo de 1991.- Unanimidad de votos.-Ponente
José Luis Caballero Cárdenas.- Secretaria : Ana Ro
sa Granados Guerrero.

Amparo directo 35/92.- Estela Rojano Moreno.- 12 -
demarzo de 1992.-Unanimidad de votos.-Ponente: - -
Efraín Ochoa Ochoa.- Secretaria : María Guadalupe-
Gama Casas.

Amparo directo 1231/92.-Maclovio Ortíz López.-20 -
de abril de 1992.-Unanimidad de votos.-Ponente : --
Efraín Ochoa Ochoa.- Secretaria : Walter Arellano-
Hobelsberger.

Amparo directo 1266/92.-Francisco Lobo Cuellar.-24
de abril de 1992.-Unanimidad de votos.-Ponente : -
Efraín Ochoa Ochoa.- Secretario : Eduardo Francis-
co Nuñez Gaytán.

Por lo que respecta a la rescisión del contrato que de-
manda el arrendador, en virtud del incumplimiento por parte-
del inquilino a lo pactado en el contrato de arrendamiento -
es más razonable que el locador recupere la posesión de su -
propiedad en un breve tiempo, cosa que puede ser posible a -
través de esta vía.

Cabe señalar que con lo que se ha expuesto a lo largo -
de éste estudio, no es difícil inclinarse en favor del arren-
dador, toda vez que como lo hemos de citar más adelante, el-
contrato de arrendamiento concede beneficios recíprocos a --
los contratantes, mismos que quedarán debidamente precisados.

El artículo 958 del multicitado Código de Procedimien--

tos Civiles, establece en su primer párrafo; "Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en éste título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente en el caso de haberse celebrado por escrito."

Para el caso de que la demanda se funde en la celebración de un contrato verbal, entonces deberá de acompañar el actor a su demanda, copia certificada de los medios preparatorios a juicio controversia de arrendamiento y que tendrán el carácter de documento base de la acción.

Por lo que hace al segundo párrafo del artículo citado, que se refiere a que " En la demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención, 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 éste Código."

2.2 Contestación a la demanda

"... también se ha estimado que hay un derecho genérico de defensa en juicio, como el derecho del demandado de ser oído y vencido en juicio, para que tenga oportunidad de contradecir las pretensiones del accionante y de ofrecer y prác

ticar pruebas que respalden su defensa."(59)

"El demandado, debe, al contestar la demanda, referirse a cada uno de los hechos aducidos por la contraria, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore, por no ser propios."(60)

El demandado tiene pocas posibilidades de defensa, toda vez, que el mismo es quien da origen a que el arrendador entable la demanda en su contra, por cualquiera de las causas contempladas en la leyes, y las más comunes son : la falta de pago de las pensiones rentísticas en los términos convenidos, la terminación del contrato por vencimiento del plazo señalado en el mismo.

La única defensa en el primer caso, que tiene el inquilino, es que se encuentre al corriente en el pago de la renta y si existiera un retraso en dicha obligación, éste sea imputable al locador; la compensación se da en casos muy limitados, cuando el inquilino llevó a cabo mejoras a la localidad arrendada y que por urgencia de las mismas éste las solventa con su propio capital.

En la práctica, se ha hecho algo común la negativa de algunos arrendadores a no recibir el importe de las rentas a sus inquilinos, obligando a éstos a depositarlas ante el

(59).- Ibidem. p. 74

(60).- BECERRA BAUTISTA, José : op. cit. p. 67

el juez del arrendamiento inmobiliario o bien ante la Oficina Central de Consignaciones, para efecto de probar su cumplimiento en la obligación.

Así, el demandado al acudir a contestar la demanda, deberá de manifestar los datos de dichas consignaciones a efecto de que el juez que conoce de la controversia, solicite -- por medio de oficio informe de las consignaciones hechas por el demandado en favor del actor.

El demandado en su escrito de contestación, debe de acompañar las pruebas, así como de las excepciones que deben de estar apoyadas en documentos, porque de lo contrario y -- con fundamento en el artículo 958 el juez la desachará.

El artículo 959 del citado ordenamiento establece "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 auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá de fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha -- del auto de la admisión de la demanda.

"El demandado deberá de dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días siguientes a -- la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción se correá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste -- dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita."

La reconvencción o contrademanda es la oportunidad que -- tiene el demandado de plantear una nueva pretensión en el -- proceso en contra del actor principal.

"Pero puede suceder que el demandado, para defenderse, no sólo se limite a impugnar la relación jurídica fundatoria de la demanda, sino que se vea obligada a hacer valer una si tuación jurídica incompatible con la deducida por el actor."⁽⁶¹⁾

"La reconvencción es la actitud más enérgica del demandado : éste no sólo se limita a oponer obstáculos procesales o a contradecir el derecho material alegado por el actor en su demanda, sino que, aprovechando la relación procesal ya establecida - formula una nueva pretensión contra el actor."⁽⁶²⁾

La finalidad que persigue la reconvencción es la de ahorrar tiempo procesal, en la medida en que los litigios se re suelven en forma simultánea, evitándose que se dicten senten cias contradictorias.

El tercer párrafo del artículo 959, indica : " Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o trans curridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no los - - sean fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley."

(61).- Ibidem, p. 60

(62). - CVALLE FAVELA, José : ob. cit. p. 100

Hasta aquí, hemos de referirnos en la siguiente forma :- nos parece acertado el procedimiento plasmado por el legislador, desde la presentación de la demanda hasta la admisión de las pruebas, toda vez que aunque se critique y se diga -- que se ha vuelto a la vía sumaria, consideramos que éste es adecuado, en virtud, de que de ésta forma se procura alcanzar los objetivos de las reformas, toda vez que, al admitirse la demanda, misma que ha llenado todos y cada uno de los requisitos establecidos en los preceptos legales; señalándose en el auto admisorio de la misma la fecha de la celebración de la audiencia, en la que se deberán desahogar las pruebas -- ofrecidas por las partes, fijándose ésta dentro de los veinticinco y treinta y cinco días siguientes al auto que admite la demanda; nos muestra claramente la preocupación del legislador, por suprimir aquellos juicios largos y costosos para las partes y que además ahora responden al sentir de todos -- aquellos propietarios de inmuebles que tienen la necesidad de alquilarlos, en virtud de que del mismo obtienen los ingresos suficientes para subsistir.

Por lo que, ahora a través de ésta vía, el arrendador -- tiene más oportunidad de recuperar su propiedad más rápido.

El artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece : "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 los siguiente :

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de -- las partes, por lo que deberán de presentar a los testigos, -- peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo -- en el caso de que demuestren la imposibilidad de preparar di -- rectamente el desahogo de algunas de las pruebas que les -- fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá ex -- pedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a dis -- posición de la parte oferente los oficios y citaciones res -- pectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y -- éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un do -- cumento que hayan sido admitidos como prueba, no se desaho -- gan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desier -- ta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente."

Ahora bien, la audiencia se debe de llevar a cabo des -- púes de la notificación al demandado, ya que a través del em -- plazamiento se le hace saber el día y hora para la celebra -- ción de la misma, esto en razón de que ya se ofrecieron las -- pruebas de las cuales el juez proveerá respecto de su admi -- sión y se puedan desahogar en la misma.

Anteriormente, en la práctica forense, era tan común, -- que el demandado ofreciera la prueba testimonial a cargo de-

testigos manifestando la imposibilidad de poderlos presentar el día de la audiencia y, quien tenía que realizar la preparación de la prueba para su desahogo, como lo es la notificación a los testigos era el arrendador, porque es él a quien le interesa recuperar la localidad, ésta practica era realizada por abogados mañosos, pero que ahora con éstas reformas se corta de tajo dicha práctica; también se ofrecía dicha -- prueba a cargo de testigos cuyo domicilio se encontraba fuera del Distrito Federal o el domicilio no era el correcto.

Así también, era común que el demandado ofreciera la -- prueba pericial y también era el arrendador el que tenía que solventar los gastos para el desahogo de dicha prueba, por lo que si el actor no contaba con los recursos económicos suficientes para cubrir los honorarios de los peritos de ambas partes, se producía un estancamiento en el seguimiento de los juicios.

Por lo anterior, es de alabarse el criterio del legislador al dejar la carga de la prueba al oferente.

"A través de la carga de la prueba se determina a cual de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y suministrar las pruebas en el proceso; en otros términos, la carga de la prueba precisa a quién corresponde probar" (63)

(63).- Ibidem. p. 127

Por lo que volvemos a reiterar, que si el demandado al ofrecer alguna de éstas pruebas para acreditar la existencia de un derecho tutelado por la ley en su favor, por ejemplo : el pago de las mejoras hechas a la localidad, entonces será éste el principal interesado en que se desahogue la prueba - en los términos ofrecidos, aportando los elementos necesarios para tal efecto, porque de lo contrario si no lo hace, se demostraría que el ofrecimiento de la misma, se hace con el simple propósito de retardar el procedimiento.

Así, en la audiencia de ley, se celebrará concurran o no las partes, estén o no presentes los testigos y los peritos, así la parte que no comparezca a la citada audiencia, deberá de sufrir las consecuencias procesales de su incomparecencia.

Artículo 961.-" La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas :

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

II.-" De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentran preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferi

rã en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

III.- "Desahogadas las pruebas las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente."

Como puede observarse en la redacción del artículo citado, se deja una ventana a la amigable composición, a efecto de que las partes por medio de un convenio decidan dar por terminado el litigio, el cual se da en algunos casos, pero no en otros no, ésto en virtud de que el arrendador no tiene ya la más mínima intención de seguir arrendando el inmueble al inquilino, por ser incumplido en sus obligaciones, y en algunas ocasiones a pesar de que el arrendatario es el causante de que se entablará demanda en su contra, aún así se quiere dar el lujo de ser él quien ponga las condiciones para poder convenir.

2.3 Sentencia. Concepto

En la doctrina los autores en la materia del derecho procesal civil hacen una clasificación de la sentencia atendiendo a su finalidad, y que pueden ser declarativas, constitutivas y por último de condena.

Las declarativas requieren un estado de incertidumbre sobre la existencia o interpretación jurídica y esa incertidumbre puede ocasionar un perjuicio al actor y que éste no -

tenga otro medio legal para hacer cesar la incertidumbre, -- ejemplo : nulidad de actos jurídicos como el matrimonio, tes tamento, deslinde, prescripción, etc.

La constitutiva, produce un nuevo estado jurídico y sus efectos se extienden hacia futuro, pueden ser constitutivas-de estado o constitutivas de derecho, entre las primeras, ci taremos, la interdicción, divorcio; entre las segundas las - que condenan a indemnizar daños por actos ilícito, puesto -- que antes de la sentencia sólo había una vía de hecho y la - sentencia constituye un crédito.

Las sentencias constitutivas se caracterizan, porque en ellas nace una nueva situación jurídica y así un demente de-ja de actuar en la vida civil por virtud de la interdicción-para ser representado por un representante legal; el divorcio no se limita a declarar la disolución del matrimonio, sino - que permite solicitar la reparación de bienes y el derecho-de contraer nuevo matrimonio.

Por lo que respecta a las de condena y que son las que-nos interesan, son aquellas que : "...ordene una determinada-conducta a alguna de las partes..."⁽⁶⁴⁾ por ejemplo: la con ducta que se exige del arrendatario, es la que desocupe y en tregue la localidad arrendada. Pero ésta sentencia además de ser de condena, también es declarativa toda vez que en la --

(64).- Ibidem. p. 202

misma, se dice : Ha procedido la via de controversia de arrendamiento inmobiliario y se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha...de 1990.

Por otra parte, en el artículo 79 del Código Procesal Civil, el cual menciona las diversas resoluciones judiciales, en cuanto a éstas únicamente haremos mención a la sentencia definitiva, como un modo de terminación del proceso.

"La sentencia debe ser considerada como el fin normal -- del proceso. Toda actividad de las partes y del órgano jurisdiccional se encamina prácticamente, a éste resultado, que constituye su meta."(65)

La sentencia, al ser emitida por el juez, estará limitada, toda vez que éste no podrá extenderse más allá de cuestiones que no se le hayan planteado, atendiendo al principio de congruencia, es decir, que ésta debe de dictarse en concordancia con la demanda y la contestación formuladas por las partes; así como el requisito de exhaustividad que se refiere a la imposición que se hace al juzgador para que resuelva sobre todo lo pedido por las partes.

"Por sentencia en sentido propio o estricto cabe entender la resolución jurisdiccional que pone fin al proceso de conocimiento normalmente desarrollado, decidiendo sobre el fundamento de las pretensiones hechas valer por las partes, . . ."(66)

(65).- DE PINA, Rafael, Y/O : Instituciones de Derecho Procesal Civil, -- Edit. Porrúa, México, 1988. p. 333

(66).- CLARIA OLMEDO, Jorge A.: Derecho Procesal, Estructura del Proceso, Tomo II, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1983. p. 224

El artículo 81 de la ley procesal, señala : "Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando éstos hubieren sido varios se hará pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

Tal y como lo mencionamos anteriormente, se han clasificado a las sentencias atendiendo a la finalidad de cada una de ellas, pero independientemente de esto, el objetivo principal es el de impartir justicia. "Por variados que sean los fines de la sentencia y los efectos que produzca, el primordial es el de hacer justicia."⁽⁶⁷⁾

Así pues la sentencia, en la que se declaren los derechos del arrendador, y procedentes las demás prestaciones reclamadas por él, es la meta final que el actor persigue al momento de presentar su demanda, aportando los elementos necesarios para ejercitar su acción; por otra parte el demandado al contestar la demanda, también aportó los hechos en que fundó sus excepciones y defensas, teniendo el juez la obligación de resolver sobre los mismos en la sentencia, fundándola en las normas aplicables al caso concreto.

(67).- RODRIGUEZ-ACUTLERA, Cesareo : La Sentencia, Edit. Bosch, Barcelona, España, 1974, p. 93

"Durante dicha labor se está produciendo la más inminente manifestación de la actividad jurisdiccional del Estado, - que culmina en la referida declaración de voluntad mediante la aplicación del derecho positivo al caso concreto sometido a juzgamiento."⁽⁶⁸⁾

Es decir, el juzgador al momento de dictar su resolución deberá de aplicar las leyes vigentes al momento de emitir -- la misma.

Tal y como lo expusimos en su oportunidad, el órgano -- jurisdiccional competente, para éste caso es el juez del -- arrendamiento inmobiliario.

Veamos ahora, en que momento debe dictarse la sentencia en el actual procedimiento que se sigue ante la mencionada - autoridad, para dirimir las controversias en ésta materia.

La fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, señala : "Desahogadas la pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictará de - inmediato la resolución correspondiente."

Independientemente de lo señalado en la fracción citada, no es muy común en todos los juzgados del arrendamiento inmo biliario, que una vez concluida la audiencia de ley, se dicte de inmediato la sentencia definitiva, más sin embargo és-
⁽⁶⁸⁾.- CIARIA OLMEDO, Jorge A. : op. cit. p.228

ta se dicta en un término mucho más breve que en los procedimientos anteriormente establecidos, es decir, en la vía ordinaria civil, aplicada a los locales comerciales, o la de las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

2.4 Sentencia ejecutoriada

Tal y como se ha podido apreciar, el procedimiento vigente para dirimir las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, se trata de un juicio sumario, mismo -- que consideramos adecuado en razón a lo expuesto a lo largo de ésta breve exposición.

Pero la emisión de la sentencia, no es el único fin que persigue el actor, sino que además, ésta se ejecute en sus términos, una vez que la misma haya causado ejecutoria.

"Es de regla general que la sentencia judicial produzca el efecto perseguido una vez que haya quedado firme y ejecutoriada. Ambas notas tienen como significado que la sentencia no puede ser revocada, anulada o modificada mediante la utilización de las impugnaciones autorizadas por la ley procesal correspondiendo que sea puesto en práctica lo resuelto por ella." (69)

(69).- CLARIA OLMEDO, Jorge A. : op. cit. p. 238

El artículo 426 del multicitado Código de Procedimien--
tos Civiles, en su fracción II, señala : " Causan ejecutoria
por ministerio de ley ;

II.- Las sentencia de segunda instancia;"

Misma que será dictada por la sala correspondiente a la
que éste adscrito el juzgado en el que se dictó la sentencia-
definitiva o también conocida como de primera instancia, con
motivo del recurso de apelación hecho valer por alguna de --
las partes o por ambas y mediante el cual se puede modificar,
confirmar o revocar la misma.

El artículo 427 de la ley procesal en cita, dispone : -
"causan ejecutoria por declaración judicial :

I.- "Las sentencias consentidas expresamente por las --
partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;

II.- "Las sentencias de que hecha la notificación en --
forma no se interpone recurso en el término señalado por la-
ley, y

III.-"Las sentencias de que se interpuso recurso, pero-
no se continuó en forma y términos legales o se desistió de-
él la parte o mandatario con poder o cláusula especial"

Para que la sentencia cause ejecutoria, primeramente de
be de notificarse a las partes la misma, alcanzando tal ca--
rácter cuando ésta deje de ser recurrible o bien no se hicie
ra dentro del término legal, siendo el de cinco días hábiles
siguientes a aquel en que surta efectos la notificación de -

la sentencia.

"De un lado la ley atiende a esta necesidad mediante la institución de cosa juzgada, o sea la cualidad que adquiere una resolución cuando está declarada no impugnabile, la parte interesada no la impugna, y esta cualidad determina la obligatoriedad de la resolución para quienes hayan sido partes."⁽⁷⁰⁾

La sentencia únicamente obligará a las partes que intervinieron en el juicio, en éste caso hemos de referirnos al arrendador y al arrendatario, toda vez que la resolución se emite en base a los hechos propuestos por ambos y de los cuales pusieron en conocimiento del juzgador.

"La sentencia tiene imperio desde su notificación; debe ser acatada por los vinculados a ella y respetada por los demás."⁽⁷¹⁾

En cuanto a ésta cita, lo que nos interesa es que, en ella se señala que debe ser respetada, por los demás, en tanto no demuestren interés jurídico o mejor derecho, quienes pueden recurrir al amparo.

2.5 Ejecución de sentencia.

Como anteriormente lo señalamos, el actor, no únicamente persigue al momento de entablar su demanda que se dicte una sentencia en la que se reconozcan sus derechos, sino que ésta a su vez se ejecute en sus términos, y sea acatada por

(70).- PRIETO, Leonardo, Y/O : Derecho Procesal Civil, Vol. I. Edit. Tecnos, Madrid, 1975. p. 191

(71). - CLARIA OLMEDO, Jorge A. : op. cit. p. 249

el demandado y su vez éste cumpla con lo sentenciado y que -
fué condenado; tal y como lo hemos afirmado, el arrendador -
lo que principalmente le importa es recobrar la posesión de
su inmueble.

Una vez dictada la sentencia, en la que se condene al -
inquilino a desocupar y entregar la localidad arrendada, en-
un término de cinco días siguientes a aquel en que háya cau-
sado ejecutoria la definitiva, es un término que la ley otor-
ga al demandado para que éste cumpla voluntariamente con la
resolución dictada.

Cuando el inquilino, no da cumplimiento voluntario a lo
que fué condenado se procederá a la ejecución de la senten-
cia por la vía de apremio, contemplada en el artículo 500 de
la ley procesal civil y a petición de parte, en éste caso --
del actor.

"La ejecución forzosa de la sentencia es una consecuen-
cia de la naturaleza de mandato de autoridad que corresponde
a toda resolución judicial, y se halla impuesta, además, pa-
ra impedir, dentro de lo humanamente posible, que queden fa-
llidas, por voluntad del vencido, las legítimas pretensiones
del vencedor..."⁽⁷²⁾

El procedimiento de ejecución de sentencia, es el si-
guiente : una vez transcurrido el término para que el deman-

(72).- DE PINA, Rafael, Y/O : op. cit. p. 247

dado cumpla voluntariamente con lo que fué condenado, a soli
citud de la parte actora, se procederá a la ejecución forzo-
sa de la sentencia, solicitando se proceda al lanzamiento --
del inquilino a través del ejecutor adscrito al juzgado.

En algunos casos, suele suceder, que cuando se constitu-
ye el fedetario en compañía del actor, o de quien sus interé-
ses represente, en la localidad materia de la litis, surgan-
problemas para la práctica de dicha diligencia y no se pueda
dar la posesión del inmueble a la parte actora, en virtud de
la oposición del demandado o bien por terceros ajenos a la -
relación contractual que existe entre arrendador y arrendata-
rio; y para el caso el actor solicita se áplique un medio de
apremio a aquella o aquellas personas que en lo sucesivo se-
opongan a la práctica de la misma.

El artículo 73 del Código Procesal, señala :

"Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, --
pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apre-
mio que juzguen eficaz :

I.- "Las multas hasta por las cantidades a que se refie-
re el artículo 61, la cual podrá duplicarse en caso de rein-
cidencia :

II.- "El auxilio de la fuerza pública y fractura de ce-
rraduras si fuere necesario;

III.- " El cateo por orden escrita;

IV.- Arresto hasta por quince días.

"Si el caso exige mayor sanción, se dará parte a la autoridad competente. "

Como se puede apreciar, estos medios de apremio, son -- una facultad potestativa que obligan al juzgador a decretarla que considere más adecuada para que se ejecuten sus resoluciones en los términos que se dictarán.

"La facultad que tienen los jueces para usar medidas de apremio a fin de hacer cumplir sus determinaciones, no significa que sea potestativo el mandar o no se cumplan esas determinaciones, sino obligatorio, lo que es potestativo es la elección de la medida de apremio más adecuada para el caso."⁽⁷³⁾

Es cada vez más común en la práctica, que cuando se va a llevar a cabo el lanzamiento en una localidad cuyo destino haya sido para local comercial, los que se oponen a la práctica de dicha diligencia, son los empleados, alegando que -- tienen emplazado a huelga al patrón y que por lo tanto no se puede llevar a cabo el lanzamiento, por que de lo contrario, se verían afectados sus derechos laborales.

Así, con el resultado de la diligencia, se da cuenta al juez, para que éste a su vez de vista al interesado y manifieste lo que a su interés convenga; a lo que si el abogado del actor tiene conocimientos de los criterios jurisprudenciales que existen al respecto, con fundamento en los mismos solicitará, que pasen nuevamente los autos a disposición del

(73).- MAR, Nereo : Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, México, 1993. p.97

ejecutor para que se proceda al lanzamiento del inquilino de la localidad arrendada, en algunos casos, solicita además se decrete una medida de apremio a quien en lo sucesivo se oponga a la citada diligencia.

Decretandose en algunas ocasiones la fractura y rompimiento de cerraduras, el uso de la fuerza pública y el aprehensimiento de arresto.

Como es de observarse, el juez al hacer uso de la facultad potestativa que la ley le confiere, para hacer cumplir sus resoluciones puede hacer efectivo el arresto en contra de los trabajadores, cuando éstos en una actitud contumaz se sigan oponiendo al lanzamiento.

Lo preocupante ante esta situación, es que en ocasiones los derechos de estos trabajadores, son usados mañosamente por el arrendatario-patrón, para dejar de cumplir con sus obligaciones; además de poner en peligro la libertad de sus empleados; toda vez que suele suceder que exista confabulación entre arrendatario, su abogado y el sindicato para simular el emplazamiento a huelga, con el único fin de retardar la ejecución de la sentencia.

Más sin embargo, consideramos que, si de diez casos de emplazamiento a huelga, se encuentre uno sólo que esté debidamente fundado, basta y sobra para que el juez con apego a los principios generales del derecho, como lo es la equidad y la justicia, notifique a la Junta de Conciliación y Arbitra

je a la brevedad posible, la resolución y su estado de ejecución, a efecto también de comunicar el día y hora en que se a de llevar a cabo la diligencia de lanzamiento; para que a su vez esta autoridad laboral lo haga del conocimiento del sindicato emplazante, y acuda en compañía de los empleados y ejecutor adscrito a la Junta para hacer valer sus derechos.

De éste modo se evitarían muchos de los problemas planteados en éste capítulo, dándose una expeditéz en la ejecución de las sentencias a que nos hemos referido, toda vez que, al estar presentes todos los interesados en la práctica de la diligencia de lanzamiento, el arrendador recibiría la posesión de la localidad arrendada, por conducto del ejecutor adscrito al juzgado de arrendamiento; y al sindicato y empleados, los bienes muebles propiedad del patrón en calidad de depósito, a efecto de garantizar sus derechos laborales.

Por lo que así, el patrón responde con sus propiedades y derechos, para que en forma preferente sean pagados los adeudos a los trabajadores, excluyéndose los bienes que no son -- propiedad de la empresa, por lo tanto el arrendamiento de inmuebles es ajeno a las propiedades de la persona física o moral concebida como empresario, por lo que de ninguna manera puede satisfacerse con dichos inmuebles crédito alguno en favor de los trabajadores, por lo tanto el lanzamiento no desmembra la fuente de trabajo puesto que ésta puede llevarse a cabo arrendando otro local, y en cuanto a la maquinaria y demás enseres necesarios para la realización del trabajo al momento del lanzamiento entran en posesión de los trabajadores-huelguistas, quienes además pueden asegurar las licencias de funcionamiento otorgadas al patrón y ejercer los actos de depositarios de las mismas, entre los que se cuentan la continuidad de la fábrica o del comercio otorgado al patrón.

CAPITULO TERCERO

LA HUELGA

La historia de la huelga, ésta estrechamente unida a la historia del sindicalismo, siendo lógica tal situación, porque es el medio del que se valen los trabajadores para conseguir las mejoras en sus condiciones de trabajo, misma que tiene sus orígenes en la Revolución Industrial, en virtud de los diversos cambios que se dieron en el sistema económico de diversos países.

Inglaterra fué el país que más significó por su transformación industrial, pero también es en éste país en donde más se combatió la coalición de los trabajadores.

Los sindicatos en el Reino Unido tuvieron un desarrollo muy acelerado, en tanto, que en otros países apenas se iniciaba la revolución industrial, en la Gran Bretaña ya llevaban un siglo de vida.

"Entre tanto, Inglaterra también convirtió en delito la suspensión brusca del trabajo..."⁽⁷⁴⁾

Vemos pues, como en un principio las disposiciones legales prohibieron las manifestaciones huelguísticas, y no sólo eso, sino que también en la primer etapa del movimiento sindicalista encontramos que las agrupaciones obreras y los actos que estas desarrollaban, para conseguir el equilibrio de los factores económicos eran considerados como delitos.

(74).- GUERRERO, Eucherio : Manual de Derecho del Trabajo, Edit. Porrúa, México, 1994. p. 367

Posteriormente se sostuvo que ningún acto cometido por un grupo de trabajadores, para fomentar un conflicto de trabajo, no debería ser sancionado, a menos que se tratara de un acto que pudiera considerarse como criminal si éste fuere cometido por un individuo.

Dandose así una nueva etapa en el movimiento de la huelga, en donde las organizaciones de los trabajadores, no solamente se conformaban con que se les tolerarían sus movimientos, sino que también exigían un reconocimiento legal de los mismos.

El Licenciado Euquerio Guerrero, destaca que, "...Siendo de llamar la atención que ni en Bélgica, ni en algunos países de América Latina se llegó a dar esa característica delictuosa." (75)

Por lo que respecta a la huelga en México, se destacan los movimientos de Cananea y Rio Blanco, cuyos conflictos fueron más allá de un pleito obrero-patronal, toda vez que en los mismos, se derramó la sangre obrera, y varios perdieron la vida al buscar mejoras en sus condiciones de trabajo, así como un trato más digno e igualdad de condiciones a las de los empleados extranjeros.

Las condiciones de vida del obrero mexicano en el mineral de Cananea, demuestran claramente la discriminación de que eran objeto por parte de los patrones, en virtud de que -

(75).- Ibidem. p. 367

éstas eran humilantes, bajos salarios y exceso de trabajo; - las principales peticiones de los trabajadores eran : salario mínimo, ocho horas de trabajo y de que se emplearán un 75% de obreros mexicanos por un 25% de extranjeros.

Se debe de tomar en cuenta, que los movimientos mencionados, así como otros tantos que se llevaron a cabo en el territorio Nacional, aunque no con los mismos resultados; y que a través de esa lucha que sostuvieron los trabajadores con el - objeto de mejorar sus condiciones laborales, alcanzando dicha meta, y no sólo eso, sino que al cristalizarse tales deseos - en la Constitución de 1917, en la que incluye un título sobre el trabajo, mismo que se encuentra establecido en el artículo 123, elevándose así tales derechos a un rango constitucional, como un mínimo de garantías .

Es así, como surge el derecho de huelga, como un derecho inalienable e imprescriptible de los trabajadores.

El artículo 123 Constitucional, en el primer párrafo de su texto original, señalaba : "El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados deberán expedir leyes sobre el -- trabajo, fundadas en las necesidades de cada región, sin contravenir a las bases siguientes, las cuales regirán el trabajo de los obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos, y de una manera general todo contrato de trabajo:..."

De la redacción del artículo citado, se desprende que, - se dejaba puerta abierta a las legislaturas locales para legislar en materia laboral, presentándose el problema que nos-

señala el Licenciado Eugenio Guerrero, al decir, " Es conveniente que, además, mencionemos como en algunos Estados de la República se trató de reglamentar el mencionado artículo 123, expidiéndose leyes locales que interpretaban de diferentes maneras las ideas del constituyente."⁽⁷⁶⁾

Por lo anterior, las leyes del trabajo de los diversos Estados, resultaban contradictorias, es por ello, que en la sesión de la Cámara de Diputados celebrada el día 5 de agosto de 1929, se presentó el proyecto de reformas a los artículos 73, fracción X, preámbulo del 123 y fracción XXIX de éste último, de la Constitución General de la República.

Con las reformas al artículo 73, fracción X de nuestra Carta Magna, se otorgan las facultades al Congreso de la Unión para legislar en toda la República en materia del trabajo, siendo dicha reforma, el paso más importante, para que en el año de 1931 se expidiera la Ley Federal del Trabajo.

Actualmente, en la redacción del multicitado artículo 123 de la Constitución Política, en sus fracciones XVII y XVIII corresponden a las huelgas y paros, que a la letra dicen:

XVII.- "Las leyes reconocerán como un derecho de los obreros y de los patronos las huelgas y los paros."

XVIII.- "Las huelgas serán lícitas cuando tengan por objeto conseguir el equilibrio entre los diversos factores de la producción, armonizando los derechos del trabajo con los del-

(76).- Ibidem. p. 342

capital. En los servicios públicos será obligatorio para los trabajadores dar aviso, con diez días de anticipación, a la Junta de Conciliación y Arbitraje de la fecha señalada para la suspensión del trabajo. Las huelgas serán consideradas como ilícitas únicamente cuando la mayoría de los huelguistas ejerciere actos violentos contra las personas o las propiedades, o, en caso de guerra, cuando aquéllos pertenezcan a los establecimientos y servicios que dependen del gobierno."

El artículo citado, no define que se debe entender por huelga, solamente la contempla como un derecho de los trabajadores; señala cuando se considera lícita, y cuando es ilícita, estableciendo un término cuando se trate de trabajadores que presten un servicio público, para hacerla estallar a partir de la notificación al patrón.

3.1 Concepto y causales de huelga

Por lo que respecta al concepto de la huelga, primeramente citaremos el que nos proporciona la Ley Federal del Trabajo, en su artículo 440 : "Huelga es la suspensión temporal del trabajo llevada a cabo por una coalición de trabajadores."

El Licenciado Guerrero Euquerio, señala : "La definición que analizamos se refiere a la coalición de trabajadores. Debe entenderse por ésta el acuerdo de un grupo de trabajadores o de patrones para la defensa de sus intereses comunes..."⁽⁷⁷⁾

(77).- Ibidem. p. 345

Como se puede apreciar, en la redacción del artículo 440 de la Ley Federal del Trabajo, contempla a la huelga como un derecho que la ley otorga a los trabajadores, para la defensa de sus intereses.

Por su parte, el Licenciado Miguel Borrel Navarro, nos proporciona el siguiente concepto de huelga: "La huelga es la causa legal de suspensión de labores y de los efectos de las relaciones de trabajo." (78)

Por nuestra parte, consideramos que, el derecho de huelga es un triunfo de los trabajadores y que costo vidas humanas, hasta antes de consagrarse como una garantía constitucional; y que como tal, únicamente debe ser utilizado tal derecho, cuando realmente las situaciones laborales, así lo ameritan, y estas se apeguen a lo establecido por el artículo 450 de la ley de la materia, en la cual se señalan que situaciones pueden ser causales de huelga, al establecer:

Artículo 450: "La huelga deberá de tener por objeto:

I.- "Conseguir el equilibrio entre los diversos factores de la producción, armonizando los derechos del trabajo con los del capital;"

II.- "Obtener del patrón o patrones la celebración del contrato colectivo de trabajo y exigir su revisión al terminar el periodo de su vigencia, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo III del título séptimo;"

III.- "Obtener de los patrones la celebración del contrato-ley y exigir su revisión al terminar el periodo de su vigencia;"

(78).- BORRELL NAVARRO, Miguel: Análisis Práctico y Jurisprudencial del Derecho Mexicano del Trabajo, Edit. Pac. México, 1990. p. 533

gencia, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV del título séptimo;

IV.-"Exigir el cumplimiento del contrato colectivo de -- trabajo o del contrato-ley en las empresas o establecimientos en que hubiese sido violado;

V.-"Exigir el cumplimiento de las disposiciones legales sobre participación de utilidades;"

VI.-"Apoyar una huelga que tenga por objeto alguno de -- los enumerados en las fracciones anteriores;" y

VII.-"Exigir la revisión de los salarios contractuales a que se refieren los artículos 399-bis y 410-bis."

Es por ello, que consideramos que, el derecho de huelga no debe de ser utilizado para otros fines distintos a los señalados por la ley.

"Por lo expuesto anteriormente los requisitos fundamentales de la huelga son que su ejercicio deberá ajustarse a lo establecido al efecto y en forma expresa en la ley, y no producirse en forma caprichosa o arbitraria..."(79)

3.2 EL Artículo 920 de la Ley Federal del Trabajo

Este artículo, se refiere al procedimiento que se sigue para ventilar la huelga, y se cita con el objeto de tener una noción del mismo y resaltar los puntos que nos parecen interesantes para el tema que se trata en la presente investigación.

Así, como lo señala el artículo 920 citado, nos indica (79).-Ibidem, p. 532

que el procedimiento de huelga, se inicia con la presentación del pliego de peticiones del cual hemos de referirnos - en el siguiente inciso de éste estudio.

Presentandose el mismo por duplicado ante la Junta de Conciliación y Arbitraje.

Obliquando la ley al Presidente de la misma, correr el traslado del emplazamiento al patrón dentro de un término de cuarenta y ocho horas siguientes a la de su recibo.

Tal y como lo señala la ley el efecto de la notificación es el de constituir al patrón como depositario de los bienes de la empresa.

Por lo que a éste respecto, consideramos que el efecto del emplazamiento, al constituir en depositario al patrón de los bienes de la empresa, se refiere única y exclusivamente a los de su propiedad, y no con bienes muebles o inmuebles - cuyo propietario sea distinto al del patrón.

El patrón contará, con un término de cuarenta y ocho horas para producir su contestación.

Otro de los efectos que se producen con la notificación del emplazamiento a huelga, son los señalados en el artículo 924 del cual posteriormente haremos una breve exposición.

Una vez debidamente notificado el patrón y producido éste su contestación, se les citará a las partes para la celebración de una audiencia de conciliación, misma que como su nombre lo indica es para efecto de que las partes por medio-

de la celebración de un convenio decidan dar por concluido - el conflicto laboral.

Esta audiencia se podrá diferir una sólo vez, a petición de los trabajadores, más sin embargo, en la misma no se señala que la fecha para la celebración y continuación de la - - audiencia, deba fijarse dentro de un determinado término.

Por otra parte, en la multitudada audiencia deberán de resolverse las excepciones hechas valer con oportunidad.

El artículo 929 de la Ley Federal del Trabajo, señala, - que dentro de las setenta y dos horas siguientes a la suspensión del trabajo, a solicitud de los trabajadores, patrones - ó terceros interesados, la Junta de Conciliación y Arbitraje podrá declarar la inexistencia de la huelga, cuando no se hayan cumplido con los requisitos establecidos.

En relación, a los terceros interesados que menciona el artículo citado, podemos incluir al arrendador, toda vez que éste puede demostrar fehacientemente su interés jurídico, - para efecto de que se declare la inexistencia de la huelga, - destacando, que en base a la exposición del capítulo segundo de éste trabajo, la ejecución de la sentencia que condena al arrendatario a la desocupación y entrega de la localidad - - arrendada, su ejecución no puede estar condicionada a la declaración que se haga sobre la existencia o inexistencia de la huelga.

Hasta aquí, hemos expuesto brevemente el procedimiento -

de la huelga, sin profundizar en su estudio, lo cual reservaremos para mejores plumas.

3.3 Del escrito dirigido al patrón en el cual

se formulan las peticiones

En cuanto a éste punto, mismo que se encuentra establecido en la fracción I, del artículo 920 de la multicitada ley, - que a la letra dice:

I.-"Se dirigirá por escrito al patrón y en él se formularán las peticiones, anunciarán el propósito de ir a la huelga si no son satisfechas, expresarán concretamente el objeto de la misma y señalarán el día y hora en que se suspenderán las labores, o el término de prehuelga;"

Para los efectos de tener por presentado el mismo, éste deberá de hacerse por conducto del sindicato titular del contrato colectivo de trabajo o bien por el administrador del contrato-ley, teniendo la obligación el Presidente de la Junta de observar que el pliego de peticiones se encuentre signado por el representante de dicho sindicato, para poder dar inicio al procedimiento de huelga, en caso contrario, no se dará trámite alguno a dicho escrito.

Por lo que respecta, al contenido del escrito de peticiones en él se contendrán las pretensiones que quiera hacer valer el sindicato emplazante con fundamento en cualquiera de las hipótesis que prevé el artículo 450 de la ley de la materia.

Destacando, que en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo anteriormente citado, contempla los derechos tutelados por la ley en favor de los trabajadores y que pueden éstos exigir su cumplimiento por parte del patrón, sin que sea necesario afectra los derechos de terceros ajenos a la relación laboral, concretamente al referirnos al arrendador.

3.4 Del señalamiento del día y hora en que se suspenderán las labores

En cuanto a éste punto, también consideramos importante hacer una breve referencia del mismo y por separado, en virtud de que nos parece interesante, toda vez que tiene una estrecha relación con lo que trataremos al hacer mención del artículo 924 de la Ley Federal del Trabajo, en el siguiente capítulo.

El escrito presentado por el sindicato titular del contrato colectivo o por el administrador del contrato-ley, en el cual además de precisar las peticiones laborales, deberá de contener el aviso de suspensión de labores.

Y en cuanto a éste punto, mismo que se encuentra previsto en la fracción III del ya muy citado artículo 920 de la ley laboral, y que a la letra dice :

III.-"El aviso para la suspensión de las labores deberá darse, por lo menos, con seis días de anticipación a la fecha señalada para suspender el trabajo y con diez días de antici-

pación cuando se trate de servicios públicos, observándose -- las disposiciones legales de esta ley. El término se contará a partir del día y hora en que el patrón quede notificado."

De lo que debemos destacar, que en el mismo se señala un término mínimo de seis días de anticipación a la fecha señalada para la suspensión de labores, por lo que dicha redacción, nos sirve aún más para fundamentar nuestro tema, en virtud de que el emplazamiento a huelga se puede hacer con quince, veinte días o más, anteriores a la fecha en que han de suspenderse las labores, y con los efectos que produce el emplazamiento a huelga, lesionando así los intereses del arrendador.

Toda vez que impedirían durante todo éste término, agregando a éste el tiempo que ha de durar la tramitación del procedimiento de huelga, la ejecución de la sentencia obtenida -- por el arrendador mediante la tramitación del juicio correspondiente, violando así la garantía consagrada en el artículo 17 Constitucional y que se refiere a la expeditéz de la justicia.

C A P I T U L O C U A R T O
DE LA SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA
SENTENCIA ARGUMENTANDO DERECHOS LABORALES

4.1 Artículo 924 de la Ley Federal del Trabajo

Como anteriormente lo señalamos, entre los efectos de la notificación que se hace al patrón del pliego de peticiones, es el que se encuentra previsto en el artículo que se cita, mismo que establece :

Artículo 924.- " A partir de la notificación del pliego de peticiones con emplazamiento a huelga, deberá suspenderse toda ejecución de sentencia alguna, así como tampoco podrá practicarse embargo, aseguramiento, diligencia o desahucio, en contra de la empresa o establecimiento, ni secuestrar bienes del local en que se encuentren instalados, salvo cuando antes de estallar la huelga se trate de: ..."

El precepto citado, ha sido objeto de crítica en virtud de que el mismo ha servido de fundamento para el patrón para llevar a cabo maniobras tendientes a burlar las obligaciones contraídas por éste, ya sea con sus empleados o con terceras personas ajenas a la relación laboral.

". . . Este artículo corresponde en parte al párrafo --tercero del artículo 453 de la Ley de 1970. El párrafo tercero mencionado fué ácremente criticado por los estudiosos del

derecho, al haberse prostituido en la práctica la institución pues al amparo de la supremacía legal proteccionista de la huelga, constantemente se cometían fraudes en perjuicio de acreedores con vicios de legalidad. "(80)

Este precepto, presenta cuatro cosas de excepción en -- igual número de fracciones, en que podrán practicarse el embargo de bienes en las empresas cuando las mismas estén emplazadas a huelga hasta antes de que esta estalle.

Las causas de excepción contenidas en el precepto que -- analizamos, textualmente señala :

I.- "Asegurar los derechos del trabajador, especialmente indemnizaciones, salarios, pensiones y demás prestaciones devengadas, hasta por el importe de dos años de salarios -- del trabajador;

II.- "Créditos derivados de la falta de pago de las cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social;

III.- "Asegurar el cobro de las aportaciones que el patrón tiene la obligación de efectuar al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores; y

IV.- "Los demás créditos fiscales."

En atención al último párrafo de éste multicitado artículo, nos muestra claramente una preferencia de los créditos --

(80).- ROSS GAMEZ, Francisco : Ley Procesal del Trabajo Comentada, Cárdenas, Editor y Distribuidor, México, 1985. p. 190

existentes en favor de los trabajadores, sobre los señalados en las siguientes tres fracciones y que se refieren, a los - del IMSS, INFONAVIT y los fiscales.

Por nuestra parte, consideramos acertada tal preferencia; más sin embargo, apreciamos peligrosas los otros casos de excepción, tanto como para los trabajadores, como para el arrendador, en virtud de que pudiera darse el caso de que existiera contubernio entre el patrón y algún funcionario para llevar a cabo un embargo de bienes por conducto de las instituciones gubernamentales a que se refieren las fracciones en cuestión; y hecho con el simple objeto de sacar -- los bienes del patrón cambiándolos de lugar distinto al del establecimiento de la empresa y poniéndolos en su poder en otro domicilio, dando una tranquilidad al patrón, en virtud de que éste ya no estaría presionado y mucho menos le importaría de que el local ya vacío, se mantuviera cerrado por el resto del tiempo, haciendo innecesaria la huelga.

4.2 Lo derechos de los trabajadores

Para referirnos a éste punto, y en base a la breve exposición que hemos hecho en lo relativo a la huelga; consideramos que el derecho de huelga al establecerse en la Constitución de 1917, se reconoció a los trabajadores un derecho -- que ya habían conquistado a través de sus continuas luchas,-

y lo que el constituyente de 1917, lo único que hizo fué - - plasmarlo en la Constitución, para que el derecho de huelga fuera elevado a la categoría de un derecho constitucional.

Por lo que el derecho de huelga, la jornada mínima de - labores, salario mínimo, citando entre otros de los derechos de la clase laborante igualmente conquistados, no surgen por el simple capricho de los trabajadores, ni por un simple - proyecto que haya sido motivo de discusión en la Cámara de Diputados; sino por la imperiosa necesidad de que las rela-- ciones obrero-patronales fuerán normatizadas, dignificando - así el trabajo del hombre.

Es por ello que consideramos además, que éste derecho - refiriendonos concretamente al de la huelga por parte de - los trabajadores debe estar realmente protegido, cuando -- sea ejercido por los mismos empleados sindicalizados en defen-- sa de sus derechos, mismos que como lo hemos de corroborar - más adelante al hacer la exposición de los derechos del - arrendador, así como en nuestras conclusiones; no se contra-- ponen los derechos sociales, como lo es el derecho del traba-- jo, con los derechos privados, como lo son los derechos del - arrendador; sino que por el contrario, ambos conflictos se -- pueden dirimir sin que se vean afectados tanto los derechos - de unos, como de los otros.

4.3 Los derechos del arrendador

Tal y como lo expusimos, con las leyes de emergencia, citadas en el segundo capítulo de esta investigación, surge la protección del inquilino; posteriormente en el año de 1985, - con las reformas realizadas al Código Civil y Código de Procedimientos Civiles, mediante decreto publicado el 7 de febrero del año citado, se sigue dando la misma tendencia protectora del inquilino, al sustraer del derecho privado los preceptos relacionados con el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación.

" En el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de orden público y de interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a las disposiciones que lo regulan... "(81)

Lo anterior, con el fin de tratar de armonizar los derechos de los contratantes, situación que lejos de traer una mayor oferta de inmuebles susceptibles de arrendamiento, se disminuyó.

Ante esta situación, durante el gobierno del licenciado Carlos Salinas de Gortari, refiriéndonos concretamente en el año de 1993, y ante los resultados adversos, generados por la excesiva protección dada al arrendatario, que lejos de beneficiar al arrendador o al inquilino los ha perjudicado, entre otras formas las siguientes a que hemos de citar y que

(81).- SANCHEZ MEDAL, Ramón : De los Contratos Civiles, Edit. Porrúa, - México, 1993, p. 223

varios autores han criticado, pero en especial señalaremos-- las que consideramos perjudican más al arrendador, toda vez que se le afecta al establecerse procedimientos largos y costosos, y que por la misma razón, le impiden obtener una pronta recuperación de la posesión de su inmueble, independientemente por la terminación del contrato de arrendamiento o -- por rescisión del mismo, ante el incumplimiento del inquilino en las obligaciones contraídas; en otros casos al no contar con los ingresos necesarios para poder llevar a cabo las reparaciones en la localidad arrendada, con motivo de las -- rentas bajas, en virtud de que las mismas con el transcurso del tiempo, dejan de adecuarse a la realidad; y más aún de -- aquellos arrendamientos protegidos por el congelamiento de rentas, originándose con ello el deterioro en las construc-- ciones; en otras ocasiones, debido a retraso del inquilino -- al dejar de cubrir las pensiones rentísticas en los términos convenidos.

Además de esto, señalaremos la información equivocada -- de mucha gente que a arrendado un mismo inmueble por 10, 15, 20 años o más, y que por tal motivo se consideran como dueños de la localidad, y que el devolver la posesión al propietario le implique a éste el tener que pagar alguna cantidad al -- arrendatario, pago que para el inquilino constituye una obligación del dueño.

Pero el contrato de arrendamiento, tal como lo señala --

el artículo 2398 del Código Civil, en su primer párrafo : "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de -- una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio determinado."

"De la definición que da éste artículo se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa"⁽⁸²⁾

Luego entonces, para definir el carácter de temporal -- del contrato de arrendamiento, citaremos : " Se dice que es temporal, debido a que no indefinido el tiempo en que se -- constituye sino que debe de fijarse un límite y en caso de -- omisión, la ley lo determina."⁽⁸³⁾

Por lo que, hemos de manifestar que : " Sise concede el uso o goce temporal, se supone que llegará el momento en que se restituya la cosa."⁽⁸⁴⁾

Por lo tanto, las partes que intervienen en la celebración del contrato de arrendamiento, tienen la facultad de señalar el inicio, así como el término del mismo, beneficiándose ambas partes.

(82).- LOZANO MORIECA, Francisco : Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México, 1986, p. 277

(83) .- PENICPE LÓPEZ, Eduardo : Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil, Edit. Porrúa, México, 1982, p. 254

(84).- SOLO ALVAREZ, Clemente : Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, Edit. Limusa, México, 1984, p. 206

"Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga; desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio : el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho, obtiene un beneficio : la posibilidad, la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad. Pero soporta la carga de pagar un precio cierto."⁽⁸⁵⁾

Además, de que la persona que da en arrendamiento un inmueble, lo da con la intención de obtener un beneficio, y gozar así de los privilegios que da la propiedad privada, y no para acarrearle problemas, que le originen gastos, algunas ocasiones más grandes que el monto anual de la renta estipulada en el contrato.

Lo anterior, en virtud de que por el incumplimiento del arrendatario, trae como consecuencia, que el arrendador acuda ante el órgano jurisdiccional para hacer valer sus derechos, y en su caso ejecutarlos por medio de la fuerza. "Ocurrir esta ejecución cuando el acreedor víctima del incumplimiento solicita la intervención del órgano jurisdiccional pa

(85).- LOZANO NORIEGA, Francisco : ob. cit. p. 279

ra que coaccione al deudor, a fin de obtener por la fuerza - la ejecución de la prestación a su cargo que ha dejado de -- cumplir." (86)

Diremos que son muchas las personas que carecen de bienes inmuebles, sin embargo pueden éstas mediante el pago de una pensión, gozar y disfrutar temporalmente propiedad de -- otro, quien no pudiendo utilizarlo personalmente lo alquiló- mediante la celebración de un contrato de arrendamiento.

Es claro que las situaciones que presentamos, son una -- realidad, que ha dado origen a la escasez de vivienda en -- arrendamiento, y por éste motivo el gobierno ha dado marcha- atrás con la tendencia proteccionista del inquilino, refle-- jándose ésto en la últimas reformas en esta materia. En las- cuales, tal y como se señala en su exposición de motivos, se pretende motivar el ánimo de aquellas personas propietarios- de inmuebles, que pueden ser susceptibles de éste contrato, -- principalmente de aquellos cuyo destino sea el de casa habi- tación, siendo éstos los que más han oozado de la protección que el legislador a plasmado en los preceptos relativos al -- alquiler de inmuebles.

Por todo lo que hemos expuesto a lo largo de éste traba- jo, estamos plenamente convencidos de que la celebración de éste contrato, da nacimiento a derechos y obligaciones para-

(86).- MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín : Teoría de las Obligaciones, Edit. -- Porrúa, México, 1993, p. 199

ambas partes, de los cuales destacaremos el derecho del arrendador de recuperar la posesión del inmueble a la terminación del contrato o bien por el incumplimiento del inquilino, antes de la terminación del mismo.

Hemos de señalar, que las dos causas citadas en el párrafo anterior, son las más comunes que llegan al conocimiento de los jueces en la materia, y en las prestaciones que se demandan de arrendatario, siempre estará la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

En lo que se refiere a la terminación, consideramos el derecho que tiene el arrendador de exigir la restitución de la localidad arrendada, toda vez que si entrego la posesión de la misma al arrendatario, esta fué de manera temporal, y aún cuando éste cumpliera íntegramente con lo pactado en el contrato, al término de éste debe devolver la localidad al locador, "De tal suerte que al vencimiento del contrato el arrendatario está obligado a restituir la cosa."⁽⁸⁷⁾

En algunas ocasiones, el arrendador demanda la terminación del contrato, en virtud de que su interés radica en la celebración de uno nuevo, en el cual se pacte una pensión rentística que se actualize al costo de la vida, toda vez que ésta va en forma constante a la alza; así por ejemplo : no -

(87).- LOZANO NORIEGA, Francisco : op. cit. p. 314

será el mismo poder adquisitivo de N\$2.000.00 nuevos pesos - de renta que se estipuló al celebrarse la relación contractual en noviembre de 1994, a esa misma cantidad en noviembre de 1995. Además de tomarse en cuenta lo siguiente : " Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguissimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, por que nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro." (88)

Por lo que se refiere a la rescisión, ésta se promoverá por la falta de pago puntual de la renta convenida o por el subarriendo total o parcial de la localidad arrendada, sin el consentimiento expreso del arrendador.

"En éstos casos debe devolverse el bien arrendado, pero deberá pagarse hasta el último día de ocupación." (89)

Consideramos importante destacar, en lo que se refiere al incumplimiento del arrendatario al dejar de cubrir las pensiones rentísticas, con la debida puntualidad, toda vez que por ese motivo se causan perjuicios al arrendador : "Recuerden que daño es la pérdida que en su patrimonio sufre al quien, y perjuicio es la privación de la ganancia lícita a que tiene derecho esa persona que sufre el perjuicio." (90)

(88).- SANCHEZ MEDAL, Ramón : ob. cit. p. 235

(89).- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo : op.cit. p. 162

(90).- LOZANO NORIEGA, Francisco : ob. cit. p. 317

Y por tal motivo, el arrendador debe tener la seguridad, de que al demandar la desocupación y entrega de la localidad por ésta causa el juicio que ha de seguir y que con estas últimas reformas, se dice que se ha vuelto a integrar la vía sumaria, debe de ser ágil y rápido desde la presentación de la demanda, hasta la sentencia y en su caso la ejecución de la misma cuando ésta condene al inquilino a la desocupación y entrega de la localidad, en el menor tiempo posible.

4.4. Criterios jurisprudenciales al respecto

"SUSPENSIÓN IMPROCEDENTE CONTRA SENTENCIAS EJECUTORIAS.=
Contra los actos que tiendan a cumplir una sentencia ejecutoria es impropio conceder la suspensión por que la sociedad está interesada en que no se entorpezca la observancia de los fallos que es la verdad legal.
Jurisprudencia 1895. Pág. 3061. Vol. III de la segunda parte compilación 1917-1988."

"HUELGA, EMPLAZAMIENTO, CASO EN QUE NO SUSPENDE LA EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA. Es verdad que el artículo 924 de la Ley Federal del Trabajo dispone en lo conducente que a partir de la notificación del pliego de peticiones con emplazamiento a huelga, deberá suspenderse toda ejecución de sentencia

cia; sin embargo, el alcance de la norma no es afectar bienes o derechos de personas ajenas al asunto laboral, pues no es esa la intención del legislador; no considerarlo de esa manera implica un reconocimiento de supremacía de la norma laboral sobre las garantías que tutelan los artículos 14 y 16 constitucionales y, en consecuencia, una pugna de éstas con la contenida en el numeral 123 de la propia Carta Magna. En otras palabras la disposición laboral de que se trata garantiza en favor de los trabajadores el aseguramiento de bienes o derechos del patrón, aún cuando esten sujetos a una controversia judicial, salvo los casos que específicamente señala; pero en manera alguna garantiza dicho aseguramiento cuando no forma parte del patrimonio de éste, caso en que no existe impedimento para la ejecución de una sentencia que comprenda bienes o derechos ajenos al patrimonio del patrón. Semanario Judicial de la Federación.- Epoca 8a. Tesis 5, Pág. 330.

PRECEDENTE.- Amparo en revisión 129/88. SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA GASTRONOMICA HOTELERA, CONEXOS Y SIMILARES DEL DISTRITO DE IZMQUILPAN, HIDALGO, 19 de mayo de 1988. Unanimidad de votos.-Ponente Victor Ceja Villaseñor.-- Secretario ; Carlos Rafael Domínguez Avilán. "

"HUELGA. EJECUCION DE SENTENCIAS EJECUTORIAS CUANDO - - EXISTE EMPLAZAMIENTO A.- La ejecución de una sentencia ejecutoria dictada en contra de la parte patronal, no implica violación al artículo 924 de la Ley Federal del Trabajo, cuando dicha ejecución recae sobre bienes respecto de los cuales no es propietaria dicha parte patronal. Lo anterior por que el resultado de las demandas de los trabajadores, cuya satisfacción se pretende con el emplazamiento a huelga se logra, en todo caso, con los bienes propiedad de la misma y no de terceros.

Semanario Judicial de la Federación, Epoca 7a. Vol. 205-216
Pág. 250

PRECEDENTE : Amparo en revisión 405/85. SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA FABRICA SAN LUIS DE PRODUCTOS CONEXOS Y SIMILARES CTM. 4 de septiembre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente : Guillermo Baltazar Alvear."

"HUELGA, EMPLAZAMIENTO Y SUSPENSION DE EJECUCION DE SENTENCIAS. Examen de los privilegios que entran en el juicio - de garantías.- La ley consigna que una vez notificado el emplazamiento a huelga no podrá ejecutarse sentencia alguna -- que afecte los bienes de la empresa. Es posible desde luego, que el privilegio anterior pretenda utilizarse en forma indebida, como medio de eludir el cumplimiento de obligaciones -

legítimas, desvirtuándose con ello gravemente, los fines de beneficio colectivo que persigue la ley; que, en realidad, - el emplazamiento a huelga constituya sólo una manpara de protección para intereses particulares deleznable. Es obvio -- que cuando así ocurra no puede sostenerse la recta aplicación del artículo 453 de la Ley Federal del Trabajo, fundada sólo en su texto literal y que el juicio de garantías sea medio - hábil de imponer las medidas necesarias para que se instaure la legalidad quebrantada maliciosamente.

Semanario Judicial de la Federación, Epoca 7a. Vol 68, Pág.- 69.

PRECEDENTE : Laboral 259/74. José Coronado Carmona y Coag. - 23 de agosto de 1974. Unanimidad de cuatro votos. Ponente : Carlos Reyes Galván. "

"HUELGA. EJECUCION DE SENTENCIAS EJECUTORIAS CUANDO -- EXISTE EMPLAZAMIENTO A. La ejecución de una sentencia ejecutoria dictada en contra de la parte patronal, no implica la violación del artículo 92a de la Ley Federal del Trabajo, -- cuando dicha ejecución recae sobre bienes respecto de los -- cuales no es propietaria dicha parte patronal, lo anterior, - porque el resultado de la demanda de los trabajadores, cuya satisfacción se pretende con el emplazamiento a huelga, se - logra, en todo caso, con los bienes propiedad de la misma y - no de terceros.

Informe 1986. la. parte : XIII, Pág. 481.

PRECEDENTE : Amparo de revisión 485/85, SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA FABRICA DE SAN LUIS DE PRODUCTOS CONEXOS Y SIMILARES. CTM. 4 de septiembre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente : Guillermo Baltazar Alvear. Secretaria : Olga Iliana-Saldaña Durán."

"LEY FEDERAL DEL TRABAJO. EL PARRAFO TERCERO DEL ARTICULO 453 DE LA. VIOLA EL ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL. El párrafo tercero del artículo 453 de la Ley Federal del Trabajo vigente en 1975, tiene por finalidad asegurar desde el emplazamiento a huelga, los derechos que a favor de los trabajadores prevé el artículo 123 constitucional y evitar que el patrón dilapide, oculte o enajene los bienes de la empresa o establecimiento; pero al no señalar un procedimiento que de oportunidad de defensa a todos aquellos que con tal medida puedan ser afectados o privados de sus derechos, se viola la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la -- Constitución General de la República, pues el emplazamiento a huelga puede ser prorrogado indefinidamente con el argumento de estar en pláticas conciliatorias, en lugar de proteger al trabajador se protege al patrón, quien deja de cumplir -- las obligaciones contraídas con otros trabajadores o acreedores, llámense éstos alimentarios, hipotecarios, arrendadores de inmuebles, etc., privándolos del derecho de ejecutar en --

contra del patrón cualquier sentencia ejecutoriada que les sea favorable o simplemente del de asegurar con un embargo precautorio previsto en la ley, el resultado del juicio.

PRECEDENTE : Referencia 7a. Epoca Ia. Parte, Vol. 145-150. - Pág. 1000. A. R. 4465/76. Porfirio Limón Campos. Unanimidad de 19 votos. Vol 181-186, Paq. 69. A.R. 287/76. Fructuoso -- Román Montes de Oca, Unanimidad de 19 votos. Esta tesis integra la jurisprudencia p. 11 Gaceta número 2-6 marzo-julio de 1988, página 27, tesis relacionada con jurisprudencia 67/85."

CONCLUSIONES

PRIMERA.-El derecho al dividirse su estudio y aplicación del mismo, se da con el objeto de atender de manera particular las conductas externas de los hombres en sociedad, a efecto de que al tratarlas de manera singular, sea más práctica la impartición de una justicia pronta y expedita, tutelando los derechos y obligaciones generados de las diversas relaciones contractuales que se dan entre los integrantes de una sociedad.

SEGUNDA.-La tendencia proteccionista del inquilino, que nace con las leyes de emergencia decretadas en la década de los cuarentas, y mediante las cuales el legislador lejos de pretender proteger o desproteger a un determinado grupo, busca tutelar el interés general.

TERCERA.-La tendencia protectora del inquilino, que se repite con las reformas efectuadas el 7 de febrero de 1985, lejos de beneficiar y de armonizar los derechos del arrendador y del inquilino, trajo consigo que se fomentara aún más la irresponsabilidad del arrendatario.

CUARTA.-Así como los decretos que se expidieron a partir del año de 1942 a 1948, relativos a la materia del arrendamiento inmobiliario respondieron a las necesidades sentidas-

por la población; adecuándose a la realidad que en esos momentos imperaba; ahora con las reformas hechas al Código de Procedimientos Civiles y Código Civil en el año de 1993, se adaptan a las circunstancias económicas y sociales que se viven en el Distrito Federal, adecuándose a la realidad.

QUINTA.- El procedimiento que se ha implantado con los decretos del veintiuno de julio y veintitres de septiembre de 1993, corresponde su tramitación a la de un juicio sumario, mismo que consideramos es adecuado para dirimir las controversias en materia del arrendamiento inmobiliario.

SEXTA.- El legislador al momento de que introduce un procedimiento sumario en materia del arrendamiento inmobiliario, reconoce los derechos del arrendador para recuperar la posesión de su propiedad en un breve término, cuando se denuncie cualquiera de las causales de terminación del contrato contempladas en la ley.

SEPTIMA.- En la ejecución de la sentencia, por la vía de apremio a petición de parte, la ley obliga al juzgador a tomar las medidas necesarias para llevar a cabo la misma; y ésta no puede estar condicionada al resultado de un procedimiento de huelga.

OCTAVA.-El derecho de huelga, al elevarse a rango constitucional se establece como un medio que tienen los trabajadores para buscar un mejoramiento en sus condiciones laborales; y no para que sirva como medio del patrón para hurlar sus obligaciones.

NOVENA.-La sentencia obtenida por el arrendador a través del juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario y una vez que ésta a causado ejecutoria adquiere una jerarquía mayor a los efectos producidos por el emplazamiento a huelga.

DECIMA.-Los derechos del arrendador y de los trabajadores en ningún momento se contraponen en virtud de que las obligaciones del arrendatario-patrón, respectivamente, versan sobre cuestiones diferentes.

DECIMA PRIMERA.-Es por ello que proponemos, que para la ejecución de una sentencia que condena a la desocupación y entrega de inmueble destinado a local comercial en materia de arrendamiento inmobiliario, al existir procedimiento de huelga, el Juez del Arrendamiento Inmobiliario, haga del conocimiento del Presidente de la Junta de Conciliación y Arbitraje, el día y hora en que ha de llevarse a cabo el lanzamiento; para que a su vez ésta autoridad laboral, lo haga del conocimiento del sindicato emplazante a huelga, y acuda en compañía de los empleados y ejecutor adscrito a la Junta para hacer valer sus derechos

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

1. AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo : Contratos Civiles, Edit. -
Porrúa, México, 1977.
2. BAZARTE CERDAN, Willebaldo : Leyes sobre Arrendamiento-
para el Distrito Federal, Edit. Botas, México, 1965.
3. RECERRA BAUTISTA, José : El Proceso Civil en México, -
Edit. Porrúa, México, 1979.
4. BORRELL NAVARRO, Miguel : Análisis Práctico y Jurispru-
dencial del Derecho Mexicano del Trabajo, Edit. Fac. --
México, 1990.
5. CARBAJAL MORENO, Gustavo, Y/O : Nociones de Derecho Po-
sitivo Mexicano, Edit. Porrúa, México, 1992.
6. CLARIA OLMEDO, Jorge A. : Derecho Procesal, Estructura-
del Proceso, Tomo II, Ediciones Depalma, Buenos Aires,-
1983.
7. DE LA CUEVA, Mario : El Nuevo Derecho Mexicano del Tra-
bajo, Edit. Porrúa, México, 1977.
8. DELGADO NOYA, Ruben : El Derecho Social del Presente, -
Edit. Porrúa, México, 1977.
9. DE PINA, Rafael, Y/O : Instituciones de Derecho Proce--
sal Civil, Edit. Porrúa, México, 1988.
10. FLORESGOMEZ GONZALEZ, Fernando : Introducción al Estu--
dio del Derecho y Derecho Civil, Edit. Porrúa, México,-
1978.
11. GARCIA MAYNEZ, Eduardo : Introducción al Estudio del --
Derecho, Edit. Porrúa, México, 1980.

12. GARCIA, Trinidad : Apuntes de Introducción al Estudio - del Derecho, Edit. Porrúa, México, 1976.
13. GONZALEZ DIAZ LOMBARDO, Francisco : El Derecho Social - y la Seguridad Social Integral, Textos Universitarios,- UNAM, México, 1973.
14. GUFREPO, Enquerio : Manual de Derecho del Trabajo, - - Edit. Porrúa, México, 1994.
15. GUTIERREZ ARAGON, Raquel, Y/O : Esquema Fundamental del Derecho Mexicano, Edit. Porrúa, México, 1992.
16. LATORRE, Angel : Introducción al Derecho, Edit. Ariel,- España, 1974.
17. LOZANO NORIEGA, Francisco : Cuarto Curso de Derecho Ci- vil, Contratos, Editado por la Asociación Nacional del- Notariado Mexicano, A.C., México, 1986.
18. MAR, Nereo : Guía del Procedimiento Civil para el Distri- to Federal, Edit. Porrúa, México, 1993.
19. MARTINEZ ALFARO, Joaquín : Teoría de las Obligaciones,- Edit. Porrúa, México, 1993.
20. OBREGON HEREDIA, Jorge : Código de Procedimientos Civi- les para el Distrito Federal, Comentado, Edit. Porrúa,- México, 1989.
21. OVALLE FAVELA, José : Derecho Procesal Civil, Edit. Har- la, México, 1991.
22. PENICHE LOPEZ, Edgardo : Introducción al Derecho y Lec- ciones de Derecho Civil, Edit. Porrúa, México, 1983.
23. PEREZNIETO CASTRO, Leonel : Introducción al Estudio del Derecho, Edit. Harla, México, 1989.

- 24.- PRIETO, Leonardo, Y/O :Derecho Procesal Civil, Volumen I, Edit. Tecnos, Madrid, 1975.
- 25.- RODRIGUEZ AGUILERA, Cesareo ; La Sentencia, Edit. Bosch, Barcelona, España, 1974.
- 26.- ROJINA VILLEGAS, Rafael ; Introducción al Estudio del Derecho, Edit. Porrúa, México, 1967.
- 27.- ROSS GAMEZ, Francisco ; Ley Procesal del Trabajo Comentada, Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1985.
- 28.- SANCHEZ MEDAL, Ramón ; De los Contratos Civiles, Edit. - Porrúa, México, 1993.
- 29.- SOTO ALVAREZ, Clemente ; Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, Edit. - Limusa, México, 1984.
- 30.- TRUEBA URBINA, Alberto ; Derecho Social Mexicano, Edit.- Porrúa, México, 1978.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, - Edit. Trillas, Mexico, 1992.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Edit. Sista, - México, 1994.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, México, 1994.
- 4.- Ley Federal del Trabajo, Edit. Alco, México, 1990.

OTRAS FUENTES

- 1.- Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas. D-H, Edit. Porrúa, México, 1994.
- 2.- Decreto publicado el 2 de octubre de 1984; por el que SE-REFORMA LOS ARTICULOS SEGUNDO DEL TITULO ESPECIAL DE LA = JUSTICIA DE PAZ DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL = DISTRITO FEDERAL Y EL ARTICULO 97 DE LA LEY ORGANICA DE = LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO = FEDERAL.
- 3.- Decreto publicado el 7 de febrero de 1985; REFORMAS Y ADI-CIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUE--BLES EN ARRENDAMIENTO.
- 4.- Exposición de motivos de las Reformas al Código de Proce-dimientos Civiles del Distrito Federal, publicadas el 21-de julio de 1993, México, D.F. Sistema Integral de Infor-mación Legislativa. Congreso de la Unión, Cámara de Dipu-tados, carpeta 115-bis.