

99  
207

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

" A C A T L A N "

" NUEVO PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO "

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA :

LYDIA GUADALUPE ESQUIVEL SOLIS .

Director de Tesis: LIC. T. FRANCISCO CLARA GARCIA .

SANTA CRUZ ACATLAN, NAUCALPAN MEXICO

1996 .

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

A mi MADRE, mi amor, respeto,  
agradecimiento y admiración .

Con cariño y agradecimiento  
a mi hermano, cuñada y so-  
brinos .

Con cariño, admiración.-  
respeto y agradecimiento  
a mis maestros, amigos y  
compañeros de trabajo .

## INDICE GENERAL

INTRODUCCION . . . . .	I
------------------------	---

### CAPITULO I.- EL CONTRATO

1.- Concepto . . . . .	1
2.- Antecedentes . . . . .	5
3.- Convenio y Contrato . . . . .	11
4.- El Contrato y el Derecho . . . . .	13
5.- Clasificación de los Contratos . . . . .	19
6.- Interpretación de los Contratos . . . . .	23
7.- Efectos de los Contratos . . . . .	26
8.- Terminación de los Contratos . . . . .	30

### CAPITULO II.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.- Definición . . . . .	38
2.- Clasificación . . . . .	42
3.- Especies . . . . .	44
4.- Elementos . . . . .	46
5.- Efectos del Contrato . . . . .	53
6.- Obligaciones de los Contratantes . . . . .	55
7.- Terminación de los Contratos de Arrendamiento . . . . .	67
8.- Derecho Comparado . . . . .	74

## CAPITULO III.- EL PROCESO CIVIL

1.- Notion de proceso . . . . .	82
2.- Valor de las Formas Procesales . . . . .	84
3.- Inferentes lites de procesos . . . . .	91
4.- Unidad del Proceso . . . . .	104
5.- El Proceso como Relación Judicial . . . . .	106
6.- Influencia en el litigio . . . . .	109

CAPITULO IV.- EL PROCEDIMIENTO DE CONTROVERSID DE ARREN  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO . . . . .

1.- La Accion . . . . .	119
2.- Juicios de Arrendamiento . . . . .	121
3.- Demanda, Requisitos y Practicas . . . . .	125
4.- Contestación, Excepciones y Reconvencción . . . . .	129
5.- Audiencia, Legitimación, Conciliación, Desahogo de Pruebas, Alegatos y Sentencia . . . . .	133
6.- Recursos . . . . .	140
7.- Ejecución de Sentencia . . . . .	143

## CAPITULO V.- CONCLUSIONES . . . . . 146

## NOTAS DE PIE DE PAGINA . . . . . 150

## BIBLIOGRAFIA . . . . . 158

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

Este trabajo de tesis, tiene por objetivo analizar las diversas reformas que se han dado sobre arrendamiento, en la Legislación del Distrito Federal, y la problemática que esto ha generado.

Para empezar debemos entender que en toda sociedad se dan diversas relaciones, como son la de contratos que, son acuerdos de voluntades para crear y transmitir derechos y obligaciones, relación que regula el Derecho y por lo tanto son parte de éste, el que en nuestra sociedad se ha pretendido crear y reformar de acuerdo a las necesidades de la misma.

El tema principal se refiere a las cuestiones de arrendamiento, por lo tanto debemos tener presente que el contrato de arrendamiento se da cuando dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. De esta relación se dan diversos derechos y obligaciones entre los contratantes, como es el de dar o entregar la cosa, pagar el precio, usar debidamente la cosa, devolver la cosa, y sobre toda dar por terminada dicha relación

lo que puede darse, por vencimiento del plazo (ya que es un contrato temporal), por convenio, por nulidad (ya que es un contrato formal), por rescisión, por destrucción de la cosa, entre otras.

De lo anterior se deduce que las relaciones de arrendamiento generan diversos intereses, que en ocasiones generan conflictos, los cuales deben resolverse mediante los órganos y procedimientos previamente establecidos por nuestra legislación, los que con el paso del tiempo se han ido modificando.

La administración de justicia es tan antigua como la colectividad, ha recogido experiencia de la mejor manera de conducir una controversia, por lo que muchas reformas procesales, son producto de esa experiencia.

El crecimiento de la sociedad en el Distrito Federal, y la falta de vivienda propia, ha dado origen al crecimiento de las relaciones de arrendamiento, lo que ha provocado la creación de Juzgados y procedimientos especializados.

Lo anteriormente se ha ido dando paulatina mente, lo que ha dado origen a que actualmente en los Juzgados de Arrendamiento, se ventilen juicios, en donde son aplicables 4 tipos de procedimientos: Ordinarios Civiles, aplicables para juicio de a Pago de Pesos (en donde se reclama pago de rentas, ya sea al mismo inquilino o al fiador), para contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993; Especial de Desahucio, para Contratos de Arrendamiento celebrados

### III

hasta el 19 octubre de 1993 para todo tipo de inmuebles, con excepción de las fincas urbanas destinadas a habitación, le será aplicable hasta octubre de 1998, salvo que se rente por primera vez la localidad despues de octubre de 1993; **De Controversia de Arrendamiento**, aplicables a los contratos de arrendamiento de 1985 a octubre de 1993, para inmuebles única mente destinados a casa habitación, salvo que se rente por primera vez despues del 19 de octubre de 1993, y por último **De Controversia de Arrendamiento Inmobiliario**, aplicables a los contratos de arrendamiento de fecha posterior a octubre de 1993, con excepción de las fincas urbanas destinadas a habitación, para los cuales entrará en vigor hasta el 19 de octubre de 1993, salvo que sean rentados por primera vez, despues del 19 de octubre de 1993.

El procedimiento De Controversia sobre Arrendamiento Inmobiliario, pretende una pronta y expedita administración de justicia que beneficie a la sociedad, pretensión que veremos con el tiempo, si cumple con su finalidad y no se convierte en una norma ineficaz.

## I.- E L   C O N T R A T O .

### 1.- C O N C E P T O .

En una significación semántica "Contrato" es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas" (1)

Esta concepción genérica abarca a todo tipo de contratos: civiles, mercantiles, administrativos, etc.

EL CONTRATO, "se define como acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones" (2) es una especie de concepto genérico de convenio, según se desprende del artículo 1793 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

De la definición anterior, se dan los siguientes elementos:

- - Acuerdo de Voluntades
- - Creación o transmisión de derechos y deberes

Dichos elementos son básicos para la existencia de los contratos, pues constituyen el consentimiento y el objeto que señala el artículo 1794 del Código Civil, para su existencia legal.

El acuerdo de las partes para la validez del contrato, supone la capacidad de ellas para contratar por sí o por otro debidamente autorizado, es decir que sean mayores de edad (artículos 646 y 647 del Código Civil), y que no estén sujetos a interdicción (artículo 635).

El acuerdo de las partes produce el consentimiento, que puede ser expreso cuando se manifiesta verbalmente, o por escrito; por signos inequívocos o tácito de hechos o actos que lo presupongan o que lo autoricen a presumir lo si lo permite la ley, según se desprende del artículo 1803 del Código Civil.

El consentimiento para que sea válido, debe estar ausente de error, violencia, dolo o mala fe; de lo contrario con base en el artículo 1812 del Código Civil, no es válido.

El error de derecho o de hecho invalida el contrato, cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes; el error de cálculo sólo dá lugar a retificación.

Existe violencia cuando se emplean fuerza física o amenazas, que importen peligro de pérdida de la vida la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes o parientes colaterales hasta el segundo grado.

Por dolo se entiende cualquier sugestión o artificio que se emplee para llevar al error o mantenerlo, a

alguno de los contratantes.

Y por mala fe se entiende la disimulación del error, una vez conocido por cualquiera de los contratantes.

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, salvo que deban revestir alguna forma establecida por la ley; y obligan a partir de ese momento, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias, que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, según dispone el artículo 1796 del Código Civil.

La creación o transmisión de derechos y deberes constituyen el otro elemento de existencia, el objeto de la materia del contrato, según se desprende del artículo 1794 del Código Civil.

Son objetos de los contratos según el artículo 1824: la cosa que el obligado debe dar, como un mueble una casa, dinero, etc.; y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, como un servicio, una pintura; que son las consecuencias materiales del cumplimiento del contrato.

Los objetos de los contratos deben existir en la naturaleza, ser determinados o determinables en cuanto a su especie, y estar en el comercio, así como posibles y lícitos.

Su régimen jurídico general se reglamenta en el Capítulo I, Contratos, del Título Primero, Fuente de --

las Obligaciones, De la Primera Parte de las Obligaciones en General del Libro Cuarto, De las Obligaciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, al que referimos posteriormente como Código Civil, y en su caso sólo señalaremos los artículos.

Podríamos decir que el contrato es el resultado de un proceso de negociación o de un ofrecimiento y aceptación de un objeto de creación o transferencia de derechos y deberes que las partes modelan, pues el pacto crea un instrumento jurídico nuevo a sus voluntades individuales, que las vincula y obliga en la manera y términos que planearon en el contrato.

Por lo que el contrato como fuente de las obligaciones, deja a las partes la creación de este instrumento jurídico que permite la creación, uso, disfrute, transferencia, prestación de servicios y garantías de la circulación de los bienes y el incremento de la riqueza, por lo que representa una valiosa herramienta para la vida social y económica con certidumbre jurídica.

Los Contratos en que la voluntad de las partes es la ley suprema, se encuentran delimitados, dada su gran trascendencia en la circulación de la riqueza por: normas prohibitivas o de interés público (artículo 8), por normas restrictivas que establecen excepción a las reglas generales (artículo 11), y por normas supletorias que cubren las la

gunas de las partes en la estructuración de los contratos. -- porque es de interés superior que los pactos de las partes se han de cumplir sin conflicto alguno, y sin necesidad de la intervención de la Autoridad Jurisdiccional.

## 2.- ANTECEDENTES .

### EN EL DERECHO ROMANO:

La concepción del Contrato del Digesto, según Demófilo de Buen, citado por Nestor de Buen (3), es "la - convención productora de acción por tener nombre de contrato o causa civil de obligar" (D Libro II, Tit. XIV pág.7)

Gayo enseñaba a mediados del siglo II, en sus Instituciones, que todas las obligaciones nacían de contratos o delitos. Luego Justiniano señaló cuatro fuentes de obligaciones entre las que se encuentran los contratos. El contrato en cuanto a las Fuentes Justinianas, dice Floris Magadant " puede definirse como un acuerdo entre varias personas que tienen por objeto producir una o más obligaciones civiles". (4)

Dentro de los Contratos verbales está la "sponsio", operación religiosa en su origen, posteriormente secularizada, que da lugar a la "stipulatio", que constituía un compromiso adquirido por virtud de un juramento ante la di

vinidad, en formas y palabras. (5)

Los contratos escritos o "litteris" de naturaleza formal que se perfeccionaba por la inscripción de una deuda en la contabilidad doméstica de un pater familias, que se suscribe en un registro "el codex accepti et expensi". (6)

Los contratos reales, son una forma de contratos evolucionados en los cuales la "solemnidad o inclusive la simple formalidad, dejan lugar, como elemento esencial a la entrega de la cosa, consecuencia del acuerdo de voluntades". (7) Como el contrato de nombre Comodato, Depósito y Prenda.

Los contratos consensuales resultan suficientes para una economía elemental fundada principalmente en la agricultura, como al parecer fue la economía romana hasta el año 264 A.J.C., la expansión del comercio exige sencillez en las transacciones. En este momento se pone al alcance del comercio los contratos consensuales y se da la hegemonía del consentimiento. (8)

Los contratos innominados fueron sancionados a partir de Justiniano que concede la acción "prescriptis verbis", característica de las obligaciones de dar y hacer. Su origen puede encontrarse en Labecon, señala Lirard citado por De Buen, quien los inventa para los casos en que realmente no existía un contrato aun cuando no pudiera precisarse cual. (9)

Los pactos se dan en la última etapa de la evolución romana de los contratos. prosigue De Buen, normalmente así denominados se les reconoce como generadores de acciones personales, y aparecen primero como agregados a los contratos, después surgen pactos pretorianos y finalmente los legítimos, que tienen su origen en las constituciones especiales, y que a partir de éstas obtienen la categoría de "pacta-vestita".

En Roma más que unas reglas generales sobre los contratos, cada contrato particular desarrollaba las propias. Dentro de los contratos surgidos, son de citarse el mutuo y comodato, el primero préstamo gratuito de consumo, y el segundo un préstamo de uso, depósito, entrega de un bien mueble para su custodia y prenda, entrega de un bien a una persona en garantía; consensuales entre ausentes. (10)

También la compraventa (emptio-venditio) que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes por lo cual se transfiere el poder que tiene una persona sobre determinado objeto contra el pago de cierta cantidad de dinero, el mandato por el que una persona realizaba actos por cuenta y en interés de otra, y la sociedad por el que dos o más personas ponían un común, determinados objetos a sus energías, o ambos, para dedicarse a determinadas actividades no necesariamente económicas y repartirse los resultados. (11)

Por último la Locatio-Conductio que nos señala Floris Margadant, no tiene un equivalente exacto en el -

Derecho moderno, actualmente, prosigue, comprende varios contratos distintos:

1) La *Locatio Conductio Rerum*, por la cual se proporciona el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica, surgida desde hace 2000 años, era frecuente en tiempos imperiales, había 50,000 vecindades y 2000 casas aisladas objeto de arrendamiento; 2) *Aparcería*, aparece por primera vez en la época clásica, como arrendamiento agrícola: " *remisio mercedis* "; 3) La *Locatio Conductio Operarum*, arrendamiento de la persona y; 4) *Locatio Conductio Operis*, contrato de obra y prestación de servicios.

(12)

La *Locatio Conductio* comprendía el arrendamiento de bienes, la *aparcería* que en nuestro derecho es una sociedad rural, el alquiler de personas que reprodujo nuestro Código Civil de 1870 y 1884, hasta su supresión considerando que las personas no son cosas, que tienen dignidad, por lo -- que el Código vigente desde 1932 no lo consideró, y pasó a -- ser contrato de trabajo regulado por la legislación laboral, y el contrato de obra, como un contrato de prestación de servicios, por lo que sólo subsiste hasta nuestros días, el -- arrendamiento de bienes: *locatio conductio rei*.

El genio práctico del pueblo romano dió al derecho un sentido accesible para regular las relaciones sociales, cuyos principios jurídicos aun perduran en nuestro ordenamiento legal.

## EN LA EDAD MEDIA.

Las formas jurídicas contractuales son precarias, señala Mazeaud, citado por De Buen, se vuelve a los contratos formalistas, dejando el consensualismo romano.

Así mismo el contrato entre los Germanos - cita Brunner, referido por el mismo autor, requería una forma audible y visible: la entrega de una wadia (vara) o festuca (tallo) constituye un elemento esencial, la promesa se perfecciona mediante la palmata y las palabras solemnes en época franca la entrega de un documento constitutivo de deuda, un cautio constituye la festuca. (13)

En el Fuero Juzgo del Derecho Español, que subordina el Derecho Romano a la justicia divina, se atiende en materia de contratos, a que la voluntad sea expresada libremente. En las Siete Partidas, ya se señala la palabra Contrato, se fijan algunos criterios como los onerosos y los lucrativos. (14)

La aparición por primera vez de la palabra "Contrato" de criterios generales, así como clasificaciones dan al Fuero Juzgo carácter de documento básico para el desarrollo de una teoría del contrato que permita el avance de esta materia contractual.

## LA EDAD MODERNA.

Con el seguimiento de las nacionalidades, el Estado absolutista y las codificaciones y recopilaciones de leyes; las disposiciones legales sobre contratos, tienden a sistematizarse y así en España, con base en el Ordenamiento de Alcalá, se da el principio de la preponderancia de la voluntad en la formación de los contratos.

Cuando haya constancia de que alguien se quiso obligar hacia otro, no podrá invocarse como excepción el incumplimiento de formalidades "bastará pues el acuerdo de voluntades para que surja a la vida jurídica el contrato" (15)

Los contratos en particular quedan regulados en la Novísima Recopilación como los préstamos, depósitos, ventas, compras y arrendamientos. Se hace también referencia a donaciones, fianzas e hipotecas, sin darles sentido estricto de contratos.

La Ley de Partidas distinguía entre alquiler loguero y arrendamiento, se entendía el primero como el "contrato por el cual una de las partes se obligaba a dejar que la otra usara un objeto mueble o a prestarle determinados servicios mediante el pago de cierto precio", y por el segundo el "convenio por el cual se entrega el goce y disfrute de alguna propiedad raíz... a cambio también de un precio convenido". (16)

Se distinguía dentro del arrendamiento el referente a bienes muebles o de servicios como una especie -- llamada "alquiler", y el de bienes inmuebles para el "arrenda-

miento". En la actualidad se usa la denominación legal de arrendamiento, para el uso y goce temporal de bienes indistintamente muebles o inmuebles; sin embargo en la jerga jurídica es común que se hable de alquiler.

Y hasta de alquiler de personas como un resabio de la legislación civil de 1870 y 1884, que en el actual Código se regula como Contrato de Prestación de Servicios en el orden civil, o como contrato de trabajo en el orden laboral, quedando excluido el trabajo como artículo de comercio, y la obligación de respeto para la libertad y dignidad de quien lo presta, según lo indica el artículo 3o. de la Ley Federal del Trabajo.

### 3.- CONVENIO Y CONTRATO .

La distinción de convenio y contrato, nos refiere Sanchez Medal, "tiene su antecedente en el Código Civil Francés, que distingue la convención o acuerdo de voluntades que es el género, del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación". (17)

Nuestro Código Civil señala:

" convenio es el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" - (artículo 1792), y de éste toman el nombre de contratos, los convenios que producen o transfieren obligaciones o derechos.

(artículo 1793)

Las partes tienen como fin en el contrato-  
 "crear una relación de derecho, crear o transmitir un derecho  
 real o dar nacimiento a obligaciones", y en el convenio "modi-  
 ficar una relación preexistente con el fin de extinguirla" -  
 (18)

De dichas disposiciones la doctrina ha dis-  
 tinguido al convenio lato sensu, o genérico, ya señalado en -  
 el artículo 1792, y al contrato como una especie de convenio,  
 la que indica el artículo siguiente ya referido. Y la otra -  
 especie de convenio se le considera "por lógica", convenio en  
 estricto sentido o estricto sensu, según establece Gutiérrez  
 y González, "por exclusión el acuerdo de voluntades que modi-  
 fica o extingue obligaciones o derechos, puede y recibe el  
 nombre ..." ya considerado. (19)

Si las reglas de interpretación y las dis-  
 posiciones legales de los contratos son aplicables para los  
 convenios, de acuerdo con el artículo 1859 del Código Civil,  
 no hay razón para la diferencia, a menos que por su natura-  
 za se oponga a dichas disposiciones, que excluye también el-  
 mismo numeral, de las disposiciones para los contratos.

Más aun independientemente del nombre que-  
 se le dé, de convenio o contrato, se estará a la intención de  
 los contratantes sobre las palabras (artículo 1857 segundo pá-  
 rrafo del Código Civil).

Por lo anterior, cuando se está en la prác

tica frente a un acuerdo de voluntades para transferir, modificar o extinguir obligaciones, se le denomina convenio, porque nada impide que se le indique con el nombre genérico.

#### 4.- EL CONTRATO Y EL DERECHO

El contrato como un instrumento jurídico - para crear o transferir derechos y deberes forma parte del Derecho.

El Derecho como un conjunto de normas coe-gibles para regular la conducta externa de los hombres en una sociedad y época determinada, da lugar al orden jurídico-vigente.

El contrato señala Rojina Villegas, siguiendo a Kelsen, que lo podemos estudiar como norma jurídica individualizada, aspecto que la doctrina jurídica ha descuidado (20).

La doctrina lo ha venido estudiando como acto jurídico, es decir desde el aspecto de su formación: -- elementos esenciales y de validez, sin embargo el estudio del contrato como norma, nos permite estudiarlo en cuatro ámbitos material, temporal, especial y personal.

El contrato se crea por las partes que en él intervienen, que en su acuerdo de voluntades funden un instrumento que contiene el consenso de sus generadores sobre un-

objeto específico.

El contrato tiene su base en normas jurídicas que le dan su fuerza legal cuando se cumplen requisitos que las normas señalan, otras normas de orden público, le imponen limitaciones que si las partes establecen algo en contrario, se tiene por no puesto, y existen otras disposiciones que suplen aspectos que las partes no hayan considerado, con la finalidad de dar unidad al contrato y de que en aspectos secundarios no previstos por las partes, se esté al contenido de las disposiciones legales para dar eficacia al contrato y propiciar que cumpla su finalidad.

El contrato como las normas jurídicas generales tiene cuatro ámbitos (21):

1).- El material que determina que materias pueden ser reguladas por un contrato; 2).- El espacial, es decir cuál es el alcance de una norma jurídica, desde el punto de vista del espacio (el territorio); 3).- El temporal, definir el momento en que empieza y deja de tener vigencia, y 4).- El personal, o sea qué sujetos quedan comprendidos en el contrato.

Respecto de la Ley que es una norma general y abstracta creada por el Estado, y el Contrato que es una norma individualizada creada por los particulares pactantes, existen diferencias en los diversos ámbitos:

En el material, se ha considerado conforme a la Autonomía de la voluntad que en los contratos las partes

son libres de crear derechos y deberes a través de los contratos, siempre que procedan lícitamente, es decir sin violar normas de orden público o buenas costumbres y se propongan un objeto posible. O sea que no procedería un contrato sobre una denuncia, estado civil o matrimonio, porque son cuestiones de orden público, y no están sujetas a la decisión de las partes

En el Territorial rigen las disposiciones del lugar de los bienes inmuebles o muebles (artículo 14 del Código Civil), y cuando los efectos jurídicos de contratos celebrados en el extranjero surtan efectos jurídicos en México, rijan las disposiciones de donde surtan efectos (artículo 13 del Código Civil), en el Derecho además de las anteriores sobre el estado civil de las personas, toma el criterio de que sean habitantes, estén o no domiciliados, sean nacionales o extranjeros (artículo 12 del Código Civil), en cuanto a la forma, por el lugar en donde se dé el contrato, sin embargo los mexicanos o extranjeros residentes fuera del Distrito Federal, cuando vayan a tener repercusión en el citado Distrito Federal, pueden sujetarse a las formas de éste (artículo 15 del Código Civil).

En cuanto al tiempo, la norma general es de vigencia indeterminada, sólo se termina su vigencia por disposición posterior que expresa o tácitamente la derogue o abrogue, salvo que algún artículo transitorio para algún aspecto concreto le dé vigencia temporal, en cambio en el contrato puede ser de un sólo acto, como en una compraventa sig

ple, por el cumplimiento de su objeto como una venta con reserva de dominio y pago a plazos o por un periodo de tiempo, como en los contratos de pacto sucesivo, arrendamiento, o de por vida de una persona como en el caso de la renta vitalicia

En lo relativo al ámbito personal de los contratos estos rigen para las partes que en ellos sean por sí o en representación o mandato de otro que es parte del contrato. Sin embargo tratándose de transferencia de bienes inmuebles una vez que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad el nuevo titular del bien, el contrato surte efectos erga omnes, en cambio la ley fija genéricamente las personas que quedan sujetas a la ley.

De acuerdo a la corrientes ideológicas - político-económicas de los Estados, existen tendencias que se reflejan en el orden jurídico vigente de cada Estado, sea éste como protector y promotor del bienestar de intervención Estatal, liberal, social o individualista, que repercute en el contrato, como el de economía planificada (22) que se daba en la extinta Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas que garantizaban los planes de la economía nacional, el "dirigismo-contractual" (23), que fué hecho desaparecer por la intervención creciente del Estado, el carácter voluntario de las obligaciones contractuales, como fue el caso del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a habitación, que se dió en el Distrito Federal a partir del 8 de febrero de 1985, fecha de inicio de vigencia, modificada recientemente por reforma pu-

blicada en el Diario Oficial de la Federación un día anterior

Así como contratos donde se da predominio a la libertad de contratar, o libertad contractual para determinar mi deseo y mi forma de contratar, que también a menudo se ve limitada por los contratos de adhesión, en que la parte prepotente informe la forma, términos y condiciones a través de los llamados Contratos de Adhesión.

Los Contratos de Adhesión surgen como resultado de la masificación de transacciones sobre todo comerciales, en que la fuerza económica de la empresa vendedora, la necesidad y desconocimiento del comprador da lugar a contratos desproporcionados e inequitativos, que propicia la limitación por el Estado de este tipo de contratos y se crean Instituciones como la Procuraduría Federal del Consumidor para buscar la equidad en el contrato.

Los contratos, normas jurídicas individualizadas, forman parte del orden jurídico vigente, y en tal -- virtud también tienen los mismos fines que debe perseguir el Derecho positivo, y que para Toral Moreno (24) son: "la justicia, la seguridad (o la paz, o la certeza jurídica) y el bien común", porque el contrato debe ser un medio particular, para que la Sociedad reciba los beneficios de los fines del Derecho.

La justicia y el contrato son dos términos que se interfieren, como justicia y derecho, Aristóteles, señala Recasens Siches, elaboró una teoría de la justicia como

medida axiológica para el Derecho y el Estado; tal idea jurídico-política se diversifica en : 1).- Justicia Distributiva, que exige que el reparto de los honores y los bienes públicos sea tratado según su mérito, con lo que se afirma el principio de la igualdad; 2).- Justicia Emparejadora, correctiva o sinalagmática reguladora de las relaciones de intercambio, y se subdivide en: a) Justicia Conmutativa, aplicable a las relaciones voluntarias de cambio, por ejemplo a los contratos, la cual requiere que haya igualdad entre lo que se da y lo que se recibe, y b) La Justicia Judicial, aplicable a violaciones, requiere paridad entre el daño y la reparación. (25)

La Justicia en el contrato, la establecen las partes en las cláusulas en conjunto con las normas de orden público, que dan base y régimen a los contratos en particular establecidos.

La legislaciones del mundo han adoptado distintos sistemas correspondientes a formas diversas de concebir la justicia para tratar de establecer el equilibrio entre las prestaciones reciprocas de ambas partes en los contratos bilaterales nos dice Sánchez Meda, por lo que "puede hablarse de una Justicia liberal en oposición de una Justicia igualitaria, y así mismo de una Justicia individual, en contraste de una Justicia colectiva". (26)

La justicia liberal, continúa Sánchez Meda, prevalece en el siglo pasado, en los Códigos Civiles de 1970 y 1984 inspirados en el principio de autonomía de la vo-

luntad del Código Napoleónico, la justicia igualitaria que se preocupa por salvaguardar la igualdad de los contratantes, antes que por encima de la libertad de las partes, en su expresión más eficaz de justicia colectiva y preventiva, de acuerdo al establecimiento de normas de interés social o de orden público, tendiente a proteger al débil en el contrato, es a la que se refiere nuestro Código Civil.

Por lo que la influencia política-económica, la tendencia de la regulación legal y la forma de ser y conocimiento de los contratantes, dan lugar a los contratos que se desarrollan en la vida social y mercantil del país.

La seguridad de las relaciones de las partes en la creación o transferencia sobre los bienes en los contratos, es fundamental para dar certeza jurídica a los actos derivados de los contratos (efectos) y contribuir al bien común de la sociedad.

## 5.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS .

Clasificar los contratos, es darle una ordenación conforme a diversos criterios en sentido práctico, didáctico y científico dentro de la teoría general del contrato.

Nuestro Código Civil establece clasificac-

ciones expresamente señaladas, bajo el rubro "División de los Contratos", y también da elementos para otras clasificaciones

En el primer caso: 1).- respecto a las obligaciones de las partes: a) Contrato Unilateral, "cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que ésta le quede obligada" (artículo 1835) y, b) Contrato Bilateral, "cuando las partes se obligan recíprocamente" (artículo 1836) 2).- respecto a la Onerosidad: a) Contrato Oneroso, "aquel en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos" y, b) Contrato Gratuito, "aquel en que el provecho es solamente de una de las partes". (artículo 1837)

Así mismo, el contrato oneroso es: a) Comutativo, "cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que de ellas se pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa éste" y, b) Aleatorio, "es el que cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto, que hace que no sea posible la evaluación de las ganancias o pérdidas, sino hasta que ese acontecimiento se realice". (artículo 1838)

La clasificación legal se dá por el interés del Legislador, de precisar la clase de contratos en razón de las consecuencias jurídicas, y tratamiento que el mismo Código Civil da a esta clase de contratos.

Así en lo relativo a la unilateralidad o bilateralidad, es aplicable a los Contratos Bilaterales, "lo

que se conoce con el nombre del problema de los riesgos", así como la excepción de contrato no cumplido (27), que se plantea cuando la otra parte no cumple con su obligación, con base en el artículo 1949.

En relación a la onerosidad, en su interpretación el contrato gratuito se resolverá en favor de menor transmisión de derechos e intereses; si es oneroso en razón de la reciprocidad de intereses de conformidad con lo que dispone el artículo 1857.

En lo referente a la certeza de las obligaciones de los contratos onerosos, lo conmutativo o aleatorio del contrato repercutirá en las responsabilidades que pudieran presentarse.

En el segundo caso, de la clasificación derivada de los elementos que establece el Código Civil, Sánchez Medel (28) nos señala las siguientes:

1.- **Contratos Nominados**, son los estructurados expresamente en el Código Civil, como compraventa, arrendamiento, y los **Uninominados o Atípicos**, son los que no están especialmente reglamentados en el Código Civil, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueran omisos, por las disposiciones de contrato con más analogía (artículo 1858).

2.- **Contratos Consensuales**, son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez (ag

título 1832); **Contratos Formales**, son los que la ley exige de terminada forma para su validez (artículos 1795 fracción IV y 1833).

3.- **Contratos Reales**, son los que se perfeccionan con la entrega de la cosa, como la prenda (artículo 2858); **Contratos Consensuales**, en estos no se requiere para su validez de la entrega de la cosa

4.- **Contratos Civiles y Mercantiles**, estos son los que constituyen alguno de los actos de comercio enumerados en el artículo 75 del Código de Comercio.

5.- **Contratos en Función a su Objeto**: son los de dar (artículo 2011), de hacer (artículo 2077), o de no hacer (artículo 2028).

Considerando el principio, de que la voluntad de las partes, es la ley suprema de los contratos, y que los hechos y actos de la vida superan las previsiones de la ley, resulta necesario dejar a las partes la posibilidad de celebrar contratos más allá de la tipología legal, pero con ciertas bases para la integración, interpretación y resolución de conflictos que surjan de esos contratos atípicos.

La forma del contrato puede ser normal, cuya ausencia da lugar a la nulidad relativa, y especial, es decir solemnes, cuya ausencia da lugar a la inexistencia del contrato, seguramente no lo incluye el maestro Sánchez Medel, porque en las disposiciones contractuales del Código Civil, no se hace referencia al mismo.

Dentro de otras clasificaciones, son de destacarse dos criterios relativos al tiempo de ejecución de los contratos: 1) Contratos de Ejecución Diferida, como el -- contrato de obra a precio alzado, y Contrato de Ejecución Inmediata, como la compraventa de contado; 2) Contrato de Ins-- tantánea, como la compraventa de contado, y Contratos de Duración o Duraderos, que se dividen en : a) Contratos de Ejecución Continuada, como el depósito, y b) Contratos de Ejecución Periódica o de Tracto Sucesivo, como el suministro (29).

La clasificación de cada contrato, nos -- permite comprender su naturaleza, su vinculación, su función y su efecto.

## 6.- INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS .

Así como hay normas que delimitan la voluntad de las partes en la creación del acuerdo, normas de orden público prohibitivas, sobre la voluntad pactadora de las partes, normas que suplen las lagunas del contrato, o sea que suplen las deficiencias de las partes en la realización del pacto, también existen normas que para la ejecución del contrato permiten interpretar su contenido para su concordancia y conformidad de las partes.

Interpretar es desentrañar el sentido de-

una expresión, se interpretan las expresiones para descubrir lo que significan (30). Decifrar el sentido y significación de los contratos, conlleva a facilitar su cumplimiento.

Al efecto, señala Sánchez Meda (31), las normas para interpretar los contratos se dividen en dos grupos: "las normas para investigar la intención común de las partes" (artículos 1851 y 1852), y "las normas para eliminar las dudas y ambigüedades del contrato" (artículo 1853 y 1856) Ambigüedades en las palabras, en las cláusulas y en los contratos.

Los problemas de interpretación, la solución y la finalidad de la interpretación que señalan las disposiciones específicas sobre interpretación del Código Civil, se presentan en el siguiente cuadro:

PROBLEMA	SOLUCION	FINALIDAD DE LA INTERPRETACION.	ART.
Términos son claros y no dejan duda.	SENTIDO LITERAL.	La interpretación sobre la intención.	1851
Palabras Contrarias.	PREVALENCIA-SOBRE LA INTENCION EVIDENTE.	La Intención Evidente	1851
Cosas distintas y Casos-Diferentes.	PROPUESTA DE CONTRATAR.	No deberán entenderse comprendidos.	1852
Diversos Sentidos de las Cláusulas.	SENTIDO MAS-ADECUADO DE LA CLAUSULA.	Para que produzca efecto.	1852
Cláusulas Dudas.	CLAUSULAS DUDOSAS ACORDE	Cláusulas en su Conjunto.	1853

PROBLEMA	SOLUCION	FINALIDAD DE LA INTERPRETACION.	ART.
	AL SENTIDO - DE TODAS.		
Palabras con distintas -- Acepciones	RECEPCION DE PALABRAS CON FORME A: Naturaleza y - Objeto.	Esencia del Contrato.	1854
Ambigüedades de los Contratos.	PARA LAS AMBIGÜEDADES DE LOS CONTRATOS: Usos ó Costumbres del País.	Formas, Hechos y Actos Sociales.	1855
Dudas que no se pueden resolver por las reglas anteriores.	DUDA DE LA MENOR TRANSMISION DE DERECHOS E INTERESES. (si fuere Gratuito)	No dejar de resolver.	1856
Si recaen sobre circunstancias Accidentales.	DUDA A FAVOR DE LA MENOR RECIPROCIDAD DE INTERESES. (si fuere oneroso)		1857
Sobre el objeto Principal.	NO PUEDE SABERSE INTENCION DE VOLUNTADES. (El contrato será nulo)	No puede haber duda sobre existencia.	1857

El Código Civil recoge:

a).- La interpretación subjetiva de los - contratos, tomando en cuenta la intención de los contratantes (artículo 1851 segundo párrafo 1852 y 1857 segundo párrafo) y

b).- La interpretación objetiva en que se está al sentido más adecuado de las palabras, al sentido que resulte del conjunto de todas las cláusulas, conforme a todo contrato, su naturaleza y objeto (artículos 1853 y 1857 pri--

mer párrafo).

Se trata de dar la interpretación adecuada a las palabras, cláusulas y contrato, de acuerdo a la intención de las partes y al sentido, naturaleza y objeto del contrato.

Todo contrato debe tener claridad sobre los elementos de existencia, es decir el objeto principal y la intención de la voluntad de los contratantes, porque en caso de duda sobre estos aspectos, el contrato no se habrá perfeccionado.

Cuando los términos del contrato, nos dice Borja Soriano son claros, la interpretación no tiene razón de ser, la expresión de la voluntad o "intención de los contratantes, que es el alma del contrato, sobre las palabras -- que son el cuerpo en que aquella se encierra...porque en el sentido de los términos claros está la voluntad de los contratantes, en suma valen las palabras no por sí, sino por lo que dicen" (32).

Las reglas de interpretación de los contratos, buscan que éstos persigan sus fines como normas jurídicas individualizadas de igualdad, de equidad, certeza y -- bien común.

## 7.- EFECTOS DE LOS CONTRATOS .

Los efectos de los contratos son las consecuencias jurídicas que dimanar de éste. Se producen ordinariamente al momento mismo en que se perfecciona el contrato (nacimiento o transmisión de obligaciones y transmisión o constitución de derechos reales) (33).

También en ocasiones se generan los efectos hasta que se ejecuta el contrato, como ocurre con las obligaciones sujetas a término o condición, o bien el contrato obra a precio alzado, en que hay que terminar lo mejor de la obra encomendada. (34)

Los contratos conforme con el artículo 1796 del Código Civil obligan "no sólo a lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Los aspectos de los contratos, para Sánchez Meda (35), tienen las características siguientes:

1.- **OBLIGATORIEDAD.**- Porque el contrato vincula a las partes, por lo que ninguna de ellas debe sustraerse a su cumplimiento, sino que debe cumplir su palabra, que tiene su base en el artículo 1796 del Código Civil.

2.- **INTANGIBILIDAD.**- Porque no puede el contrato modificarse, ni invalidarse por voluntad unilateral con base en el artículo 1797, salvo casos específicamente previstos en la ley, como la renovación de la donación entre esposos -art.233-, la terminación por preaviso unilateral de cualquiera de las partes del arrendamiento por tiempo volunta

rio -art.2478-, la separación o renuncia voluntaria del socio de la Asociación Civil -art.2680-, o de la Sociedad Civil -art.2720 frac.VII- entre otros.

3.- LA RELATIVIDAD DEL CONTRATO.- Porque el contrato produce efectos directos entre las partes; puramente obligatorio o con efectos reales o ambos, por lo que -- aprovecha o perjudica directamente a las partes, y sólo también para ellas crea derechos y obligaciones.

4.- OPONIBILIDAD.- Porque del contrato derivan:

a) Efectos directos, ya mencionados al hablar sobre la relatividad del contrato, y

b) Efectos reflejos, que son los que derivan sobre todo de contratos con efectos reales (los terceros tienen que respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos), y aun también las relaciones o situaciones jurídicas creadas por el contrato, en el caso de ciertos contratos obligatorios.

5.- SEGURIDAD.- La teoría de la imprevisión para la revisión de los contratos, para Sánchez Medal, - por parte del Juez, en los casos permitidos por el Legislador y cuando se han modificado las condiciones generales que han hecho más onerosas las obligaciones en los contratos de ejecución o duración continuada, en que hay una intervención directa de legislación y con carácter temporal, porque de otra manera no esta permitida la revisión de los contratos. (36)

Sin embargo para Rojina Villegas, si se da la Teoría de la Imprevisión, como excepción al principio de obligatoriedad de los contratos. Continúa señalando, que fue en el derecho Canónico donde tuvo su nacimiento, invocándose la equidad y la buena fe.

Agrega: Se consideró que los contratantes pactan tomando en cuenta situaciones normales, que en atención a estas situaciones adquieren determinados compromisos, que cuando cambian notoriamente las situaciones que se tuvieron en cuenta por causas generalmente imposibles de prever y que afectan a toda la economía de una colectividad, como sucede en las crisis económicas y en las guerras, es de justicia que ya el principio de obligatoriedad no funcione, que se modifique en razón de la equidad porque de cumplirse estrictamente originaría la ruina del deudor. (37)

Concluye Rojina, que si no existen fundamentos específicos para la modificación por el Juez del contrato, por onerosidad sobrevenida o estado ruinoso del deudor lo cierto es que el Juez por insuficiencia de la ley, no puede negarse para dejar de resolver una controversia, conforme al artículo 18 del Código Civil y que a falta de la ley se resolverá por el Juez, conforme a los principios generales del Derecho y el artículo 19 del Código Civil, con fundamento en el artículo 14 Constitucional último párrafo.

La obligatoriedad o seguridad de los contratos, no pueden ser absolutos, tomando en cuenta los fines-

de la norma contractual individualizada y la plenitud hermética del orden jurídico, no puede dejarse que por situaciones graves económicas, de guerra, etc., que generen onerosidad sobrenvenida puedan caer en estado de ruina algunos deudores, -- por lo que a través de los principios generales del derecho, -- por justicia y equidad, dichos efectos contractuales pueden -- sufrir estados de excepción transitoria, y los Jueces haya o no intervención del legislador, deben modificar los contratos

## 8.- TERMINACION DE LOS CONTRATOS .

El contrato como signos o soportes de los acuerdos de voluntades para crear o transferir derechos y - - obligaciones, es un medio que produce efectos jurídicos, por lo que su terminación presupone la existencia y validez del - contrato, y la conclusión natural o por hechos o circunstan-- cias posteriores supervenientes, extingue los efectos jurídicos.

I.- La terminación natural de los contratos se da:

a) Tratándose de contratos de ejecución inmediata y de ejecución instantánea, como la compraventa con pago en efectivo al momento de ella, se da cuando se realiza el acuerdo de voluntades.

b) Tratándose de contratos duraderos a la-

ejecución total de las obligaciones derivadas del mismo contrato no sujetas a plazos, por la conclusión del negocio en el mandato (artículo 2595 fracción V), o por la realización completa del fin social, en la asociación y sociedad (artículo 2685 fracción II y 2710 fracción III del Código Civil)

II.- La terminación por hechos o circunstancias posteriores o supervenientes.

Tratándose de contratos de ejecución diferida, contratos duraderos, de ejecución continuada o de trago sucesivo, se da en los siguientes supuestos:

a) Cumplimiento de un término. En los Contratos en que se establece un plazo, como ocurre en el Arrendamiento a plazo fijo (artículo 2483 fracción I); en el Comodato a término (artículo 2512); en la Aparcería (artículos 2742 y 2750); en el Mutuo (artículo 2385); y en la Asociación o Sociedad (artículos 2685 fracción II y 2720 fracción II). - En el caso de la Promesa de Contrato, el plazo es esencial, con substancias a ella (artículo 2246).

b) Por muerte de uno de los contratantes.- En el caso de los contratos Intuitu Personae, como en el mandato (artículo 2595 fracción III), en la Sociedad, siempre que hubiere tenido responsabilidad ilimitada por los compromisos sociales, salvo que en la escritura constitutiva, se haya pactado que la sociedad continúe con los sobrevivientes o con los herederos de aquél, o si era socio industrial, siempre -- que su industria hubiera dado nacimiento a la sociedad (artí-

culo 2720 fracciones IV y V del Código Civil).

Así mismo en el contrato de Prestación de Servicios Profesionales cuando se haya pactado o porque de -- tal circunstancia derive una imposibilidad objetiva de seguir el servicio (con base en el artículo 2614), y en el Contrato de Obra a Precio Alzado por muerte del empresario, en que el dueño pagará lo correspondiente, sin que sea indemnización (artículo 2638). En el contrato de Arrendamiento sólo procede cuando exista pacto expreso (artículo 2408).

Por otro lado la muerte de una persona en la renta vitalicia es un hecho que recae negativamente sobre el objeto del contrato, por lo que en tal circunstancia este contrato queda sin objeto (artículos 2788 y 2790).

c) Por incapacidad sobreviniente de una de las partes. Cuando se trata de contratos Intuite Personae, puede poner fin al contrato de mandato por interdicción de -- cualquiera de las partes (artículo 2595 fracción IV), de uno de los socios que tenga responsabilidad ilimitada, por los - compromisos sociales, salvo que en escritura se haya pactado que la sociedad continúe con los capaces o herederos de aquél (artículo 2720 fracción IV), en el contrato de prestación de servicios profesionales (artículo 2614), y en el contrato de obra a precio alzado (artículo 2639).

d) Por voluntad de las partes:

A.- Voluntad unilateral de una de las partes. En casos de excepción a la regla general de intangibili

dad de los contratos (artículo 1797), se permite por el legilador a uno de los contratantes para desistirse unilateralmente del contrato, como ocurre en los casos de terminación del arrendamiento por tiempo voluntario (artículo 2478), por renuncia o renovación del mandato (artículo 2595 fracciones I) y desistimiento del cargador, antes del viaje pagando la mitad o después de comenzar el viaje pagando la totalidad, en el contrato de transporte (artículo 2663).

También el desistimiento del dueño de la obra ajustada a precio fijo, de la empresa comenzada, con tal de que indemnice al empresario de todos los gastos, trabajos y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra, en el contrato de obra a precio alzado (artículo 2635) y, la denuncia unilateral del síndico en los contratos bilaterales pendientes de ejecución, al ocurrir la quiebra de alguna de las partes.

B.- Por mutuo consentimiento de las partes En virtud de que ambos contratantes puedan ponerse de acuerdo para revocar o resolver voluntariamente el contrato celebrado como el arrendamiento por convenio expreso (artículo 2483 - - fracción II y 1793 a contrario sensu, en relación al 1792), en la Asociación; por consentimiento de la asamblea general (artículo 2685 fracción I) y, por consentimiento unánime de los socios o; por renuncia de uno de los socios, cuando se trate de sociedades de duración indeterminada y los otros socios no deseen continuar asociados (artículo 2720 fracción I

y VI).

Aun sin disposición legal para la terminación de los contratos por mutuo consentimiento de las partes, éstas a través de un convenio *stricto sensu*, pueden extinguir un contrato, situación en la que no queda al arbitrio de uno de los contratantes, a que se refiere el artículo 1797 del Código Civil. El convenio puede ir dentro del mismo contrato.

C.- Por resolución del Contrato Bilateral que puede presentarse en:

I).- Resolución por Incumplimiento.- El incumplimiento de las obligaciones de una de las partes (artículo 1949), da derecho a la otra a pedir la resolución del contrato, a la que a veces llama el legislador, dice Sánchez-Medal, **rescisión del contrato** (artículo 2483 fracción IV, 2300 y 2781), pudiendo en general tomarse estos dos términos como sinónimos (38).

El Código Civil actual, permite la rescisión, sin necesidad de intervención judicial, siempre y cuando haya "**pacto comisorio expreso**", o cláusula resolutoria expresa, que opera automáticamente. Sánchez Medal dice, que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el incumplimiento en los contratos bilaterales no resuelve automáticamente el contrato, sino que es necesario acudir a la Autoridad Judicial; pero que sin embargo dicha resolución es automática cuando ha habido pacto comisorio expreso. (39)

II).- Resolución por Imposibilidad sobre-

veniente.- Cuando después de la realización del contrato, haya sobrevenido la imposibilidad de cumplir con una de las obligaciones derivadas del contrato, como ocurre en el arrendamiento, cuando por caso fortuito, o fuerza mayor, o a causa de reparaciones, se priva totalente o por más de dos meses -- parcialmente el uso de la cosa arrendada al arrendatario (artículos 2431, 2445 y 2490 del Código Civil).

En este caso puede el perjudicado optar por la reducción de las prestaciones en lugar de la resolución del contrato, cuando la imposibilidad superveniente es sólo parcial, como acontece también en el arrendamiento (artículos 2445 y 2490).

La imposibilidad superveniente "no produce la resolución del contrato bilateral, cuando éste tuvo ya efectos reales, ésto es, se verificó ya entre los contratantes, por el mero efecto del contrato" (artículo 2014) (40). En efecto cuando ya realizado el contrato, por caso fortuito o fuerza mayor, se pierde el bien, aunque todavía no se hubiere entregado físicamente al adquirente, continuará éste de todas maneras obligado a cumplir su pago.

Igualmente, tampoco se produce la resolución, cuando el contrato tuviere efectos reales sobre alguna especie indeterminada, que hiciere necesaria la individualización de la cosa con conocimiento del adquirente (artículo 2015 del Código Civil); ya que los géneros no perecen y la transmisión de propiedad no se realiza antes de la individua-

lización de la cosa.

III).- Resolución por excesiva onerosidad sobreviniente.- Que equivale a la revisión del contrato por los Tribunales, y ya no sólo por el legislador, cuando acontecimientos extraordinarios e imprevisibles agravan considerablemente la prestación de una de las partes, y en tal virtud procede la resolución de los contratos, como señala Sánchez Medal, lo sostienen Celso Venegas, Rojina Villegas, Nestor De Buen y Reyes Tayabas, en contra de Borja Soriano, Trinidad Garcia, Castillo Larrañaga y Gutiérrez y González (41), y quien lo comenta.

Como ya quedo comentado al referir el efecto de la seguridad del contrato, el derecho en general y los contratos en particular, no pueden ser instrumentos en caso de graves perturbaciones económicas de llevar a la ruina a uno de los contratantes. Si bien es cierto que uno de los fines del derecho, es la seguridad, también lo es, y más en caso de grave crisis económica general que con fines superiores la justicia y el bien común.

No puede dejarse únicamente al legislador la posibilidad de regular la revisión judicial de los contratos, o la mora en los pagos, en disposiciones generales y previas, o en ordenamientos de emergencia, como la Legislación de Moratoria y Pagos, Ley de 14 de diciembre de 1916, decreto de 24 de diciembre de 1917, la Ley del 13 de abril de 1918, y el Decreto de 21 de julio de 1926 (42), surgidas para reme-

diar los graves desequilibrios económicos de la Revolución Mexicana, porque de no existir acción del Poder Legislativo Federal, tomando en cuenta la plenitud hermética del orden jurídico y la suprema función del Juez, de hacer del derecho un instrumento de armonía y convivencia social, como lo señala García Maynez, el Juez debe "resolver una cuestión imprevista de acuerdo con los principios generales, quiere decir, por tanto, fallarla como el legislador lo habría hecho, si hubiera podido conocer el caso especial" (43).

La equidad en el contrato y el término natural o por hechos supervenientes, con equidad cumple una función de instrumento social, de creación y transferencia de bienes particulares, para contribuir al bien común de la Sociedad.

II.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .

I.- DEFINICION .

El contrato de arrendamiento como contrato nominado del Código Civil, su definición forma parte de la regulación legal.

El artículo 2398 del Código Civil, lo define:

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

De la definición anterior, se dan los siguientes elementos:

1.- Es un contrato Bilateral, situación -- que precisa la definición por las consecuencias jurídicas del contrato, de acuerdo con sus obligaciones recíprocas, como en el caso de la rescisión.

2.- Una parte llamada Arrendador, concede el uso o goce temporal de una cosa, por lo que por el contrato, se transmite sólo el uso y disfrute de la propiedad de un

bien, pero no el dominio o disposición, los bienes pueden ser muebles o inmuebles, en forma temporal.

Sólo se circunscribe al arrendamiento de cosas, nos señala Rojina Villegas (44) (*locatio conductio rei* del Derecho Romano), queda excluido la prestación de servicios (*locateo conductio operarum*), porque en la libertad y -- dignidad del hombre, es sujeto de contrato de prestación de -- servicios profesionales, en la Legislación Civil ó Contrato de Trabajo en la Legislación Laboral, también el contrato de Obra (*locatio conductio operis*), regulado como contrato de obra a precio alzado en la Legislación Civil.

3.- La otra parte, llamada arrendatario, a cambio, paga por ese uso o goce temporal un precio cierto, denominado renta, y que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa cierta y determinada.

El uso o goce de un bien individualizado, debe estar definido en cuanto a su destino, es decir si se -- destina a casa habitación, comercio o industria, sin que pueda variarse unilateralmente el destino.

Este contrato de arrendamiento, comenta Floris Margadant, que desde hace 2,000 años se encuentra en el centro de las controversias sociales (45), ya que era frecuente en tiempos imperiales (siglo I de nuestra era), como quedó antes señalado, Roma contaba con 500,000 vecindades, objetos de arrendamiento.

Este contrato como instrumento jurídico,

en que se basa la solución de un problema vital de los grandes conformadores urbanos, sin posibilidad de adquirir casa propia, permite el uso de la vivienda para satisfacer necesidades humanas de un lugar para vivir, por tales razones y de acuerdo a los países y los sistemas políticos y económicos, regulado el arrendamiento con diversos sentidos.

En México, se tiene un contrato de arrendamiento regulado cuidadosamente, otorgando una serie de derechos a los arrendatarios, que les permitieran cierta estabilidad en el uso y disfrute de viviendas, casas o departamentos, que con la renuncia de ciertos derechos, los arrendadores a través de asesoramientos, o por medio de formatos de fácil adquisición manejaron contratos más o menos equilibrados, que ante la lentitud y obstáculos en los procedimientos judiciales, el arrendatario ganaba tiempo, y con ello el uso y disfrute del bien.

Ante la garantía Constitucional del derecho de toda familia, de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y ante la disposición de la Constitución, de que la "Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios, a fin de alcanzar tal objetivo" (46), consagradas en el párrafo cuarto del artículo 4o. de dicho ordenamiento, el 7 de febrero de 1985, se publica en el Diario Oficial de la Federación, que entra en vigor al día siguiente, la reforma al Capítulo IV "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", como un conjunto de --

normas de orden público e interés social, por lo tanto irrenunciables, con una serie de derechos para los arrendatarios, como el Derecho del Tanto en caso de venta, prórroga del Contrato por dos años, con aumento de renta proporcionalmente indexado al salario mínimo entre otras, en la actualidad en parte con vigencia relativa y transitoria, y en la otra parte con derogación relativa, por virtud de una contrarreforma resultante de la tendencia liberal del Gobierno Mexicano, y de la Asociación a través del tratado del Libre Comercio, con los Estadunidenses y Canadienses, por un Decreto de reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de julio de 1993.

Este Decreto establece cambios radicales al arrendamiento, probablemente buscando hacer de éste, un buen negocio de extranjeros, y separandose de la protección a los arrendatarios, sobre todo los de escasos ingresos, lo que generó manifestaciones e inconformidades de algunos arrendatarios afectados, dando lugar a un Decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, que difiere la aplicación del anterior.

Este último Decreto nos deja una regulación del Contrato de Arrendamiento transitoriamente diversa:

1.- La reformada en 1985, vigente hasta el 18 de octubre de 1998, cuando se trate de inmuebles destinados a habitación,

2.- La de los arrendados al 19 de octubre de 1993, vigente el citado decreto del 31 de julio de 1993, a

partir del 19 de octubre siguiente, para inmuebles rústicos y urbanos destinados al comercio e industria arrendados antes del 19 de octubre de 1993,

3.- La de los inmuebles urbanos con construcción nueva terminada con aviso de tal situación posterior a la fecha;

4.- Y la reforma que afecta a bienes muebles entrará en vigor el 19 de octubre de 1998.

Al señalar en los apartados siguientes, lo que corresponda del contrato de arrendamiento, afectado por los cambios antes indicados, se hará oportunamente el señalamiento respectivo.

## 2.- CLASIFICACION .

El Contrato de Arrendamiento queda clasificado dentro de los siguientes criterios, según enuncia Sánchez Medal (47), como:

**PRINCIPAL.-** Porque existe y subsiste por sí mismo, tiene su propia finalidad jurídica y también económica y no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente.

**BILATERAL.-** Porque desde que se celebra, tiene obligaciones recíprocas de las partes, a cargo de cada uno de los contratantes.

**ONEROSO.**- 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 goce de la cosa, para transmitirla al arrendatario en forma temporal; pero recibe un provecho ó beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario, por el uso o goce temporal de la cosa.

Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho ó beneficio: la posibilidad, la facultad de usar y gozar temporalmente de una cosa, que no es de su propiedad. Pero soporta la carga de pagar un precio cierto por el uso o goce temporal de una cosa.

**COMMUTATIVO.**- Porque depende que los derechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato (48).

**DURADERO DE TRACTO SUCESIVO.**- Porque la obligación del arrendador, es un deber que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato.

**FORMAL PRACTICAMENTE EN TODOS LOS CASOS.**-- Porque a pesar de que la disposición del Decreto del 21 de Julio de 1993, y el de septiembre siguiente, que establece que éste contrato debe ser otorgado por escrito, que abarca sólo a las fincas rústicas, las fincas urbanas destinadas a comercio e industria y las destinadas a habitación no arrendadas,

o con aviso de terminación de construcción al 19 de octubre de 1993; la disposición de los contratos consensuales (artículo 2406 a contrario sensu), anterior a la reforma de julio de 1993 y siguiente, aun se encuentra vigente para los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a habitación antes del 19 de octubre de 1993, y los arrendamientos sobre bienes muebles, siempre que sea hasta cien pesos anuales; lo que de acuerdo con el Decreto por el que se crea una nueva unidad del sistema monetario de los Estados Unidos Mexicanos (49), había que convertirlos a nuevos pesos (artículo 2) lo que daría diez centavos nuevos, cantidad fuera de toda práctica en arrendamiento.

### 3.- E S P E C I E S .

Las especies del Contrato de Arrendamiento por la materia, se pueden distinguir en:

**ARRENDAMIENTO MERCANTIL.-** Cuando recayere sobre bienes muebles, con el propósito de especulación mercantil, según el artículo 76 fracción I del Código de Comercio: (50)

" El arrendamiento de bienes inmuebles, nunca es mercantil en nuestro derecho, en otras legislaciones sí es posible..." (51)

**ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.-** El artículo 2411 del Código Civil señala:

" Los arrendamientos de bienes Nacionales, - municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de éste Título".

Se regula por la Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el Diario Oficial, el 9 de enero de -- 1982 (52), que tratándose de bienes de dominio público, de la Zona Federal Marítimo Terrestre, la llama Aprovechamientos -- que se otorgan a través de concesiones, permisos o autorizaciones (artículo 52 de la Ley General de Bienes Nacionales). - Los bienes de dominio Privado que no sean adecuados para el - servicio de las Dependencias u Organismos Públicos, podrán en tre otros destinos darse en arrendamiento, donación o comodato en favor de asociaciones privadas que realicen actividades de interés social, sin fines de lucro ( artículo 58 Fracción V de la Ley General de Bienes Nacionales ).

Los bienes de dominio privado pueden ser - objeto de contrato de arrendamiento (que regula el Derecho Común), según se desprende del artículo 71 de la Ley General de Bienes Nacionales.

También las Dependencias Federales pueden arrendar bienes inmuebles para su servicio, cuando no sea posible o conveniente su adquisición (artículo 15 de la Ley General de Bienes Nacionales), conforme a los lineamientos y -- formatos que establece el Acuerdo relativo, publicado en el - Diario Oficial de la Federación el 4 de julio de 1988. (53)

La legislación administrativa es de aplica

ción prioritaria en estos contratos y el Código Civil a lo que no estuvieren dichos ordenamientos. Se establecen requisitos, autorizaciones, lineamientos para el manejo y modificación de instalaciones en inmuebles, así como la limitación sobre el pago de rentas fijadas por periodos, y con la intervención de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

**ARRENDAMIENTO CIVIL.**- Por exclusión los que no sean mercantiles (54). A su vez los arrendamientos civiles se distinguen por su legislación en tres especies a saber:

1.- **Arrendamiento de Bienes Muebles.**- Sobre todo tipo de bienes muebles susceptibles de arrendamiento.

2.- **Arrendamiento de Fincas Rusticas.**-- Cuando proceda de acuerdo con la Legislación Agraria.

3.- **Arrendamiento de Fincas Urbanas.**- Cuando sea para habitación, comercio o industria.

#### 4.- ELEMENTOS .

Los elementos del contrato de arrendamiento se agrupan en : **Elementos Personales; Elementos Reales y Elementos Formales.**

**ELEMENTOS PERSONALES.**- Los sujetos que intervienen en el contrato de arrendamiento, son: **El Arrendador** por una parte, que da la cosa en arrendamiento, y el arrenda-

tario que paga un precio por la cosa que recibe en arrendamiento.

Ambos contratantes requieren capacidad general para contratar (artículo 1746).

El arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento por el propietario del bien, no tenerlo dado a otra persona, o bien por tener la administración de un bien ajeno. Con base en los artículos 2401, 2402 y 2446.

Tiene limitaciones como usufructuario, puede arrendar por un periodo limite al término del usufructo, según el artículo 1002 y, en su carácter de deudor Hipotecario, sin consentimiento del acreedor hipotecario, no puede arrendar el bien hipotecado, ni pactar anticipo de rentas por un término que exceda la hipoteca, si la hipoteca no tiene -- plazo cierto, el arrendamiento y el anticipo en su caso, no podrán ser mayores de un año, si se trata de fincas rústicas, ni por más de dos meses se se trata de fincas urbanas, según el artículo 2419 del Código Civil.

Asimismo los administradores de bienes ajenos, como apoderados generales, requieren de cláusula especial para dar en arrendamiento bienes de sus representados cuando el contrato es por más de seis años, o con anticipo de rentas por más de tres años, ya que tales actos, para Sánchez Meda, constituyen actos de administración extraordinaria, y hasta un acto de dominio, razón por la cual se inscriben en -

el Registro Público de la Propiedad (artículo 3042 fracción III del Código Civil).

Lo mismo tratándose del Albacea que necesita del consentimiento de los herederos o legatarios para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año, los bienes de la herencia (artículo 1721).

También los padres o tutores, necesitan de autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo mayor de cinco años, o para recibir anticipos de rentas, por más de dos años (artículos 436, 573 y 574 del Código Civil).

También los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas, pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro (artículo 553 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el D. F.) (55)

El arrendatario tiene dos excepciones, para tomar los bienes en arrendamiento:

Carece de legitimación para tomar en arrendamiento, o tiene incapacidad esencial de derecho, según sus calidades de magistrados, jueces y empleados públicos, respecto de bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (artículo 2404); y a los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados, en relación de arrendamiento de bienes que administren con tales calidades (artículo 2405); también los tutores de los bienes del incapacitado (artículo 569 del Código Civil).

El arrendador y el arrendatario satisfacen necesidades recíprocas, uno económico, y el otro el uso y disfrute de un bien ajeno, que tratándose de bienes inmuebles -- destinados para habitación, coadyuva de alguna u otra manera a resolver, aunque sea en parte, el problema de la vivienda, en tal virtud las partes con su contrato contribuyen al bien común de la colectividad.

**ELEMENTOS REALES.** - Son tres: La Cosa, El Precio y El Tiempo.

**La Cosa.** - Pueden ser bienes corpóreos o incorpóreos como los derechos, cualquier tipo de bien, sea mueble o inmueble, con tal que puedan usarse sin consumirse, - - excepto aquellos que la ley prohíba expresamente, o que sean derechos estrictamente personales (artículo 2400). Asimismo es posible el arrendamiento sobre géneros (artículo 2475), pero en tal circunstancia es necesario que se trate de bienes fungibles, para ser restituidos de la misma especie.

**El Precio.** - "Es el valor pecuniario de una cosa o alquiler en el contrato de arrendamiento" (56), que -- tratándose de este contrato, el Código Civil, lo señala también como renta (artículo 2399).

La renta para De Pina, es el " beneficio - que en un determinado periodo de tiempo (semana, mes, año, etc.) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o de una cantidad de dinero " (57), en el arrendamiento será solamente una cosa.

Por lo que el precio es el valor del uso y disfrute del bien a arrendar, y la renta es el beneficio que produce la cosa arrendada.

El precio debe ser cierto para que las prestaciones del arrendamiento sean recíprocas.

La renta o precio del arrendamiento, establece el artículo 2399, puede consistir en una suma de dinero o bien en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada; como señala Sánchez Medal, en cantidad y calidad (58).

Por lo que la renta en especie, puede ser determinable con tal que pueda precisarse en cantidad y calidad, para el momento del primer pago.

La renta es la contraprestación, por el uso y disfrute de un bien.

**EL TIEMPO.**- Es la duración pactada del uso o goce de una cosa, a través de una sucesión de actos para la ejecución del contrato (59).

El tiempo es un elemento esencial del contrato, como se menciona en la definición legal antes señalada

A diferencia del Derecho Romano, señala Sánchez Medal; "que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el Derecho Moderno los rechaza, por estimar que valdría más bien identificarlos con una venta, puesto que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y además desvalorizaría la propiedad inmobiliaria." (60), e iría contra la

naturaleza del arrendamiento.

El arrendamiento tiene un límite máximo de tiempo de diez años para fincas destinadas a habitación, y de veinte para las destinadas al comercio y la industria, según el artículo 2398 segundo párrafo del Código Civil, que debe entenderse como norma irrenunciable.

A partir del 19 de octubre de 1993 que duran de quince a veinte años, unificadas las fincas destinadas al comercio, probablemente se modifica la disposición, como consecuencia del Tratado de Libre Comercio, que celebró México con los Estados Unidos de Norteamérica.

Los contratos de arrendamiento mayores de seis años, o cuando se den anticipos de rentas por más de tres, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 3042 fracción III del Código Civil

Se limita el tiempo de fincas Urbanas destinadas a habitación, rentadas al 19 de abril de 1993, por el artículo 2448 C de la reforma de 1985, a un año forzoso para ambas partes (límite mínimo) pudiendo prorrogarse a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre que este al corriente en el pago de rentas; hasta el 19 de octubre de 1998, la duración mínima será de un año forzoso, sin que exista derecho a la prórroga y pudiendo renunciarse, por no ser más de orden público e interés social (artículos 2448 y 2448C formados).

Si en algún contrato en particular, se es-

tableciera un periodo mayor al legal, el contrato de entendería en el sentido más adecuado para que produzca efectos, interpretados de conformidad con el artículo 1853 del Código Civil.

Si no se fijara tiempo de vigencia del contrato, el artículo 2478 del Código Civil, se aplicaría supletoriamente, por no haberse celebrado por tiempo expresamente-determinado, concluirá a voluntad de las partes, con un aviso previo por escrito con 15 días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de acuerdo a la reforma de este artículo, en vigor desde el 19 de octubre de 1993, para predios que no estuvieran arrendados a esa fecha, porque de lo contrario se aplicaría el termino de dos meses para predios urbanos, como estaba establecido antes de dicha reforma.

El contrato de arrendamiento puede tener un término, de acuerdo a los límites legales, sujetos a condición resolutoria, porque el artículo 2483 fracción I, señala dentro de las causas de término, estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

Estos criterios son tomando en cuenta la -exposición de motivos del Código Civil de 1928, que en lo conducente dice:

**"El contrato de arrendamiento se modificó-profundamente, haciendo desaparecer todos-aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario." (61)**

Sin embargo con la reforma de julio de 1993

inspirada en el liberalismo y modernización del Estado Mexicano, los criterios de interpretación de los Tribunales, pudieran beneficiar a los propietarios nacionales o extranjeros.

**ELEMENTOS FORMALES.** Los arrendamientos sobre muebles o inmuebles, como ya se señaló aun siguen vigentes en forma transitoria hasta el 19 de octubre de 1998, para los bienes muebles, aunque en la práctica resulta imposible, porque serian arrendamientos de cien nuevos centavos anuales.

La reforma del artículo 2406 del Código Civil, en vigencia parcial, como quedó reformado proyecta que para el año de 1998, en teoría todos los contratos de arrendamiento deberán ser por escrito, cuya falta será imputable al arrendador.

Resulta acertada la reforma de que todos los contratos de arrendamiento del Distrito Federal, sean por escrito, si consideramos que de 1928 a la fecha, ha reducido notablemente el analfabetismo, y un documento escrito da mayor seguridad jurídica, y reduce los problemas probatorios ante los Tribunales.

#### 5.- EFECTOS DEL CONTRATO .

El contrato de arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real. las obligaciones generales previstas por -

el legislador, pueden aumentarse o modificarse y hasta suprimirse por pacto expreso, si no son esenciales (entrega y uso garantizado de la cosa, y el pago de las rentas). (62)

A pesar de que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador, ni del arrendatario, salvo pacto en otro sentido (artículo 2408 del Código Civil); de que la transmisión de la propiedad arrendada da lugar a subsistente el contrato de arrendamiento (artículo 2409); y de que cuando el arrendamiento excede de seis años, o si hay un anticipo de rentas por más de tres años, se inscribe en el Registro Público de la Propiedad; el derecho del arrendatario al uso y goce del bien arrendado es un derecho personal o de crédito, y no un derecho real.

Dentro de los límites que el arrendador ha dado al arrendamiento de diez o veinte años, según el destino de la finca, se han otorgado una serie de beneficios al arrendatario, siguiendo el espíritu del redactor del Código Civil, como ya fue señalado, por lo que se le otorgan una serie de derechos, como los referidos en el párrafo anterior.

Incluso se da el derecho a ser indemnizado conjuntamente con el arrendador, por el estado, cuando se expropia el bien arrendado, por alguna causa de utilidad pública, conforme lo que establezca la ley sobre la materia, la inscripción del contrato en el Registro Público, sólo tiene el efecto de hacerlo del conocimiento de terceros, por consistir que un arrendamiento prolongado, dentro de los límites

establecidos por la ley, requiere de publicidad ante terceros

## 6.- OBLIGACIONES DE LOS CONTRA- TANTES .

**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-** Consisten substancialmente para Sánchez Meda, en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en buen estado y garantizar dicho uso; que a su decir la resumen Colin y Capitant : " **entregar, mantener y sanear** ". (63)

Nuestro legislador establece cinco obligaciones legales generales, aunque no haya pacto expreso (artículo 2412), las cuales se enuncian, según Sánchez Meda (64), en:

1a.- **DEBER DE ENTREGAR.-** Debe entregar la cosa con todas sus pertenencias, en el estado de servir para el uso convenido, o a su uso natural si no hubo convenio al respecto y, conforme a la reforma de julio de 1993, en condiciones que ofrezca al arrendatario higiene y seguridad, o en su defecto responda de daños y perjuicios que sufran los arrendatarios, conforme a lo establecido por el artículo 2428 B del Código Civil.

Esta entrega es esencial para que haya obligación del arrendatario de pagar la renta (artículos 2426

y 2429).

Las pertenencias de la cosa pueden ser variadas, como llaves, muebles de baño, de cocina, etc., que es conveniente estén inventariadas en el contrato, así como el estado en que se encuentran.

El bien arrendado debe estar en condiciones de su uso o utilización, por ejemplo, si es casa, en condiciones de higiene y salubridad; si es automóvil, en buen funcionamiento.

2a.- **DEBER DE CONSERVAR.**- La cosa arrendada debe conservarla el arrendador en buen estado para su uso o goce, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, es decir, el deber de conservar la cosa, lleva implícito el deber de repararla.

3.- **DEBER DE GARANTIZAR.**- La obligación de garantizar al arrendatario el uso o goce de la cosa arrendada.

La obligación anterior de conservar la cosa, lleva consigo esta obligación de no hacer, consistente, en no cambiar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir, ni estorbar en ella, sólo para hacer las reparaciones urgentes e indispensables (artículos 2414 y 2412 fracción III).

También se desprende de esta garantía, el que el arrendador de hecho o de derecho, no le perturbe al arrendatario el uso pacífico (artículo 2412 fracción IV).

Si por las reparaciones el arrendatario pierde el uso parcial o total de la cosa, tiene derecho a no

pagar o a pedir la reducción de la renta (artículo 2545). Si la pérdida dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato, en base a los artículos 2445 y 2490 ( ó 2490 fracción II ), según sea el caso de aplicación del decreto de reformas de Julio de 1993, con base en el de septiembre próximo

Si el arrendador no cumple con la reparación, puede el arrendatario rescindir el contrato, o acudir al Juez para el cumplimiento coactivo de su obligación (artículo 2416). El juez según las circunstancias decidirá sobre el pago de daños y perjuicios para el arrendatario, a cargo del arrendador, por falta oportuna de reparaciones ( artículo 2417).

El arrendador debe responder por los vicios y defectos de la cosa arrendada, sean anteriores al contrato, o hayan acaecido después, sin culpa del arrendatario, pero siempre que impidan el uso de la cosa arrendada (artículos 2412 fracción V y 2421); También responde si fuese vencido en juicio sobre la cosa arrendada, con la disminución en renta o rescisión del contrato, y pago de daños y perjuicios (artículo 2420).

#### 4.- REEMBOLSO O TOLERANCIA DE MEJORAS.-

Por lo general puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, porque quien tiene facultad para usar la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso de la misma, según Laurent, citado por Sánchez Medial, y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa, si el arrendador las autoriza en el mismo-

contrato, o posteriormente y se obliga a pagarlas.

También puede hacer mejoras que no alteren el bien, para una mejor utilidad, pero con la obligación de restablecer la cosa a su estado original, para el momento de la entrega, según los artículos 2441, e interpretación implícita del 2442, claro sin que exista reembolso por las mejoras.

Quando el arrendador en un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, da autorización para mejoras que se compensen con el pago de rentas, si antes de que concorra el tiempo necesario, da el arrendador por concluido el contrato, éste pagará lo restante según se desprende del artículo 2433 fracción III.

Hay dos situaciones en que no existe reembolso de mejoras a saber:

1.- Cuando se trate de mejoras de tal manera importantes, que varíen la forma de la cosa arrendada, o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer éste tipo de mejoras, requiere el arrendatario del consentimiento del arrendador y le responde de daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 2441.

2.- Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada, con base en la libre voluntad de las partes para comprometerse, en este caso en una obligación de no hacer.

5.- PREFERIR AL ARRENDATARIO.- Para el -

caso del arrendamiento, cuando haya durado más de cinco años, y el arrendatario haya hecho mejoras de importancia, este al corriente en el pago de las rentas y en igualdad de condiciones al arrendamiento o venta, son cuatro supuestos para que proceda la preferencia de este arrendatario, en el nuevo arrendamiento.

También en estos supuestos existe el derecho del tanto en caso de venta, de conformidad en ambos casos al artículo 2447, y para éste último aplicando en lo conducente los artículos 2304 y 2305, relativos a la operación del derecho de preferencia por el tanto que refiere el artículo 2303 dentro del capítulo de algunas modalidades de la compraventa ( términos para hacer valer el derecho, y pagar el precio, formas de llevarla a cabo y, daños y perjuicios como responsabilidad.

Estos derechos aun subsisten hasta el 18 de octubre de 1996 tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación que hayan estado arrendadas al 19 de octubre de 1993, de conformidad con el Decreto de septiembre de ese año, ya comentado, que difirió la modificación al respecto en este tipo de arrendamiento. Para fincas rústicas y urbanas destinadas a comercio e industria, ya quedó modificado a partir del 19 de octubre de 1993, como se señalará después de referir el derecho del tanto creado en 1985.

Con la subsistencia de este supuesto legal sujeto a cuatro condicionantes, se crea en 1985 con el " De-

creto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento", que incluyó al Código Civil toda una serie de disposiciones consideradas de Orden Público e Interés Social, y por lo tanto irrenunciables (Capítulo V del Título VI Del Arrendamiento) denominado " DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION ", que trataba por esta forma de coadyuvar al problema de la vivienda (65), y se crea el derecho del tanto como una obligación de primacía del vendedor para con su arrendatario.

En el artículo 2443-I reformado en 1985, se crea el derecho de preferencia con sólo una condición, estar al corriente en el pago de la renta, para ser preferido en igualdad de condiciones a otro interesado, en el nuevo arrendamiento. Asimismo tendrá derecho a otro diferente Derecho del Tanto, en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, sujeto a nueva serie de reglas cuidadosas para garantizar su cumplimiento; estableciendo en caso de incumplimiento la nulidad de pleno derecho, la responsabilidad de los notarios, y seis meses de término para ejercer la acción de nulidad.

Estos derechos de preferencia al arrendamiento y del Tanto a la Venta, surgidos en 1985 con las condiciones y sanciones señaladas, están vigentes sólo para las fincas urbanas destinadas para habitación, arrendadas al 19 de octubre de 1993, hasta el 16 de octubre de 1998, como lo indica el Decreto de septiembre de 1993, si es que subsiste -

en esa fecha.

De acuerdo con el criterio de Sánchez Madal, la obligación del arrendador a favor del inquilino, sólo lo hace responsable por violación, de daños y perjuicios al inquilino, pero no es causa para que se anule la venta o arrendamiento, que sin respetar dicha preferencia, hubiera celebrado con tercero el arrendador. El reenvío a los artículos 2304 y 2305, así lo confirma. (66)

Por lo que la hoy transitoria reforma del Derecho Del Tanto, sancionada con la nulidad de la venta, en contravención a él, es de considerarse como un Derecho Real del inquilino, que busca se haga realidad su ejecución, como una forma de propiciar, que los inquilinos puedan convertirse en dueños de la casa que habitan.

Esta obligación de preferir en un nuevo arrendamiento, al anterior arrendatario, y Derecho del Tanto de éste en caso de venta, a partir del 19 de octubre de 1993, ya no se aplica para las viviendas que en esa fecha no estaban arrendadas, o aquellas cuyo nuevo término de aviso de construcción, a la Autoridad correspondiente, fué posterior a esa fecha, y para las viviendas rentadas a esa fecha se aplicará hasta el 19 de octubre de 1998, en que estarán sujetas a la reforma que extingue la obligación de preferencia al arrendamiento al inquilino anterior, en el supuesto reformado del artículo 2447 y derogado del 2448-I, y que modifica el Derecho del Tanto, de un Derecho Real del Arrendatario, a una

obligación a cargo del arrendador, según el modificado artículo 2448-J, y se extingue la obligación del arrendador de otorgar un Derecho del Tanto al arrendatario que cumpliera con los cuatro supuestos del artículo 2447 del Código Civil.

El nuevo Derecho del Tanto, establecido en el Decreto de reformas de julio de 1993, es una obligación de otorgarlo del arrendador, sujeta a pago de daños y perjuicios sin que la indemnización pueda ser inferior al 50% de las rentas pagadas por los últimos 12 meses, cuya acción prescribirá a los sesenta días del conocimiento del arrendatario.

Lo anterior hace relativo el Derecho del Tanto, porque deja fuera la intervención de los notarios, requiere que se demanden los daños y perjuicios a través de un juicio con gastos profesionales, y de tener sentencia firme - después de un periodo amplio, probablemente los gastos sean mayores que los daños y perjuicios, y resulte en la práctica incosteable para el arrendatario demandar, y arriesgable para el arrendador no avisar.

**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-** Son seis las obligaciones, para Sánchez Medal (67), que las enuncia como sigue:

1a.- **PAGAR LA RENTA.-** Es la obligación principal, porque consiste en la contraprestación que se da por el uso de la cosa.

La renta se debe satisfacer en la forma y tiempo convenidos (artículo 2425 fracción I).

La forma de pago puede ser en dinero o en cualquier cosa, con tal que sea cierta y determinada (artículo 2399), o por lo menos determinable.

La época de pago es el tiempo convenido por las partes y a falta de plazos, existe una disposición de vigencia transitoria para las fincas urbanas destinadas a habitación, rentadas al 19 de octubre de 1993, el artículo 2452, inaplicable en la práctica, por establecer criterios para rentas de seis o diez nuevos centavos.

El lugar de pago, es el lugar convenido, y a falta de convenio en el domicilio del arrendatario (artículo 2427).

El monto de la renta se ha venido dejando a la voluntad de las partes en el Distrito Federal, salvo la reforma de 1985, aun en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, para las fincas urbanas destinadas a habitación, rentadas al 19 de octubre de 1993, tratándose de la prórroga anual hasta dos veces, en que el incremento de la renta está indexado al 85 % del incremento del salario mínimo, por cada año.

La renta se pagará hasta que se entregue a la localidad arrendada (artículo 2439).

La falta de pago de la renta, puede ser causa de rescisión del contrato, (artículos 2489 fracción I y 1949).

Como obligación de no hacer, está la no retención y disposición del importe de la renta, sobretexto de-

que el arrendador no hecho las reparaciones, y el arrendatario las tuvo que hacer, porque en este supuesto el arrendador tiene la opción de la rescisión o de cumplimiento a través de la acción judicial (artículo 2416).

Las disposiciones supletorias para el pago de la renta, tienen la función de propiciar la conservación del contrato, porque siendo ésta una obligación principal, debe existir interés porque se pueda realizar.

2a.- USAR DEBIDAMENTE LA COSA.- Para el destino convenido, o en su defecto conforme a su naturaleza y destino (artículo 2425 fracción III).

El uso de la cosa que haga el arrendatario, será como un buen padre de familia, porque como indica Sánchez Medel (68), aunque " no se establezca expresamente en nuestro derecho, pero se deriva implícitamente de las obligaciones de conservar la cosa en buen estado...".

A contrario sensu, prosigue el autor, se considera en el Derecho Comparado, " como incumplimiento a éste buen uso, el uso abusivo, imoderado o deshonesto de la cosa arrendada ", como rendir hasta el cansancio el caballo tomado en alquiler, o la falta de curación, alimento y agua necesarios; lo que podría dar lugar a rescisión del contrato.

El cambio de destino convenido, o cambio de destino contra la naturaleza de la cosa arrendada, es causa de rescisión en contra del arrendatario, por usar la cosa arrendada indebidamente.

3a.- CONSERVAR LA COSA.- En buen estado con servarla, y en su caso responder de los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del arrendatario y de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (artículo 2425 fracción II), que conlleva obligaciones tanto de hacer, como de no hacer.

Como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario, cabe señalar la obligación de hacer las reparaciones menores, y las que son causadas por las personas que usan el bien (Artículo 2444 y 2467), como reparaciones de vidrio, composturas de cerraduras, puertas, etc., y las que expresamente se haya comprometido.

En las obligaciones de no hacer, está no abandonar la cosa para evitar danos, que es un incumplimiento a la obligación usar la cosa, porque el uso está también relacionado con la conservación de la cosa.

También en las obligaciones de no hacer, está la de no realizar obras nocivas o prohibitivas por reglamentos gubernativos, y de no variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento (artículo 2441).

Obligación de asegurar la finca arrendada, si se establece una industria peligrosa, contra el riesgo probable que pudiera originar (artículo 2440).

Responde de incendio siempre que no provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de la construcción al propietario y a otras personas, siempre que el daño provenga

ga directamente del incendio (artículos 2435 y 2439). Esta responsabilidad procede de una presunción *juris tantum*.

4a.- AVISAR DE LAS REPARACIONES NECESARIAS O DE LAS NOVEDADES DANOSAS, O USURPACION QUE UN TERCERO HAYA REALIZADO.- La inobservancia de esta obligación trae la pena de pagar los daños y perjuicios que se causen; sin perjuicio en el segundo caso del derecho de defender la cosa como poseedor (artículo 2415 y 2419).

5a.- PERMITIR CIERTOS ACTOS AL ARRENDADOR.- Como permitir que haga reparaciones en la cosa arrendada, o que fije anuncios y muestre el interior de la cosa arrendada para arrendamientos futuros ( artículo 2412 fracción III y 2479 ).

En arrendamientos de fincas rústicas, por tiempo determinado, en el último año debe el arrendatario permitir a su sucesor o propietario. el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que aquel no vaya a hacer nuevas siembras, así como demás instalaciones, sólo por el tiempo indispensable, salvo convenio en contrario (artículos 2456 y 2457 ).

Esta es una obligación de tolerar, que se impone al arrendatario, para no entorpecer el rendimiento económico que puede propiciar el bien.

6a.- DEVOLVER LA COSA.- Al concluir el arrendamiento devolver la cosa tal como la recibió, de acuerdo a la descripción de la entrega. salvo lo que hubiere pere-

cido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo 2442).

Si las cosas perecen para su dueño, en el arrendamiento las cosas perecen para el arrendador.

Si a pesar del uso debido y de la disposición para la conservación de la cosa, ésta se hubiere menoscabado por el transcurso del tiempo, por el uso normal, por caso fortuito o fuerza mayor, la entrega de la cosa se hará como se encuentra, sin responsabilidad para el arrendatario.

Si se recibió el bien al inicio del arrendamiento sin descripción alguna, se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (artículo 2443).

Cuando la devolución de la cosa se hace anticipadamente, el arrendatario sigue obligado a pagar la renta hasta el vencimiento del plazo, a menos que haya convenio expreso en contrario, o en su caso tácito, cuando el arrendador recibe la cosa antes del tiempo estipulado. (69)

## 7.- TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Los modos de terminación del arrendamiento son uno natural y ocho supervenientes (artículo 2483):

I.- VENCIMIENTO DEL PLAZO.- Vencimiento fijado en el contrato o por la ley, cuando se pacta un plazo, -

superior al máximo legal, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada (artículo 2483 fracción I).

Sin embargo para las fincas urbanas aun -- destinadas para habitación, rentadas al 19 de octubre de 1993 existe la posibilidad de dos prórrogas anuales, cuando el -- arrendatario se encuentre al corriente en el pago de rentas, -- siempre que las haga valer antes del vencimiento del contrato anual, según se desprende del artículo 2448-C, originario de la reforma de 1985 y hasta el 19 de octubre de 1998, en que -- para estos efectos entra en vigor la modificación parcial a -- dicho artículo, que extingue las dos prórrogas.

Para las fincas urbanas sin destinar a habitación, al 17 de octubre de 1993, o con aviso posterior a -- esa fecha, de aviso de término de nueva construcción a las Autoridades correspondientes, ya no existen las dos prórrogas -- anuales referidas en el párrafo anterior, porque ya entró en vigor tal extinción

Para los predios rústicos o urbanos destinados a comercio o industria, ya no existe la prórroga por un año, por estar al corriente en el pago de las rentas, porque está derogado a partir del 19 de octubre de 1993, derecho que consagraba el artículo 2485.

Para las fincas rústicas tampoco existe la prórroga posterior al derecho antes citado, por un año más, por la misma razón respecto del artículo 2485.

Para las fincas urbanas destinadas a habi-

tación, rentadas al 19 de octubre de 1993, después de las dos prórrogas anuales, subsiste el contrato por tiempo indeterminado y con el pago de rentas igual a las que pagaba, porque para estos fines subsiste el artículo 2487 previo a la reforma de 1993, y en tal sentido hasta el 19 de octubre de 1998.

Para las fincas urbanas destinadas a habitación sin rentar al 19 de octubre de 1993, o con aviso posterior a las Autoridades competentes a esta fecha, de término de construcción nueva, destinadas a comercio o industria, y para fincas rústicas de conformidad con el artículo 2487, a partir de la fecha antes mencionada.

" Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar el término del contrato en los términos del artículo 2478 (aviso por escrito dado a la otra parte con 15 días de anticipación, si el predio fuese urbano o con un año si fuese rústico). . ."

Dicho supuesto de prórroga y terminación, con plazos reducidos y renta excedente convenida, se aplicará también a las fincas urbanas destinadas para habitación, rentadas al 19 de octubre de 1993, a partir del mismo día y mes de 1998.

La reforma de 1993 y su diferimiento de vigencia para un caso, han generado una serie de casos de aplicación de disposiciones de vigencia plena, y de vigencia al -

19 de octubre de 1998.

Hacia el 19 de octubre de 1998 se suprimen en general, la tácita reconduccion para predios urbanos y rústicos, y las dos prórrogas anuales para predios urbanos destinados para habitación, y se fijan reglas diferentes de continuación indeterminada y término voluntario.

Terminación por ministerio de ley de los contratos de arrendamiento con rentas congeladas, por el Decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento de las casas o locales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1945, respecto de los decretos de 30 de diciembre de 1946, y de 5 de febrero de 1946 todos del Congreso de la Unión, que tiene como antecedente otros decretos presidenciales de 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945, sobre congelación de rentas en razón de que el Decreto que abroga (70) al primero de los señalados, pone fin a dichos contratos, y que de acuerdo con su artículo primero, todavía quedan por terminar: las casa o locales destinadas exclusivamente a habitación, cuya renta sea de más de diez a menos de veinticinco nuevos centavos, a los tres años, a partir de la entrada en vigor del Decreto abrogatorio, es decir el 31 de diciembre de 1995, y cuando la renta sea hasta de diez nuevos centavos, a los cuatro años.

II.- CONVENIO EXPRESO.- El convenio debe ser claro, patente y especificado, que no de lugar a dudas, por lo que es recomendable que sea por escrito (artículo 2483

fracción II).

El convenio se puede dar en cualquier momento, y con el finiquito que ponga fin a las obligaciones de las partes.

**III.- NULIDAD, CADUCIDAD O QUIEBRA.-** Cuando se decreta judicialmente la nulidad, éste se extinguirá como consecuencia de esa nulidad ( artículo 20, y 2483 fracción III ). La caducidad se produce por la extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta, que dió la cosa en arrendamiento ( artículos 1992 y 2493). Y la quiebra del arrendador o arrendatario, puede también ser causa de terminación del arrendamiento ( artículos 139 y 153 de la Ley de Quiebras).

**IV.- POR RESCISIÓN.-** Por ser el arrendamiento un contrato bilateral, precede en dos supuestos la rescisión: (71)

a).- Por incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, y

b).- Por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a la obligación de una de las partes ( artículo 1949).

Por lo que hace a las obligaciones del arrendador, contempla la ley tres casos:

a.- El incumplimiento del arrendador de hacer reparaciones, después de haber sido avisado por el arrendatario, de la necesidad de las mismas ( artículo 2416).

b.- La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación, de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en las situaciones en que el arrendatario se ve privado total o parcialmente de la cosa, - por caso fortuito o fuerza mayor (artículos 2431 y 2432), por evicción de la cosa arrendada (artículo 2434), o por estarse efectuando reparaciones en la misma cosa arrendada ( artículo 2445), y

c.- En caso de que el arrendatario subarriende o ceda totalmente o parcialmente la cosa arrendada, con consentimiento del arrendador artículos 2480 y 2489 fracción III).

Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, dedica la ley un artículo, el 2489 a tres casos de rescisión:

- a).- Falta de pago de rentas.
- b).- Por usar la cosa en contravención al uso convenido, o conforme a su naturaleza o destino de ella.y
- c).-Por el subarriendo de la cosa, sin consentimiento del arrendador.

La rescisión en el arrendamiento, nos dice Sánchez Medal, tiene como peculiaridad, "no cualquier falta - por pequeña que sea da origen a la rescisión del contrato..."

Continúa diciendo el autor, refiriéndose al artículo 2489, no sólo en esos tres casos, puede el arrendador demandar la rescisión del contrato, ni tan sólo cual

quier incumplimiento del arrendatario, por mínima que sea la facultad a pedir la rescisión del contrato. (72)

También son causas de rescisión para el -- maestro Sánchez Meda, cuando el arrendatario varia la forma de la cosa arrendada, por ejemplo cuando convierte la cosa -- arrendada de dos pisos, en una construcción de un sólo piso, mediante la demolición del segundo nivel, en que además de -- los daños y perjuicios (artículo 2441), incurre en causa de -- rescisión; o bien otro caso especialmente previsto por el legislador, cuando el inquilino sin consentimiento del dueño da la finca arrendada, hace excavaciones en ésta en busca de tesoros (artículo 882). (73)

Los pequeños incumplimientos del arrendatario, no fundan una causa de rescisión, como no hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia, que es su -- obligación.

**IV.- POR CONFUSION O EVICCIÓN.-** Se da la -- confusión cuando la calidad de arrendador y arrendatario se -- confunden en una misma persona, como podría ser cuando el -- arrendatario recibe en herencia del que era arrendador, la cosa arrendada (artículo 2206 y 2483 fracción V); y la evicción cuando el arrendatario fuere privado del bien arrendado por -- sentencia ejecutoriada, en razón de un derecho de un tercero anterior al arrendamiento, según será de desprenderse del artículo 2493, debiendo responder el arrendador de daños y perjuicios (artículo 2483 fracción VII)

V.- POR DESTRUCCION DE LA COSA O EXPROPIACION.- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se destruye el bien arrendado, no hay culpa del arrendador, y como ante lo imposible nadie está obligado, se extingue el arrendamiento por desaparición física de la cosa (artículo 2483 fracción VI).

Quando se da una expropiación por causa de utilidad pública, el bien desaparece o cambiará de destino, por lo tanto hay imposibilidad de que subsista el arrendamiento, y el Estado indemnizará tanto al propietario, como al arrendatario, en los términos de la Ley de Expropiación (artículos (2383 fracción VII y 2410)

VI.- POR MUERTE DEL ARRENDADOR O ARRENDATARIO.- Siempre que así se convenga expresamente en el contrato según se desprende a contrario sensu del artículo 2408.

La terminación del contrato de arrendamiento, fuera del término establecido por las partes, resulta de causales limitadas, y en muchos casos sujetas a requisitos, porque en éste contrato se sustenta la vivienda de los más, que son los que menos tienen.

## 8.- D E R E C H O    C O M P A R A D O .

Es una disciplina, una forma de estudiar - diversos ordenamientos legales vigentes en una misma época y

en diversas regiones.

La Doctrina "está de acuerdo en considerar que el objeto de ésta disciplina es la comparación de dos o más ordenamientos jurídicos distintos y autónomos" (74), de una misma cuestión.

La regulación del Derecho Civil y dentro de éste, el arrendamiento es de competencia local, es decir los Congresos de cada Estado de la República, y el Federal para el Distrito Federal, y en asuntos Federales establecen las regulaciones, prohibiciones, supletoriedades y disposiciones de orden público sobre las relaciones entre particulares.

De ser disposiciones acordes a las formas de ser y de vida de las diversas regiones del país, cada Estado debiera tener su Código diferente, porque es incuestionable que la vida de Sinaloa no es igual que en Tamaulipas, que en Morelos o en Chiapas.

Para efectos del Derecho Comparado del Arrendamiento Mexicano, se han considerado los Estados de Morelos, Puebla y Tamaulipas, para revisar sus ordenamientos, - señalar sus aspectos diferentes.

**MORELOS** (75) precisa en su artículo 2595, el sentido del Derecho que el contrato de arrendamiento genera para quienes lo celebran, como un derecho personal, sólo facultado para ello, sin poder ejercer un poder jurídico directo e inmediato sobre la cosa.

Esta precisión particular del Código Civil

del Estado de Morelos, evita discusiones doctrinarias, sobre si el arrendamiento es un derecho real, en casos que se diera por un determinado número de años, y se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad.

Supera que el Juez sea quien tuviera que pronunciarse sobre el asunto, ante un posible planteamiento de alguna de las partes, lo que contribuye a que no haya dilaciones.

Establece subdivisiones, que en sentido de técnica legislativa, serían secciones, las cuales son: en el Capítulo I "Del Arrendamiento": Incapacidad para Arrendar, Formalidades, Oponibilidad del Contrato a Tercero; en el Capítulo III "De los Derechos y Obligaciones del Arrendatario": Pago de la Renta, Privación del Uso, Responsabilidad por Incendio, y Conservación de la Cosa. Sin que se den tales subdivisiones, recíprocamente, tratándose del arrendador, ni en otros capítulos, por lo que la titulación de grupos de artículos, en unos casos sí y en otros no, resulta carente de técnica legislativa y por lo tanto tendencioso.

PUEBLA (76), fija el Código la formalidad escrita para todos los contratos de arrendamiento; si fuere rústico con renta anual superior a quinientos días de salario mínimo, se eleva ante la fe del Notario Público a escritura pública (artículo 2269).

Considerando el avance de la educación primaria prácticamente para toda la población, y que cada vez

más se abate el analfabetismo, es una tendencia que los contratos de arrendamiento sean por escrito; evitan discusiones en su cumplimiento, y de alguna manera disminuyen las contiendas judiciales.

En los arrendamientos destinados a habitación, prohíbe a las partes convenir que en el bien arrendado no habiten menores o enfermos dependientes del arrendatario como una disposición irrenunciable (artículo 2272).

Seguramente esta disposición apareció para evitar estas prácticas. En una forma de proteger que no se violen los derechos humanos de los niños y de los enfermos.

Si el arrendador no hace las reparaciones que ordenara el Juez en un plazo determinado, entonces éste autorizará a que las haga el arrendatario a cuenta de rentas, oyendo a un perito, sobre la necesidad y sobre la cuantía, recibiendo el juez las pruebas necesarias ( artículo 2267 fracciones IV y V); a diferencia del Distrito Federal, en que el arrendador responde por daños y perjuicios, o es obligado a su cumplimiento, o es causa de rescisión (artículo 2416 del Código Civil para el D. F.).

Permite que el contrato subsista, se resuelve el problema y los gastos se compensan con las rentas que se vayan pagando.

El arrendatario no está obligado a poner en conocimiento del arrendador, los hechos ilícitos contra éste, su familia y sus bienes (artículo 2281 en relación al-

2278). Y el arrendatario por esta causa no tiene acción en contra del arrendador (artículo 2282).

Por lo tanto el arrendatario no incurre en responsabilidad por no avisar, y el arrendador no responde de los daños por tales causas, su inclusión expresa, si bien, in necesaria, puede ser útil.

El cumplimiento para el pago de rentas, se da a partir del momento en que reciba la cosa, salvo pacto en contrario (artículo 2291).

Es de entenderse así, aunque el Código no lo señalara, porque desde que está a disposición del arrendatario el bien, éste tiene la posibilidad real del ejercicio del derecho, y el arrendador se ha desprendido de la posesión del bien, y recíprocamente tiene derecho a recibir la renta.

Derecho del arrendatario al vencimiento del contrato, a una prórroga por una sólo vez y hasta por tres años, si se reúnen los siguientes requisitos: Que sea bien arrendado para habitación; que el arrendatario este al corriente en el pago de la renta, que no sea propietario de un inmueble en construcción para habitación; que no tenga como arrendador uno o más contratos de arrendamiento en la misma localidad, y que durante la prórroga tenga como objeto habitar el local arrendado (artículo 2319).

La renta podrá aumentarse hasta un veinte por ciento anual (artículo 2325). Se deberá pedir la prórroga sesenta días anteriores al vencimiento, en jurisdicción y

luntaria o ante Notario (artículo 2324); si el arrendador no estuviere de acuerdo por no reunir los requisitos, decidirá - el juez (artículo 2325).

Es una prórroga por un año más que en el Distrito Federal, además de estar al corriente en el pago de las rentas como en el D. F., se requiere acredite el arrendatario, no tener bienes inmuebles para habitación para sí o para renta, que en su caso deberá demostrar el arrendador, la afirmativa situación que resulta complicada de operar, para un incremento de rentas de veinte por ciento (no indexado al incremento del salario mínimo)

El arrendamiento de bienes muebles, lo refiere en el enunciado de la Sección Octava, del título correspondiente, también como "alquiler", término que utiliza en el contenido de los artículos de la sección.

Esta terminología es una reminiscencia del siglo pasado, y de su uso en Códigos Civiles como del Distrito Federal de 1870 y 1884.

**TAMAULIPAS (77)**, exige que el arrendamiento se otorgue por escrito (artículo 1719), sin distinción alguna.

Ya comentamos que esta es una tendencia útil para la operación del contrato y evita dilaciones en controversias judiciales, si es que se presentan, práctica que supera el analfabetismo, y que permiten nuevas formas de compromisos legales, como son los contratos por escrito.

La vigencia del arrendamiento, se inicia con la entrega del bien, salvo convenio en contrario (artículo 1719).

Por tal virtud, salvo convenio en contrario, el contrato se encuentra sujeto a una condición suspensiva, como acontecimiento de realización incierta del cual se hace depender el nacimiento de las obligaciones contractuales.

De los Códigos examinados podemos señalar que los arrendamientos se regulan en lo fundamental de la misma manera, existen algunos matices que precisan su contenido, como la naturaleza personal de las obligaciones en el arrendamiento, en Morelos la forma escrita para todos los tipos de arrendamiento, como en Puebla y Tamaulipas, es protección a los derechos de los menores y enfermos dependientes de los arrendatarios, reparaciones de éste contra el pago de rentas; conocimiento de los hechos ilícitos contra el arrendador, su familia y sus bienes y sus repercusiones; prórroga hasta por tres años, con un máximo de incremento en la renta del veinte por ciento, en Puebla, entre otros matices que precisan, aclaran, evitan interpretaciones tendenciosas.

Será que los cambios serios al contrato de arrendamiento aún están por venir, porque siendo el arrendamiento un contrato utilizado masivamente para servicios comerciales, para satisfacer necesidades de vivienda, hace falta mayor participación del Estado, para actividades de fomento e impulso a la construcción de casas para renta, para que los -

particulares pudieran hacer del arrendamiento un servicio que beneficiara a todos.

Requerirá seguramente de regulaciones que den seguridad a los inquilinos, pero tambien garantias a los arrendadores, para que destinen parte de su patrimonio a contribuir a resolver necesidades de vivienda, con la certeza de su beneficio y recuperaci3n oportuna de su bien. Se necesitar3n reformas al C3digo Civil, y a los Procedimientos de Arrendamiento.

### III.- EL PROCESO CIVIL .

#### I.- NOCION DEL PROCESO .

Desde el punto de vista meramente gramatical, nos dice Arellano García, " cuando es utilizada la expresión proceso, se alude a una sucesión de actos vinculados entre sí, respecto de un objeto común " .

Continúa " en el proceso Jurisdiccional la finalidad que relaciona los diversos actos, es la solución de una controversia entre partes que pretenden, en posiciones antagónicas, que se les resuelva favorablemente a sus reclamaciones, deducidas ante el órgano que ejerce facultades Jurisdiccionales " . (78)

El proceso es un conjunto de actos procesales, en que la autoridad legal está facultada para aplicar la norma general y abstracta al caso concreto planteado, por un demandante llamado actor, para que otra parte, demandado, dé cumplimiento a una obligación, o resarza de daños y perjuicios, a través de una sentencia que impugnada o no, corregida modificada o confirmada, quede firme, conlleva la noble finalidad de dar a cada quien lo suyo. tradicional definición de

Justicia de Ulpiano.

Los términos proceso y procedimiento, se emplean con frecuencia como sinónimos, nos comenta Gómez Lara que: " el proceso se caracteriza por su finalidad jurisdiccional compositiva del litigio, mientras que el procedimiento (que puede manifestarse fuera del campo procesal, como sucede en el orden administrativo o en el legislativo), se reduce a una coordinación de actos en marcha, relacionados o ligados entre sí por la unidad del efecto jurídico final. . . pues -- mientras que la relación del proceso es esencialmente teleológica, la del procedimiento es de índole formal ". (79)

El proceso, continúa Gómez Lara, "es un conjunto de formas o maneras de actuar, como pueden ser administrativos, notariales, registrales, trámite de concesiones, registro de patentes, etc. El procedimiento es procesal cuando se encuentra dentro de proceso, y posee las características de proyectividad de los actos procesales". (80)

El proceso es una forma procesal substancial, dinámica que conlleva la resolución trascendente, de la controversia planteada, y el procedimiento son formas o maneras de actuar para resolver cuestiones inmediatas, que cuando es procesal forman parte del proceso.

El proceso es el instrumento fundamental, complejo y teleológico para la pretensión de la justicia a través de los órganos jurisdiccionales correspondientes del Estado.

## II.- VALOR DE LAS FORMAS PROCESALES .

Todos los actos que se desarrollan en el proceso, señala Arellano Garía, " deben exteriorizarse, y al hacerlo adoptan una forma ", que en su conjunto se denominan " formalidades procesales ". (81)

Los actos procesales son los actos y hechos jurídicos y actos materiales, del juez, actor, demandado y demás partes intervinientes en el proceso.

El proceso está integrado por una pluralidad de actos atribuibles a diversos sujetos. " Este cúmulo de actos en la terminología procesal, se le conoce con la denominación de actuaciones judiciales ". Y por actuación se entiende de "la acción de actuar en el proceso jurisdiccional". (82)

El acto procesal, para Eduardo Pallares, - "se entiende todo acto de voluntad humana realizado en el proceso, y que tenga trascendencia jurídica en el mismo, o lo -- que es igual, que en alguna forma produzca efectos en el proceso". (83)

Distingue el autor, el acto procesal del hecho procesal, en que éste es el género y aquél la especie; el hecho es un acontecimiento sea o nó acto de voluntad, mientras que el acto ha de ser éste último. (84)

Los actos procesales en tanto que son actuaciones judiciales, están regulados por principios y nor

mas legales, y como parte del proceso, señala Pallares: "son documentos públicos que por sí solos hacen prueba plena". (85)

Los actos procesales son actos vinculantes unos con otros, están concatenados, es decir los posteriores no pueden existir sin los anteriores, en los que tienen su base y su razón de ser.

Por tal motivo el valor de las formas procesales es pleno, pues es sustento jurídico del proceso, y éste es de derecho público, y en tal circunstancia de interés de la sociedad, y de los particulares con interés jurídico, para que produzca efectos obligatorios entre éstos, y se pueda imponer en su caso coactivamente.

Para su validez, en un acto procesal, son requisitos necesarios:

a).- Capacidad jurídica y procesal de la persona que realiza el acto; b).- Legitimación de quien ejecuta el acto para llevarlo a cabo; c).- Que su voluntad no esté viciada por error, violencia, fraude o mala fe; d).- Licitud del acto mismo, y e).- Que el acto tenga las formalidades prescritas por la ley. (86)

La validez formal de los actos procesales, es de vital importancia para que el juicio continúe; de ser nulo un acto procesal judicial, se requiere reponer todo lo actuado con posterioridad, lo que dalugar a retrasos de tiempo en los juicios, con las consecuencias correspondientes.

Por esto es también importante que en cier

tos actos procesales, precluyan los derechos a impugnarlos -- porque hay un interés procesal en que el juicio prosiga.

Las razones por las cuales son necesarias las formas procesales, para Hugo Alsina, citado por Arellano García, son :

a) Lealtad en el debate, igualdad de las partes, rectitud en la decisión;

b) Se sujeta a reglas la intervención y resolución en los procesos, y

c) Una demora en el proceso eleva el costo del tiempo. (87)

La valoración de las formas procesales, debe ser compromiso ético para el Juez, las partes y demás sujetos que intervienen; cuyo desacato debe tener repercusiones jurídicas según a la gravedad del caso y aplicables.

Las formas procesales pueden clasificarse desde dos aspectos:

1.- Formas procesales judiciales, emitidas por autoridad jurisdiccional, o desarrollada bajo su responsabilidad, como son: acuerdos, audiencias, sentencias, etc.

2.- Formas procesales emitidas por particulares, como la demanda, la contestación a la demanda, la reconvencción, ofrecimiento de pruebas, alegatos e impugnaciones

Las formas procesales judiciales tienen valor pleno, como instrumentales públicas y sus efectos establecen derechos, obligaciones y responsabilidades para funciona-

rios judiciales, las partes o terceros, respecto del juicio relativo, cuyo valor es variado de acuerdo a la legislación procesal.

Los escritos de las partes y los dictámenes de peritos, para Eduardo Fallares, "no son por sí mismos actos procesales, pero se transforman en ellos, cuando agregados al expediente, se da razón de su presentación por el funcionario respectivo, no hacer fe de la verdad o legalidad de su contenido, sino tan sólo de que existe". (88)

Los actos procesales están concatenados entre sí, y viculados al tiempo, porque los términos son importantes para que se sucedan los actos procesales: el juez y -- las partes resuelvan o aleguen respectivamente, presenten peticiones, probanzas y demás instrumentos correspondientes a las partes; para que el juez califique y resuelva lo que a cada parte corresponda, conforme a la adecuación de la norma general y abstracta para con el caso concreto.

Como argumentos en pro de las formalidades procesales, señala Arellano García (89), en síntesis lo siguiente:

a.- La administración de justicia, es tan antigua como la colectividad, ha recogido secular experiencia de la mejor manera de conducir una controversia, por lo que muchas formas procesales, son producto de esa experiencia y obedecen a su eficacia.

b.- Es imprescindible un orden, una armo-

nia, un equilibrio en cuanto a la manera de desenvolverse el proceso. Los actos han de adoptar los requerimientos de aspecto externo que establece el Legislador, en pena de nulidad, para que se mantenga la secuela normal del proceso.

c.- El saber a que atenerse, seguridad jurídica de que los actos procesales son eficaces cuando reúnen los requerimientos legales, así como la certidumbre de como han de conducirse los participantes del juicio.

d.- El objeto más importante de las formalidades procesales, es que ambas partes tengan iguales oportunidades para hacer valer sus derechos.

El respeto a las formalidades procesales, y el trato ético de las partes en el litigio, daría a la administración de justicia, su preponderante lugar, en la vida de la colectividad.

La clasificación de los actos procesales que se presentan, se derivan de la actividad cotidiana de los Tribunales, con base en la legislación procesal, con la natural reserva de que sólo constituye un valor relativo y pragmático. La clasificación que adopta Eduardo Pallares, es: (90)

1.- Actos preparatorios a juicio, que nuestra ley denomina Medios Preparatorios.

2.- Providencias Provisionales o Precautorias de arraigo y aseguramiento de bienes.

3.- Actos de tramitación del juicio, mediante los cuales se da entrada a la demanda, y se pronuncian

todas las resoluciones que tienen por objeto llevar a cabo el procedimiento en forma legal.

4.- Actos de formación de la litis, que comprenden la demanda y la contestación a la demanda.

5.- Actos de instrucción encaminados a averiguar la verdad sobre los hechos litigiosos: ofrecimiento de pruebas, rendición o desahogo de pruebas, etc.

6.- Actos relativos a la demostración del derecho de las partes, alegatos verbales o por escrito.

7.- Actos de ejecución, que tienen por objeto ejecutar las resoluciones judiciales: embargos, remates, cateos, uso de la fuerza pública, arresto, inspección judicial, etc.

8.- Actos de decisión: resoluciones de mereo trámite denominados decretos, actos preparatorios que preparan el conocimiento y decisión del negocio, admitiendo o desechando pruebas; autos provisionales que con tal carácter se ejecutan, pudiendo más tarde revocar o nulificar su ejecución autos definitivos que impiden o paralizan la prosecución del juicio, sentencias interlocutorias que resuelven un incidente

9.- Actos de comunicación por medio de los cuales se dan a conocer a las partes las resoluciones del juez, y las peticiones o alegatos de la parte contraria: comprenden las notificaciones, los despachos, exhortos, etc.

10.- Actos disciplinarios, son aquellos que el juez ordena en ejercicio del poder disciplinario: ta-

les como guardar el orden, apercibimientos, amonestaciones, - multas, etc.

11.- Actos de impugnación, mediante los - cuales las partes objetan la validez o legalidad de los actos del órgano jurisdiccional. del colitigante: como recursos, - protestas, incidentes de nulidad, etc.

12.- Actos que suspenden o ponen fin al - proceso: transacción, desistimiento, aliamiento, convenios judiciales, etc.

13.- Actos de comunicación de órganos ju- risdiccionales con otros, e incluso autoridades extranjeras, como: exhortos, oficios, cartas rogatorias, inhibitorias, deg- pachos, etc.

14.- Actos de administración de los bienes sujetos a la Jurisdicción del Tribunal, como son los embarga- dos en un juicio, los bienes de las sucesiones, de las quie- bras, de los concursos, de los ausentes, etc.

Todos estos actos se exteriorizan como for- mas procesales, teniendo en cuenta tiempos, lugares, modos, formas y demás circunstancias de acuerdo con el juicio, con - la determinación de la autoridad jurisdiccional, y con base en la ley.

El valor de las formas procesales, se proyecta no en cada forma particular, sino en cuanto esa forma - integra con otras, un todo llamado juicio, vale en cuanto al conjunto con otras, su valor es trascendente, porque su efec-

to jurídico sirve de base a otras formas que concatenan actos procesales que constituyen un proceso.

El valor de las formas procesales, les da validés en cuanto a calidad al acto jurídico, que no se encuentra afectado por vicio alguno, y que es idóneo para surtir sus efectos jurídicos.

Por lo que el valor de las formas procesales, da validés a los actos procesales; y los actos procesales válidos, concatenan un juicio jurídico correcto, que si se refiere a hechos verdaderos, tendremos un juicio verdadero y ambos juicios generarán un juicio justo.

Un reto para la Justicia, es que las formas procesales sean válidas, y no constituyan un retraso en la prontitud de justicia.

### III.- D I F E R E N T E S   T I P O S   D E   P R O C E S O S

Dentro de los diferentes tipos de procesos son de señalarse: a).- Juicio Ordinario Civil; b).- Juicios Ejecutivos, que comprenden el Ejecutivo Civil, el Ejecutivo Mercantil, Especial Hipotecario, Especial de Desahucio (en vigor sólo para arrendamientos que estaban vigentes al 19 de octubre de 1993, y hasta el mismo día y mes de 1998); c).- Juicio Arbitral; d).- Juicios Universales que abarcan el de Concurso de Acreedores y Sucesorios; e).- Divorcio por Mutuo Con

sentimiento: f).- De las Controversias de Orden Familiar; - g).- De las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario. y -- h).- De la Jurisdicción Voluntaria. La anterior clasificación es de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. (91)

a) EL JUICIO ORDINARIO CIVIL, que según - Ovalle Favela, puede considerarse como " juicio tipo que permite conocer la constitución, el desarrollo y la terminación del proceso civil " (92); es como un juicio general, en razón de los otros que presentan particularidades en su estructura, dinámica y operación.

Principia como toda contienda judicial, -- con la demanda, donde se señalan entre otros aspectos, datos del actor o demandante, datos del demandado, las pretensiones o reclamos, los hechos y fundamentos de Derecho (artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles). Se presenta con - los documentos y copias correspondientes para que se corra-traslado (artículo 256 del C.P.C.). Sus efectos interrumpen la prescripción, señala el principio de la instancia y determina el valor de las prestaciones (artículo 258 del C.P.C.).

Se notifica y emplaza al demandado entre - otros, para prevenir el juicio en favor del juez que lo hace; sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo - emplazó, obligándolo a contestar la demanda, o de lo contra--rio se produzcan todas las consecuencias de ley (artículo 259 del C. P.C.), siempre que no se promueva la nulidad del empla

amiento.

El demandado al contestar la demanda puede tomar diversas actitudes como: El allanamiento, que es cuando acepta las pretenciones del actor; La confesión de determinados hechos; El reconocimiento, como la admisión y aceptación del Derecho; La denuncia para que el juzgador llame a participar a un tercero al juicio; Negación de los hechos (que impida la confesión ficta, y se de al actor la carga de probar); Negación del Derecho, de las pretenciones del actor; La oposición de excepciones que se hacen valer al contestar la demanda, a menos que fueren supervenientes; O bien reconvenir al actor, por lo que se convierte en demandante, para que se fallen las dos pretenciones, en una misma sentencia. (93)

La prueba dice Ovalle Favela, "es un elemento esencial para el proceso " (94). Es el elemento para llevar al juez la convicción sobre la verdad de los hechos, - para que de la controversia surja el derecho que le asiste a cada parte, y el juez pueda declararlo, por tal motivo el juez tiene amplias facultades para allegarse medios de prueba

La carga de la prueba precisa, quién debe probar. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones (artículo 281). El que afirma prueba. El que niega sólo esta abligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, - cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante, cuando se desconozca la capacidad y cuan

de la negativa fuere elemento constitutivo de la acción (artículo 283 C.P.C.). Sólo son objeto de prueba los hechos, los usos y costumbres en que se funde el Derecho (artículo 284 - C.P.C.). No necesitan ser probados los hechos notorios, el Juez puede invocarlos, aunque no los hayan alegado las partes (artículo 286 C.P.C.).

La prueba es el aspecto esencial de la administración de Justicia, pues en ella se basa la función in-  
telectiva del Juez, para decidir con justicia lo que a cada parte le corresponde.

En tal virtud se establece dentro del proceso un procedimiento probatorio, que como lo señala Ovalle, "esta constituido por actos procesales a través de los cuales se desarrolla la etapa probatoria" (35). Dichas etapas son:

**Ofrecimiento de Pruebas.-** Se abre este periodo con el plazo de diez días que se conceden a las partes para ofrecer o proponer los medios de probar los hechos discutidos y discutibles, las cuales se ofrecerán relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos que correspondan. En caso de que el demandado no hubiese contestado la demanda, con la declaración en rebeldía, se abre el juicio a prueba (artículos 290, 291 y 271 del C.P.C.)

**Admisión.-** Al día siguiente de que termine el periodo de ofrecimiento de pruebas, el Juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos con pruden-

cia. No se admitirán diligencias de prueba contra derecho, - sobre la moral, o sobre hechos no controvertidos por las partes, imposibles o inverosímiles (artículo 298 C.P.C.).

**Preparación.-** Algunas pruebas a desahogar requieren preparación previa a la celebración de la audiencia, con toda oportunidad (artículo 385 C.P.C.), como citar a las partes a absolver posiciones, a los testigos, peritos, bajo los apercibimientos correspondientes, ordenar los exhortos procedentes para la práctica de la Inspección Ocular, o recepción de la testimonial, en caso de que tengan que realizarse fuera del Distrito Federal, entre otras.

**Ejecución.-** La recepción y desahogo de las pruebas sólo puede llevarse a cabo en forma oral, a través de una audiencia, según el artículo 299 C.P.C., a la que debe citarse a las partes, en el auto de admisión de pruebas, dentro de los treinta días siguientes. La audiencia se celebrará de acuerdo con las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe día y hora para recibir los pendientes, en continuación de audiencia, dentro de los quince días siguientes (artículo 387 y 388 del C.P.C.). El Secretario o relator referirá oralmente la demanda, contestación, acto seguido se procede a la recepción de las pruebas, se formulan los alegatos y el Secretario levanta acta circunstanciada (artículos 393 y 397 del C.P.C.). Las audiencias en principio deben ser públicas. El Juezador tiene la facultad de ordenar en todo tiempo y lugar (hasta antes de la sentencia) la

práctica de nuevas pruebas.

Los medios de prueba, son para Ovalle Fave la, los instrumentos con los cuales se pretende lograr el acercamiento del juzgador sobre los hechos objeto de prueba (96). El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 289, admite como medios de prueba, aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juez de los hechos controvertidos o dudosos.

Establece el Código como pruebas, en particular:

1).- **LA CONFESION**, que es una declaración vinculativa sobre hechos propios que declara ciertos; existe la Confesión Ficta, que es sólo una presunción, puede ser simple, lisa y llana, o cualificada que además agrega nuevas circunstancias generalmente en su favor (regulada en los artículos 292, 308 al 326 del C.P.C.);

2).- **PRUEBA INSTRUMENTAL**, que considera al documento como una representación objetiva de un hecho, pueden ser públicos, expedidos por funcionarios públicos en el desempeño de sus atribuciones, o por profesionales dotados de fe pública (notarios), y los documentos privados, expedidos por personas que no tienen fe pública (regulada en los artículos 294, 295, 296., 327 a 345 y 404 del C.P.C.).

3).- **PRUEBA PERICIAL**, que procede cuando son necesarios, en la controversia, precisar conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria, o lo mande la -

ley, que en su dictamen resolverán los puntos objeto de la prueba, y sobre las cuestiones que se pretendan resolver en el Juicio; es un auxiliar del Juezador (regulada por los artículos 293, 346 a 353 con excepción de 349 y 350 que están derogados del C.P.C.);

4).- RECONOCIMIENTO O INSPECCION JUDICIAL, que es el examen sensorial directo, realizado por la autoridad jurisdiccional sobre personas u objetos relacionados con la controversia, no se limita al sentido de la vista (inspección ocular), es una prueba directa porque coloca al Juezador de manera inmediata sobre los hechos (regulada por los artículos 297, 354 y 355 del C.P.C.);

5).- PRUEBA TESTIMONIAL, es la declaración procesal de un tercero ajeno a la controversia, acerca de hechos que sabe y le constan, circunstancia por la cual tienen obligación de declarar como testigos (regulada en los artículos 291, 356 a 372);

6).- FOTOGRAFIAS, COPIAS FOTOSTATICAS Y DEMAS ELEMENTOS, pueden presentarias las partes para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio -- que se ventila (regulada en los artículos 373, 374, 375 del C.P.C.);

7).- PRESUNCIONES, es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro hecho desconocido o incierto.

Valoración de las Pruebas.- Existen tres -

sistemas:

a).- Tasado, es donde la propia ley fija criterios para el valor de las pruebas. b).- Libre, queda a la libre apreciación del juez, establecer el valor de cada prueba en la especie, naturalmente ajustándose a las reglas de coherencia lógica y expresando en forma razonada los motivos de su valoración; y c).- Mixto, es la conjugación de los dos sistemas anteriores.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles, con excepción de la documental pública, a la que da valor probatorio pleno, adopta en la actualidad un sistema libre pero razonado, cuando el artículo 402 C.P.C., señala: " Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el Juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia . . . el Tribunal deberá exponer cuidadosamente sus fundamentos de valoración jurídica realizada y su decisión".

La valoración de las pruebas en su conjunto respecto del asunto controvertido, da interdependencia a las pruebas, por lo que la valoración de una, puede depender de la valoración de otra, así como cada prueba en particular y todas en lo general, deben considerarse expresamente por el Tribunal, los fundamentos de su valoración y de su decisión.

Una vez realizada la fase expositiva y probatoria en la audiencia, las partes presentan sus alegatos, que son las argumentaciones que fórmula cada parte para demos-

trar al juzgador, que las pruebas presentadas han confirmado los hechos, y que son aplicables los fundamentos de derecho, serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito (artículo 394). Acto seguido el juez da por concluida la actividad de las partes en esa instancia, y procede a la citación para sentencia, que será dictada dentro de los quince días siguientes, salvo que exista documentos voluminosos por examinar, en cuyo caso se podrá prorrogar por ocho días más (artículo 37).

b).- **EL JUICIO EJECUTIVO**, es un procedimiento sumario por el cual se trata de llevar a efecto embargo y venta de bienes del deudor, el cobro de crédito que constan en algún título ejecutivo, con fuerza suficiente para -- constituir por sí mismo plena probanza. Comprende tres tipos de procesos:

1.- **Juicio Ejecutivo Civil**, que para su procedencia requiere de un título ejecutivo como supuesto fundamental para iniciar el Juicio (artículo 445 C.P.C.);

2.- **Juicio Especial Hipotecario**, cuando tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice (artículo 468 C.P.C.) y;

3.- **Juicio Especial de Desahucio**, que se da entre arrendador y arrendatario, sobre la desocupación del bien arrendado, por el incumplimiento en el pago de las ren-

tas, de dos o más mensualidades que origina la demanda, desocupación, que con el contrato o documento que acredite el arrendamiento, el juez requerirá al arrendatario, para que en la diligencia acredite estar al corriente del pago, y en caso de no hacerlo, se le prevenga para que desocupe, y se procede al embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas. Antes de la fecha señalada para el lanzamiento, podrá celebrarse audiencia de pruebas y alegatos, cuando el arrendador objete los recibos, o el arrendatario interponga las excepciones referentes a la privación de uso de la cosa, las cuales van acompañadas del ofrecimiento de pruebas. La sentencia absolutoria pondría fin al procedimiento, y la condenatoria debe señalar plazo para la desocupación o diligencia de lanzamiento (artículo 489 a 499 del C.P.C.) (97). Este juicio subsiste para las viviendas que se encontraban rentadas al 19 de octubre de 1993, y seguirá vigente cinco años después (hasta el 19 de octubre de 1998).

c).- **JUICIO ARBITRAL**, es el procedimiento a través del cual se realiza el arbitraje. Las partes tienen derecho a sujetar sus diferencias a este juicio, antes, durante y después de sentenciado en juicio, puede celebrarse en escritura pública, privada, o en acta ante el juez, cualquiera que sea la cuantía (artículos 609, 610 y 611 del C.P.C.). La obligatoriedad de la solución, luego, depende del compromiso arbitral, no posee fuerza ejecutiva por sí misma, por lo tanto para su ejecución, se requiere ir ante el juez que lo orde

ne.

d).- **JUICIOS UNIVERSALES**, recaen sobre una universalidad de bienes y derechos (98). A su vez pueden ser intervivos, como en el Juicio de Concurso de Acreedores, que tiene por objeto determinar el haber pasivo y activo de un -- deudor no comerciante, para satisfacer en la medida de lo posible los créditos pendientes con arreglo a la prelación que corresponda. También pueden ser mortis causa, juicios sucesorios, que tienen por objeto la transmisión del patrimonio del autor de la sucesión, en favor de los herederos y legatarios (sucesiones testamentaria), o cuando el de cuius haya fallecido sin haber dejado su testamento, por lo cual la transmisión del patrimonio hereditario debe llevarse a cabo de acuerdo -- con las reglas de la sucesión legítima (artículo 1599 a 1637 del Código Civil) (Juicio sucesorio intestado o ab-intestato)

e).- **EL DIVORCIO POR MUTUO CONSENTIMIENTO JUDICIAL**, se da cuando ambos consortes convengan en divorciarse, sin que sea procedente el divorcio administrativo (artículo 674 del C.P.C. en razón de 272 del Código Civil), deberán presentar un convenio que garantice las necesidades de los hijos, entre otros aspectos (artículo 273 del C.P.C.). Se cita a una primera Junta de Avenencia, para procurar su reconciliación, si insisten en el divorcio, se cita para otra Junta de Avenencia, y si persisten, el Tribunal oyendo el parecer del Representante Social, dictará Sentencia (artículos 675 y 676

No hay propiamente una controversia, sólo una -

decisión de los consortes, y un convenio que debe garantizar ciertos aspectos de la familia, y ser aprobado. Constituye - propiamente una Jurisdicción Voluntaria.

f).- **CONTROVERSIA DEL ORDEN FAMILIAR**, o proceso familiar, como lo llama Ovalle Favela (99), se contra - vierten derechos que son irrenunciables, por lo que el artículo 949 del C.P.C. señala que :

" Todos los problemas inherentes a la familia se consideran de orden público, por constituir aquélla la base de la integración de la sociedad."

El Juez de lo familiar tiene mayores atribuciones, puede intervenir de oficio, tratándose de asuntos de menores y de alimentos, suplen la deficiencia de las partes, no se requieren formalidades especiales (artículo 941 y 942 del C.P.C.) Dentro de su materia se encuentran los juicios de alimentos de gran importancia en la vida familiar.

g).- **LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION**, de transitoria vigencia, hasta el 19 de octubre de 1998, para aquellas viviendas que se encontraban rentadas al 19 de octubre de - - 1993, y **LAS CONTROVERSIAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**, que se aplican a todo tipo de inmuebles en arrendamiento, fuera - del caso pendiente antes citado, y que su estudio será objeto del siguiente capítulo de esta tesis.

h).- **LA JURISDICCION VOLUNTARIA**, designa un conjunto variado de actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, los cuales están ausentes de -

conflictos, de ahí su calificativo de "voluntaria", por oposición a Jurisdicción contenciosa. Comprende según el artículo 893 del C.P.C.:

" . . . todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas . . ."

El Código de Procedimientos Civiles regula específicamente:

1.- Nombramiento de tutores, curadores y discernimiento de estos cargos; 2.- De la enajenación de bienes de menores o incapacitados y transacción acerca de sus derechos; 3.- Adopción; 4.- De la Información Ad Perpetuam; 5.- Apeo y Deslinde y. 6.- Otras como calificación de la excusa de la patria potestad, y aclaración de actas del Registro Civil en errores gramaticales.

El Juicio Ordinario Civil es como un juicio tipo, genérico que contiene todos los aspectos generales de un proceso, los demás juicios ya son procesos, digamos particulares, que atienden a situaciones especiales, como en los ejecutivos, a la celeridad del procedimiento, certeza del título y embargo seguido del emplazamiento, los universales que se refieren a la totalidad del patrimonio intervivos o mortis causa, los familiares que buscan proteger a la familia, y los de arrendamiento que persiguen celeridad en el juicio, porque en estos bienes se sustenta parte de la circulación de la riqueza, y el asentamiento de parte de la familia del país.

#### IV.- UNIDAD DEL PROCESO .

El proceso como instrumento fundamental para la búsqueda de la justicia en una controversia específica entre particulares, para desencadenar en una sentencia equitativa, requiere de la unidad como garantía de una buena sentencia.

La unidad, " es la propiedad de todo ser que no puede dividirse, sin que su esencia se destruya o se altere " (100). por eso una función importante de la dirección del juez en el proceso, es que este se construya, se integre con unidad, para emitir una sentencia adecuada y justa, acorde a las constancias de autos en el proceso.

Una visión totalizadora del proceso como Unidad, nos permitirá apreciarlo como un conjunto de actuaciones procesales que desarrollan diversas fases y precisan pretensiones del actor, excepciones del demandado, establecimiento de un litigio, ofrecimiento y desahogo de pruebas y alegatos, todo bajo la dirección de la Autoridad Jurisdiccional - que integrando y valorando todo en sus partes y en su conjunto, emite una sentencia resultante de las anteriores fases.

Mientras el proceso se integre con unidad, con armonía, nos encontramos con verdaderos principios estructurales de proceso, que como dice Gómez Lara, "deben entenderse como los rasgos o peculiaridades esenciales en el desenvolvimiento de todo proceso". En este orden de ideas, prosi

que, " encontramos que las mismas razones que nos sirvieron - como motivadoras o fundamentadoras de la unidad procesal, pueden servirnos ahora, para deducir los principios procesales fundamentales ". (101)

Un proceso con unidad, garantiza una sentencia correcta y con equidad, en que las posibilidades de error son mínimas.

Nos refiere Gómez Lara, " que después de muchas reflexiones sobre el problema de la unidad procesal, hemos llegado a la formulación de los siguientes seis puntos... que fundamentan esa unidad procesal". (102)

1.- El contenido de todo proceso, es un litigio por el que se rechaza la idea de un proceso sin litigio.

2.- La finalidad de todo proceso, es solucionar o resolver el litigio o controversia, lo que puede traer aparejada la declaración de determinados derechos, u otras de tipo constitutivo o condenatorio.

3.- En todo proceso existe siempre un juez o tribunal y dos partes que están supeditadas al tribunal o juez, y que tienen intereses contrapuestos entre sí.

4.- Todo proceso presupone la existencia de una organización judicial con jerarquías y competencias, es decir con un escalamiento de autoridad, y con una distribución en las funciones.

5.- En todo proceso existe una secuencia u

orden de etapas, desde la iniciación hasta el fin.

6.- En todo proceso existe un principio general de impugnación, es decir las partes deben tener los medios para combatir las decisiones de los tribunales, cuando éstas sean incorrectas, ilegales, equivocadas, irregulares o no apegadas a derecho.

La valoración de los medios de prueba, según el artículo 402 del C.P.C., son en conjunto, lo que los hace ser dependientes unos de otros, y vinculados para demostrar en el proceso la verdad de los hechos controvertidos, -- por lo que la prueba constituye un elemento procesal importante para la unidad del proceso.

Estos puntos de fundamentación de la unidad procesal, sirven al juez para conducir el proceso hacia la integración armónica que con la consecuente sentencia le dé una unidad global al proceso, que lo haga un verdadero instrumento de justicia.

#### V.- EL PROCESO COMO RELACION JURÍDICA .

El proceso, nos señala Becerra Bautista, " es una relación jurídica entre juez, actor y reo "(103). Esta relación tiene carácter jurídico, en consecuencia genera derechos y deberes procesales.

El actor es un sujeto pretensor, que reclama de un sujeto obligado, el cumplimiento de un deber que resulta el derecho del pretensor, y el Estado tribunal resuelve

Para Rafael De Pina, citado por Arellano Garcia, la relación jurídica "es el vínculo establecido entre personas, regido por el Derecho", estima que constituyen elementos de la relación jurídica: Los sujetos, el objeto y el acto jurídico (104).

La relación jurídica procesal tiene un objeto: la resolución del litigio, que le da razón y sentido a la participación del juez.

A través de la relación jurídica por medio de actos procesales (demanda, contestación, acciones, excepciones, entre otros), se desarrollan los elementos para que el juez dicte sentencia, que una vez que quede firme, se convierte en norma jurídica individualizada.

El proceso como unidad, requiere de una norma y de actos procesales que lo vayan integrando para darle forma: La forma del proceso en particular, necesita de la seriedad de los sujetos que en él intervienen, para darle certeza como instrumento de justicia, por lo que la relación de los sujetos es jurídica, y en tal virtud les vincula con derechos y obligaciones, y en caso de incumplimiento, con responsabilidades.

Los sujetos, objeto y actos procesales le dan trascendencia activa y dinámica a la relación jurídica, -

como forma creadora del proceso, en cada caso.

Sin la relación jurídico-procesal de los participantes en el juicio, el proceso no tendría la firmeza y la sentencia la fuerza necesaria para imponerse coactivamente, incluso contra la voluntad de los afectados.

La doctrina unánime atribuye a la relación jurídica procesal, señala Recerra Bautista, los siguientes caracteres (105):

I.- De derecho público, ya que se origina entre los particulares y el Estado, que actúa como poder en el ejercicio de una potestad pública, la potestad jurisdiccional.

II.- Autónoma, porque es independiente del derecho sustantivo que hace valer.

III.- Trilateral, en cuanto se establece entre el actor, demandado y Estado.

IV.- Tiene un objeto particular, pues existe una pretensión del actor y otra del demandado, generalmente antiléticas, que piden al Estado-Juez la realización de la norma jurídica que resuelva el conflicto, la sentencia.

V.- Compleja, toda vez que comprende una serie de facultades, obligaciones y cargas de los participantes.

VI.- Dinámica o progresiva y no estática, en virtud de que se desarrolla con actos sucesivos de las partes y del órgano jurisdiccional.

VII.- Unitaria, en cuanto a multiplicidad de facultades, obligaciones y cargas sucesivas, se funden y reúnen en una relación idealmente única, que trae vida con el ejercicio de la acción judicial, mediante la demanda y se extingue con la sentencia.

VIII.- Colaboración de las partes, como en el deporte, porque no obstante que los contendientes luchan entre ellos, para obtener el triunfo, deben sujetarse a las reglas del juego, sin las cuales no es posible llevarlo adelante.

La relación jurídica procesal, requiere de disciplina, participación seria, respetuosa, para contribuir conforme a las normas procesales, a la unidad del proceso, y a la culminación del litigio, como objetivo fundamental de la sentencia.

## VI.- INFLUENCIA EN EL PROCESO .

Influir " viene del latín in (en, hacia) y fuere (mandar, correr, escurrirse): es decir penetrar o dicurrir en una dirección ". (106)

En sentido usual influir " hace referencia a las probabilidades de cambio de actitud o de conducta de personas o grupos en virtud de la acción de algo o de alguien (influencia personal), debida más a la persuasión que al ejer

cicio de la autoridad o a la aplicación -o amenaza- del poder ". (107)

La influencia en el proceso es un problema complejo e interdisciplinario, donde se dan factores sociales económicos, jurídicos y políticos, que dependen de cada país, del desarrollo cultural, psicológico, político y ético de los sujetos que intervienen en la decisión política de la administración de justicia, en el desarrollo de la legislación procesal, y en la participación y apoyo de las personas que intervienen en cada proceso, y de sus actitudes éticas y profesionales.

La influencia, para Holm, citado en el Diccionario Unesco, "es la posibilidad de establecer frente al otro la propia voluntad. Una forma especial de influencia es entonces el poder . . . como la posibilidad de imponer la propia voluntad en contra de la resistencia de otro". (108)

En el ámbito político, Duverger en su obra Instituciones Políticas y Derecho Constitucional, citado en el Diccionario Unesco, al estudiar los fundamentos de la autoridad enumera dentro del apartado poder y coacción, la llamada coacción material, y habla aparte de la coacción física y económica, de la coacción por influencia personal, dice: " la influencia personal . . . en los grupos sociales exigüos, juega un papel importante en la obediencia de sus miembros, haciendo pasar sobre ellos una especie de presión moral". (109)

La influencia en el proceso, son las acti-

tudas de las partes para obtener ventajas fuera de la ley, -- presionando, persuadiendo, aprovechando deficiencias de la ley o errores de los intervinientes, y sobre todo buscando vencer resistencia de las otras personas.

En términos generales, existe en México - una falta de cultura jurídica, y una ausencia de convicción de respeto a la ley, desde la infracción de tránsito hasta - otras mayores, lo que se genera y desarrolla debido a la impunidad.

Esta falta de valoración de la norma, como instrumento de convivencia social, la falta de conocimiento y de cumplimiento, como actitud común de los ciudadanos, y la - ausencia de exigibilidad de la norma por la autoridad, el abuso de ésta en la aplicación de la norma, produce un ambiente de impunidad.

Aunado lo anterior a la pérdida de los valores morales y el incremento de la violencia, que en mucho se amplian por los medios de comunicación, el consumismo y la superficialidad con que se afronta la vida, contribuyen a una relación social de fuerza y de imposición.

Los factores que propician la influencia - en el proceso son materiales, formales y personales.

Dentro de los factores materiales, están - la falta de apoyo bibliográfico y legal a las autoridades-jurisdiccionales, la falta de participación permanente de los Colegios de Abogados en la especialización y actualización ju

ridica, salarios profesionales judiciales acordes a la función, promoción y estímulos reales, viáticos y facilidades para actuarios y notificadores, en fin aquellos medios que propicien una mejor administración y calidad del servicio, que vaya desterrando las gratificaciones, como medio de compensar deficiencias, y en algunos casos beneficios particulares al margen de la ley.

Dentro de los factores formales nos encontramos con leyes procesales oscuras, imprecisas e incongruentes, contrarias a lo que recomienda la técnica legislativa, obligaciones sin sanciones, y cuando están reglamentadas no se aplican, se necesita una autonomía real de los tribunales una carrera judicial, e inamovilidad de funcionarios judiciales.

También no hay participación de los Tribunales en las iniciativas de leyes o reformas procesales; por lo que se requiere que previas reformas Constitucionales y legales, se les invista de la facultad de iniciar o dictaminar sobre leyes o reformas de esta materia que inicien otras autoridades, para que así la reforma sea congruente con la realidad, con el presupuesto a ejercer, con las plazas, estructura y administración del Tribunal. Quien aplica la ley, debe participar en su elaboración, y debe tener información oportuna de los Anales de Jurisprudencia y precedentes.

Dentro de los factores personales se requiere dar elementos a los funcionarios y empleados judicia-

les, para poder hacer frente a las presiones y fortalecer las resistencias, lo cual va desde apoyo psicológico, formación moral (autoestima), actualización y mejoramiento de la función (orientación y capacitación laboral), hasta las remuneraciones, estímulos, recompensas y escalafón que incentive el buen servicio, y motive para la calidad y calidez de la administración de Justicia.

A nivel de abogados postulantes, se requiere de una colegiación que parta de incentivos, y no de una obligación imperativa y fría; que los Colegios los especialicen en el conocimiento jurídico, en las prácticas forenses, y los apoyen en los problemas de administración de Justicia.

Previas reformas legales, los Colegios deben participar en algunos aspectos de la administración Judicial, dando beneplacito o veto en la designación de los jueces así como promoviendo su destitución, en su caso.

El postulado Constitucional de la administración de Justicia, es que sea pronta y expedita, y por otro lado que haya certeza del proceso y Justicia en la sentencia. Ambos aspectos aparentemente en nuestros días, no son conciliables, pero se podría lograr con administración que provea el buen funcionamiento del Tribunal, se apliquen las sanciones por obstaculizar o tergiverzar la función judicial, a los funcionarios o empleados judiciales, a los abogados postulantes o auxiliares de la administración de Justicia.

Todo es posible si existe voluntad políti-

ca, de que haya administración de justicia. El proceso sería lento, pero debería ser firme e irreversible.

Corrigiendo los factores que vulneran las resistencias para una sana administración de justicia, logremos la eficacia de la norma. El problema no sólo es jurídico, sino multidisciplinario; requiere una convicción personal de todos de que el respeto a la ley propicia una convivencia sana, segura y justa.

Los factores que contribuyen a lograr la obediencia de la norma, según Bonifaz Alonso, son muy variados, han sido establecidos por diversos autores. (110)

De acuerdo a Hägerström, una norma es obediencia por:

1.- La fuerza del hábito y la costumbre -el sentido de la tradición-.

2.- La internalización de otras normas, -- fundamentalmente las morales,

3.- El temor a una sanción, a una coacción exterior,

4.- La general inclinación a adaptarse a las circunstancias,

5.- Por temor a la anarquía,

6.- Por el instinto social.

Para Barth la eficacia de una orden legal, no depende sólo del poder del Estado, en buena medida está condicionada por el reconocimiento que de ese orden hacen los sometidos a su imperio. Para él, se dan tres elementos en todo el orden jurídico:

1.- Una unidad espiritual, cuyas condicio-

nes son la lealtad y el consenso. El consenso es la adhesión o asentamiento. éste abarca el acuerdo afectivo, la crédula confianza y la decisión voluntaria que se exterioriza en el ánimo.

2.- Un conjunto de sanciones, y

3.- La institución de la instancia.

Jellinek, estima que la positividad del derecho, descansa en última instancia en la convicción de su obligatoriedad, sobre ese elemento subjetivo se edifica todo el orden jurídico.

Para el sociólogo Evans, las condiciones necesarias para que una norma jurídica pueda tener éxito, -digamos eficacia-, se requiere:

1.- Que la norma jurídica emane de una autoridad prestigiosa.

2.- Que la nueva norma pueda fundarse como compatible con ideas jurídicas, culturales, etc. ya aceptadas

3.- Que permita a la gente visualizar modos prácticos de cumplimiento de la norma.

4.- Que se haga uso conciente del factor temporal, para permitir que vaya reduciendo paulatinamente la resistencia a la norma.

5.- Que los agentes aplicadores de la norma se comprometan a su cumplimiento, sin dar muestras de hipocresía, corrupción o privilegios

6.- Que se empleen premios y castigos ade-

chados para motivar el cumplimiento de la norma.

7.- Que se provea protección efectiva a aquellos que se vieran afectados por el incumplimiento de la norma.

De estos factores de ineficiencia de la norma, destacan los subjetivos y culturales, y luego la confianza del gobernado para con su gobernante, y en consecuencia de la norma, así como una norma congruente con la realidad, situaciones que para que puedan culminar en México, se necesita decisión política, y desarrollo de factores de eficacia no por un sexenio, sino por tres o cuatro décadas.

La influencia como posibilidad de imponer una voluntad desbordada de la ley procesal, sobre la resistencia de otro, dentro del proceso, desvía la acción sobre la justicia e incide en daño del bien común social.

Se requieren acciones conjuntas en las Escuelas de Derecho, en los Colegios de Abogados, en la Judicatura y sobre todo en la Sociedad y en los Gobiernos, por el respeto a la ley y por el compromiso consigo mismo de cumplimiento de la ley, porque mis obligaciones son derechos de otros, y mis derechos son obligaciones de otros. Mi compromiso con la ley, es un compromiso ciudadano para una vocación de convivencia social.

Se debe acudir a los Tribunales para que el juez resuelva un conflicto, generado por dudas en cumplimiento de la ley o de compromiso, y no para sorprender a la

autoridad jurisdiccional para otorgar ventaja a la otra parte

Se podría afirmar que a mayor ética jurídica en todos los sujetos participantes en un proceso, menor influencia procesal.

#### IV.- EL PROCEDIMIENTO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario, no las califica el Código de Procedimientos Civiles como juicio, como también sucede las las Controversias del Orden Familiar, porque son procedimientos que se pretende tengan agilidad y celeridad en su desarrollo, con el mínimo de formalismos posibles, pero siempre garantizando las formalidades esenciales del procedimiento.

Estas Controversias del Arrendamiento Inmobiliario sustituyen a las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación, y corrige la numeración del Título a Décimo Sexto Bis, que de acuerdo con la ordenación del articulado es la que corresponde al Título y que tiene vigencia a partir del 19 de octubre de 1993, con excepción de las fincas urbanas destinadas para habitación que se encontraran rentadas a esa fecha y hasta el 19 de octubre de 1998. Mientras tanto estas viviendas se encontrarán sujetas al Juicio Especial de Desahucio y a las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación, por la vigencia transitoria de cinco años antes referida, con base en el Decreto publicado el 23 de septiem-

bre de 1933.

## 1.- LA ACCIÓN .

La acción cuando se atribuye a la conducta humana, señala Arellano García, se hace alusión a una actitud dinámica, en la que el sujeto realiza un hecho o un acto, es decir, provocando un acontecimiento en el mundo de la realidad que lo rodea.

Prosigue el autor, en " la acción procesal interesa la conducta dinámica de una persona, física o moral, que origina la actuación del órgano con potestad, para el desempeño de la función jurisdiccional, respecto de otro sujeto que habrá de adoptar a su vez una conducta de aceptación total o parcial . . ." (111)

La acción ya se definía en el Derecho Romano por Celso "como el elemento de perseguir en juicio lo que nos es debido". (112)

La acción es un derecho para iniciar la actividad del órgano jurisdiccional, competente para que nos reconozca nuestras pretensiones respecto de un tercero dentro de un procedimiento.

Los elementos de la acción son (113): a).- es un derecho subjetivo porque el actor tiene la prerrogativa de exigir de un sujeto el cumplimiento de su obligación; b).-

el titular del derecho de acción es una persona física o moral; c).- el derecho de acción existe para que su titular lo ejercite o no, dentro del término de prescripción que corresponda; d).- el titular del derecho puede acudir ante quien va a desempeñar la función jurisdiccional; e).- el órgano jurisdiccional debe, ejercitada la acción, desempeñar su función; f).- el objetivo del derecho de acción es obtener la tutela o protección de un presunto derecho material; g).- como antecedente inmediato es indispensable que haya una presunta conducta contraria al derecho material por el obligado, que es el destinatario del derecho de acción; h).- el interés de la acción que es el elemento de naturaleza económica, patrimonial o moral de la acción y, i).- la causa de la acción, que es el hecho o acto jurídico que la origina.

La acción procede en juicio, aunque no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción (artículo 20, del Código de Procedimientos Civiles).

Dentro de la clasificación de las acciones relativas a las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario, son de citarse:

**Acciones Personales**, que se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal (artículo 25 del C. P. C., derivadas del arrendamiento inmobiliario, su contrato, -- así como la fianza civil correlativa y la acción que intente-

el arrendador para exigir al arrendatario el pago de danos y perjuicios que refieren los artículos 1447 y 1448 del Código Civil (artículo 957 segundo párrafo del C.F.C.).

**Acciones de Condena.** deben terminar con un fallo del Juezador, por el que se condena al demandado a la realización de una conducta.

**Acciones Ejecutivas,** son aquellas que derivan de un documento con cualidades específicas, que permitan, desde que se ejercitan o antes de la sentencia definitiva afectar provisionalmente el patrimonio del demandado, como en el desahucio.

**Acciones de Rescisión,** se da ante una situación de incumplimiento de una obligación.

## 2.- JUICIOS DE ARRENDAMIENTO .

Toda controversia sobre Arrendamiento Inmobiliario, se resolverá a través del Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles, incluso del Desahucio, porque la reforma al artículo 957 suprime la exclusión.

Antes sólo era procedente para controversias de fincas urbanas destinadas para habitación. Ahora también procede para bienes inmuebles rusticos y urbanos destinados a comercio o industria, por lo que se incluyen bienes destinados a la producción y al comercio.

Por controversia se entiende discusión o po

lémica sobre una materia. En derecho, como litigio, que significa disputa o alteración en juicio, en lenguaje clásico forense "orare litem": exponer un asunto en controversia. (114)

La definición de litigio dada por Carnelutti, citada en el Diccionario Jurídico Mexicano, y que puede llamarse clásica en la ciencia del proceso: " Llamo litigio - al conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro", deslinda - proceso como continente y litigio como contenido. (115)

Por lo que cualquier controversia del Arrendamiento Inmobiliario, quedan excluidas las de arrendamiento de bienes muebles, se desarrolla a través del procedimiento del Título Décimo Sexto Bis citado.

Dentro de los juicios que quedan incluidos en este procedimiento, son de citarse el juicio de pago de rentas, para el cumplimiento de la obligación del arrendatario, el juicio de rescisión por incumplimiento de alguna de las partes y opción de conclusión del contrato, el juicio de terminación de contrato, cuando esta por vencer o cuando el contrato se ha convertido en indeterminado, y el juicio de desahucio para la desocupación o lanzamiento del inmueble arrendado, con las modalidades transitorias que en seguida se comentan.

En los juicios de Desahucio de inmuebles - rústicos, urbanos destinados a comercio e industria y los destinados a vivienda, no rentados al 19 de octubre de 1993, o -

cuando el aviso de terminación de construcción nueva sea posterior a esa fecha, se aplicará el nuevo procedimiento de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario.

En caso de inmuebles para vivienda rentados al 19 de octubre del citado 1963 se aplicará por cinco años a partir de esta fecha, el procedimiento anterior, que de acuerdo con el artículo 217 del C.F.C. original de 1961, exceptuaba el Juicio Especial de Desahucio, por lo que se sigue aplicando para estos efectos, el Título Séptimo del Capítulo IV del C.F.C.

En este nuevo procedimiento, tratándose del pago de rentas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al Juez, que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de la renta pactada, y no estándolo, se embargarán bienes suficientes de su propiedad para cubrir las rentas adeudadas.

Lo anterior se puede solicitar desde la presentación de demanda, para que el requerimiento se haga en el emplazamiento, hasta antes del lanzamiento.

Para los efectos de este Título se aplican en todo lo no previsto en el mismo, las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan al Título, de conformidad con el artículo 968 del C.F.C., que con las más amplias facultades que tiene el Juez, para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga (ag

artículo 967 C.P.C.), dan la posibilidad de que el Juegador tenga una dirección eficiente y controlada del proceso.

El juez tiene como límite de sus facultades, que sus decisiones sean para una celeridad y expedito del proceso, que son atributos de la administración de Justicia, conforme al artículo 17 Constitucional.

Asimismo las feruciones en forma pronta y expedita del juez, están limitadas a que sean lo que en derecho convenga, por lo que se deberá aplicar las reglas generales del Código Procesal, en lo que no se oponga al Título de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario.

Sólo considerará como domicilio legal del arrendatario, el del inmueble objeto del arrendamiento artículo 963 del C.P.C., es decir donde la ley le fija su residencia para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones (artículo 33 del Código Civil), dejando fuera el lugar de residencia de una persona física con el propósito de establecerse en él; a falta de este, donde tiene el principal asiento de sus negocios y, en su caso en el lugar en que se halle (artículo 29 del Código Civil), y el domicilio convencional (artículo 34 del Código Civil).

Se entenderá como complemento del artículo 33 del Código Civil, que fija definitivamente los sujetos regidos por domicilio legal, el artículo 963 del C.P.C., respecto de los arrendatarios.

Tratándose de personas morales arrendata-

rias, no será donde se halla establecida su administración, por lo que se entenderá para estos efectos, derogado el artículo 33 del Código Civil.

Seguramente se establece este criterio, con objeto de dar certeza a las notificaciones y rapidez al procedimiento.

### III.- DEMANDA, REQUISITOS Y PRESTACIONES

Demanda para Ferrera Bautista, es: " el escrito inicial con que el actor, basado en su interés legítimo pide la intervención de los órganos jurisdiccionales para la actuación de una norma sustantiva a un caso concreto " (116), en la especie para resolver una controversia de arrendamiento-inmobiliario.

Para Couture, citado por Ovalle Favela, es el: " acto procesal introductivo de instancia por virtud del cual el actor somete su pretensión al Juez con las formas requeridas por la ley, pidiendo una sentencia favorable a su interés " . (117)

La demanda es un escrito inicial en un proceso, por quien tiene un interés jurídico, presentando al Juez su pretensión, de acuerdo con las formas legales, pidiendo una sentencia a su favor.

Los requisitos de la demanda no se señalan

específicamente en el Título de la materia de Arrendamiento Inmobiliario, por lo que sería aplicables las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, que en la especie se establecen en su artículo 255, y que son:

1.- El Tribunal ante quien se promueve, -- que debe ser el juez competente, en la especie, ante un Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario, que por orden riguroso -- turna el tribunal, en el caso del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

2.- El nombre del actor y el domicilio -- que se señale para oír y recibir notificaciones, así como de los representantes legales o apoderados para personas morales los mandatarios o procuradores, en su caso, para personas físicas. Si el actor es arrendatario, señalará su domicilio legal a que se refiere el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles.

3.- El nombre del demandado y su domicilio para que el juzgador haga del conocimiento de éste, la radicación de la demanda en el Juzgado, en el domicilio que tenga -- si es arrendador, y en el domicilio legal a que alude el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles, si es arrendatario.

Si no se conoce el domicilio del demandado o si éste es una persona incierta se le notifica por edictos, que se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico local que indique el Juez.

haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días, con fundamento en el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles.

4.- El objeto u objetos que se reclamen -- con sus accesorios, aquí se precisa lo que el actor pretende respecto de algún bien o derechos como sería en las controversias de arrendamiento inmobiliario, el pago de las rentas, la rescisión y finiquitos del contrato por incumplimiento de las obligaciones, la terminación del contrato y la desocupación - del inmueble, precisando todos los elementos que permitan - - cuantificar, especificar y determinar las pretensiones que se demanden.

5.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal forma que el demandado pueda contestar la demanda y preparar su defensa.

6.- Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos, aunque estos no son vinculantes con el juez, quien puede tomarlos o no en cuenta y fundar en disposiciones no invocadas, así como la clase de acción, aunque no se exprese su nombre, con tal que se determine con claridad la clase de prestación que se exige al demandado.

7.- El valor de la demanda si de ello depende la competencia del juez, aunque dentro de nuestra legislación en cuestión de arrendamiento, no es necesario, ya que

únicamente son competentes los Juzgados de Arrendamiento.

Los siguientes tres no los refiere el artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles, sin embargo resultan de importancia.

8.- La vía procesal en la que se promueve, es decir la clase de juicio, en la especie puede ser Controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, terminación de contrato, rescisión de contrato, etc.

9.- Los puntos petitorios, síntesis de las peticiones que se hacen al juez en forma precisa, concreta y clara.

10.- Uso forense del formalismo "Protesto lo Necesario", que es una declaración jurada de litigar de buena fe, sin que debiera ser indispensable.

Concomitantemente con la demanda deben ofrecerse las pruebas que pretenda rendir durante el juicio, así como las documentales que tenga en su poder, y oficio solicitandolas cuando no estén en su poder (artículo 958, segundo párrafo), así como el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito (artículo 958, primer párrafo).

Las prestaciones son las exigencias al demandado, que el actor precisa en su acción, según se desprende del artículo 20, son los que comúnmente se denominan como pretensiones.

La pretensión, según su acepción común, --

"es un derecho bien o mal fundado, que uno juzga tener sobre una cosa ". (118)

Pretensión, según el Diccionario Jurídico Mexicano, procede del Latín, corresponde a "postulare", "postulatio-ones", que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda. Una consideración superficial podría identificar la pretensión procesal con la demanda, pero es parte de la demanda, no la demanda, en esta debe expresarse la pretensión, más no es el único elemento; la demanda se dirige al juzgador, en tanto que la pretensión se hace valer en contra o frente al demandado. Es un derecho subjetivo público. (119)

Las pretensiones procesales del arrendador en las controversias sobre arrendamiento inmobiliario, generalmente son, terminación de contrato, rescisión de contrato, pago de rentas, etc.

El juez ante la demanda puede: a) prevenir al demandante cuando sea oscura o irregular, b) rechazarla cuando considere que no reúne los requisitos legales y los defectos sean insubsanables, como la incompetencia, o bien, c) admitir la demanda. (120)

#### 4.- CONTESTACION, EXCEPCIONES Y RECONVENCION.

Una vez admitida la demanda con los documen

tos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, previo auto de admisión (artículo 959, primer párrafo).

El demandado puede asumir dos actitudes ante el emplazamiento de la demanda: a) no contestar, en cuyo caso el juicio se le seguirá en rebeldía o, b) contestar.

El demandado formulará la contestación de la demanda en los términos prevenidos para la demanda, según lo dispone el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que tendrá los mismos requisitos que sean necesarios de acuerdo a sus naturaleza.

Por lo que, la contestación de la demanda se forma de proemio y cuatro partes, según Ovalle Favela: a) proemio en que el demandado debe indicar los datos de identificación del juicio, b) el Tribunal ante el que se promueve, c) su nombre y el domicilio que señale para oír notificaciones, si es arrendatario tendrá que señalar como domicilio legal el del inmueble objeto de la controversia, d) el nombre del demandante y, e) la actitud que asuma en concreto frente a la demanda (121), que pueden ser:

1) **Allanamiento:** aceptar las pretensiones del actor; 2) **Confesión:** reconocer que los hechos afirmados por el actor en la demanda son ciertos; 3) **Reconocimiento:** admitir el fundamento jurídico de la pretensión del demandante; 4) **Negación de los hechos afirmados por el actor,** o decir que los ignora por no ser propios; 5) **Negación del Derecho** que el

demandante reclama en su demanda. 6) Excepciones Procesales: oponerse al proceso aduciendo la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales.

También, 7) Excepciones Sustanciales: oponerse al reconocimiento sobre hechos exentivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica invocada por el demandante y, 8) Reconvención o Contrademanda: formular nuevas pretensiones en contra de la parte actora, aprovechando la relación procesal que se ha establecido.

La reconvención según Becerra Bautista, se debe al derecho Canónico. Dice: "los canonistas consideraron que la finalidad de la reconvenciones hacer posible la realización de un proceso simultante sobre las dos demandas, de modo que el juez resolverá la contrapretensión del demandado, - Juntamente con la pretensión del actor". (122)

En la misma contestación el demandado propondrá la reconvención en los casos en que proceda (artículo 260, tercer párrafo). se discutirá al propio tiempo de las excepciones y se decidirá en la misma sentencia (artículo 261 de Código de Procedimientos Civiles).

La reconvención es una contrademanda en -- que el demandado se convierte en actor que plantea contrapretensiones, y el actor en demandado -- por lo que ambos tienen las dos calidades de partes en el juicio y sus conflictos se resolverán en una misma sentencia.

En la excepción, dice Arellano Garcia, se

pretende la exclusión total o parcial de la pretensión del actor. "es un medio de defensa para detener la tramitación del proceso (excepción dilatoria), o para desvirtuar la procedencia de la acción intentada por la contraparte (excepción perentoria). (123)

Características de la excepción: a) es un derecho, una prerrogativa o facultad que tiene el demandado o el contrademandado de defenderse. b) se contradice todo lo que en la demanda se ejerce en contra de él; b) el titular del derecho es el demandado o el contrademandado, persona física o moral; c) el fenómeno de la excepción se presenta dentro de un proceso; d) se encausa la excepción por conducto de la interposición del juez; e) es la su oposición contradice lo establecido en la demanda o en la contrademanda; f) detener el proceso, temporal o permanentemente y; h) no es requisito para poner una excepción que se tenga forzosamente la razón, como lo fue para hacer valer una acción. (124)

Dentro de las excepciones, sobre todo tratándose de las controversias sobre arrendamiento inmobiliario son de destacarse la interdependencia, conexidad de la causa, y la falta de personalidad o capacidad del actor y la excepción de pago.

La contestación de la demanda y en su caso la reconvencción, dentro de las controversias sobre arrendamiento inmobiliario se presentara dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento

5.- AUDIENCIA, LEGITIMACION, CONCILIACION, DESAHOGO DE -  
PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA .

La audiencia es una parte importante del proceso que con los alegatos otorga a las partes la Garantía Constitucional de Audiencia, en que cada una de ellas tiene derecho a ser escuchada y en su caso a ser vencida en juicio.

La audiencia para Arellano García: "representa la oportunidad procesal por la que el juez puede escuchar directamente a las partes que intervienen en el proceso, así como a los terceros que tienen injerencia en su carácter de apoderados, abogados, testigos o peritos". (125)

En el procedimiento de controversia de arrendamiento existían tres audiencias, la audiencia previa y de conciliación, que inicialmente del 6 de febrero de 1985 al mes de abril de 1987, se desarrollaba después de que se corría traslado de la demanda y antes de la contestación de la demanda, señalaba aspectos de integración, participación y actitud del conciliador, pero con la reforma de 1987 la audiencia se da después de contestar la demanda, fijando la actitud activa del conciliador.

También existían la audiencia de pruebas alegatos y sentencia, y la audiencia incidental.

Dicho procedimiento aun tiene vigencia transitoria por cinco años a partir del 19 de octubre de 1993

para los inmuebles destinados a habitación en esta forma. En el nuevo Procedimiento en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, se simplifica a un sólo tipo de audiencia, "audiencia de ley".

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 la fecha y la hora para la celebración de la audiencia, que deberá fijarse entre los 15 y 30 días posteriores a la fecha del auto (artículo 958, primer párrafo).

Una vez que se haya contestado la demanda y en su caso la reconvenición o transcurridos los plazos, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando forma de preparación de ellas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley (artículo 959, tercer párrafo).

Quedan a cargo de las partes preparar las pruebas para la audiencia, por lo que deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas admitidas, sólo en caso de que exista imposibilidad, el juez en auxilio del oferente deberá expedir el citatorio, nombrar el perito, etc., poniéndolos a disposición de las partes, para que preparen sus pruebas y las desahoguen a más tardar en la audiencia, se declararán desiertas las pruebas ofrecidas por causa imputable al oferente (fracciones I y II del artículo 960).

Reglas para el desarrollo de la Audiencia-

de ley (artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles):

1.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia, (esto por lo regular en la practica no sucede, quien lleva la audiencia es el Secretario de Acuerdos).

2.- El juez exhortará a las partes a concluir el litigio, mediante una amigable composición.

3.- De no darse se pasará al desanogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas.

4.- Las pruebas no preparadas se declararán desiertas por causas imputables al oferente.

5.- En tal virtud, la audiencia no se suspenderá ni diferirá por falta de preparación o desanogo de las pruebas admitidas.

6.- Desanogadas las pruebas las partes alegarán lo que a su derecho convenga.

7.- En seguida el juez de inmediato dictará la resolución correspondiente.

8.- La resolución sobre los incidentes se pronunciará en la audiencia, conjuntamente con la sentencia definitiva.

Lograr el desarrollo de una sola audiencia da celeridad al procedimiento.

La legitimación procesal "desde el punto de vista doctrinal deriva de las normas que establecen quienes pueden ser partes en un proceso", según Hugo Kocco, citado en el Diccionario Jurídico Mexicano. La capacidad para ser parte

cita a Guasp, es la aptitud jurídica para ser titular de derechos o de obligaciones de carácter procesal que a las partes se refiere. (126)

De lo anterior deriva que los sujetos legitimados son aquellos que en el proceso contencioso civil pueden asumir la figura de actores (127), actor y demandado que estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles pueden comparecer en juicio, si no, comparecerán sus representantes legítimos (artículo 44 y 45).

El juez de oficio examinará la legitimación procesal (artículo 47), que como regla general y en uso de sus facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga (artículo 968 y 958), que debe entenderse como una función implícita obligatoria de juez, porque este aspecto es vital para la legalidad de las actuaciones de las partes.

La conciliación "es el acuerdo a que llegan las partes en un proceso, cuando existe controversia sobre la aplicación o interpretación de sus derechos, que permite resultar innecesario dicho proceso. Asimismo el acto por el cual las partes encuentran una solución a sus diferencias" (128)

La conciliación es el procedimiento anterior, aun transitoriamente vigente para un caso, tenía una gran importancia hasta 1987. se intentaba antes de la contestación de la demanda y el ofrecimiento de pruebas; a partir -

de ese año se planteaba después de admitida la demanda: en am-  
 bos casos a través de una audiencia previa y de conciliación,  
 a la que la ley le daba regulación particular y una actitud -  
 propositiva del funcionario conciliador.

Ahora, en las controversias en Materia de  
 Arrendamiento inmobiliario, se plantea dentro de una audien-  
 cia única, "la audiencia de ley", en cuyo inicio el Juez --  
 "exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una --  
 amigable composición" (fracción I del artículo 961).

Por lo que la conciliación dada se tener --  
 la importancia procesal anterior, dentro de las Controversias  
 de Arrendamiento, quizá porque ya no sólo se refiere a la vi-  
 vienda en renta, sino también a la renta de locales para com-  
 mercio e industria, y predios rústicos y porque el nuevo pro-  
 cedimiento busca una celeridad considerable, y en tal virtud  
 para el arrendador ya no existe ventaja para conciliar.

Ante la poca importancia que la concilia-  
 ción, aveniencia o amigable composición han tenido en materia  
 procesal civil, y por la escasa regulación, en que incluso se  
 suprimen los funcionarios conciliadores, es de preverse el -  
 poco éxito que tendrá la conciliación en esta materia.

El desahogo de las pruebas admitidas y pre-  
 paradas se desarrollan en la audiencia, de no llegarse a una-  
 amigable composición, en caso contrario se declararán desier-  
 tas por causas imputables al demandante (fracción II del artícu-  
 lo 961).

Es novedosa esta obligación legal de las partes de preparar las pruebas, y en su caso la responsabilidad por no prepararlas les es imputable a ellas, por lo que el Tribunal queda exonerado y la sanción para las partes será que se queden sin pruebas, con lo perjudicial que resulta para el éxito del proceso.

Los alegatos para José Ovalle, "son las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria, con el fin de tratar de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los fundamentos de derecho aducidas para cada una de ellas por lo cual aquél deberá acoger sus respectivas pretensiones al pronunciar la sentencia definitiva" (129)

De la anterior definición se pueden extraer los siguientes elementos:

1.- Son argumentaciones que formulan las partes.

2.- Tienen como fin: a) tratar de demostrar al juzgador que las pruebas han confirmado los hechos, b) que son aplicables los fundamentos de derecho y, c) que el juzgador acoga sus respectivas pretensiones al dictar sentencia.

Los alegatos se dan dentro de la audiencia de ley, una vez que se han practicado las pruebas (fracción III del artículo 961).

Los alegatos según la doctrina que pueden

ser orales o escritos. Como en la especie, el Código no distingue la forma de los alegatos, no debemos distinguirla y en consecuencia, pueden presentarse en forma oral, escrita o mixta; con el requisito que se den dentro de la audiencia de ley.

La sentencia es la meta del proceso, nos dice Ovalle Favela, "es la forma normal de terminación del proceso"; es también la conclusión de la experiencia dialéctica que constituye el proceso: frente a la tesis (acción o pretensión) del actor y la antítesis (excepción) del demandado, el juzgador expresa la síntesis (sentencia), que resuelve la contradicción (el litigio). (130)

La sentencia "es la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, -- conflicto o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso". (131)

La estructura formal de la sentencia consta de cuatro partes: **preámbulo** (datos de identificación del juicio), **Los Resultandos** (descripción del desarrollo concreto del proceso), **Los Considerandos** (valoraciones de las pruebas, descripción de los hechos y razonamientos jurídicos), y **Los puntos Resolutivos** (expresión concreta del sentido de la decisión).

En las controversias sobre arrendamiento inmobiliario las sentencias definitivas serán condenatorias o absolutorias, según ordenen una determinada conducta a una de las partes, o la absueiven.

La sentencia definitiva, que resuelve la controversia de fondo, se dicta de inmediato por el juez en la audiencia de ley, una vez que han sido desahogadas las pruebas de las partes y han realizado los alegatos que a su derecho convengan, según se desprende del artículo 961, fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

## 6.- RECURSOS .

Los recursos procesales son los medios de impugnación que tienen las partes en su proceso para luchar contra la resolución judicial, de combatir jurídicamente su validez o legalidad.

Impugnación viene de "impugnare", palabra latina formada de in pugnare o sea: lucha contra, combatir, atacar. (132)

Recurso, del latín "recursus", camino de vuelta, regreso o retorno. (133)

Por lo que el recurso es un medio de revisión por un posible error, por lo que modifica, confirma o extingue lo impugnado.

El recurso como medio de impugnación puede ser en ambos efectos, y por tal motivo (suspende la ejecución de la sentencia), o en un sólo efecto también denominado en efecto devolutivo (no suspende la ejecución del acto o senten

cia).

Proceden en las controversias sobre arrendamiento inmobiliario, todos los recursos del título Décimo - Segundo del Código de Procedimientos Civiles, con fundamento en los artículos 958 y 968 del Código de Procedimientos Civiles, que faculta al juez, en esta materia para su aplicación en el procedimiento de los recursos del título citado, con -- excepción de la apelación extraordinaria que expresamente la excluye (fracción II del Artículo 965).

Los recursos de apelación, revocación, queja y responsabilidad; se sustentaran conforme al capítulo I, II, III y IV, respectivamente del Título Décimo Segundo, y el juez reservará su tramitación, en su caso conjuntamente con -- el trámite de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva.

Los recursos de revocación, queja y responsabilidad, no se excluyen de las controversias del arrendamiento inmobiliario y con las facultades del juez, deben entenderse procedentes, con la modalidad del artículo 965 citado, toda vez que la audiencia de ley; la tramitación conjunta de los recursos, y la sentencia dictada dentro de la audiencia son los ejes de la prontitud en la administración de justicia, que este procedimiento expresamente resalta.

Resulta novedoso que: si no se presenta -- apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderan consentidas las resoluciones que hubieren

sido apeladas durante dicho procedimiento, de lo que se desprende que se entenderá que la parte correspondiente se desiste implícitamente, lo que resulta una presunción *Jures et de Jure*.

Lo anterior requiere de un cuidado extremo del Juicio, porque si no se impugna la sentencia se presume legalmente que no se está inconforme en razón de los recursos presentados, aunque fuere lo contrario, se busca la celeridad del procedimiento.

La celeridad del procedimiento debe estar en consonancia con la certeza del juicio, es decir con el trámite, la probanza adecuada y la ausencia de errores.

Este juicio conlleva mayor responsabilidad de las partes en el proceso, y cualquier error se torna peligroso y puede revertir en perjuicio de la Justicia.

Se excluye la apelación extraordinaria por que retrasaría el procedimiento y también porque al establecer el domicilio legal del arrendador resuelve muchos problemas sobre errores en las notificaciones.

Las apelaciones sólo serán admitidas en efecto devolutivo, es decir no suspenden el proceso; porque buscan como objetivo importante del proceso la celeridad.

Si bien es cierto que todo proceso requiere prontitud y expedituz de la administración de Justicia, también lo es que el exceso de celeridad, de darse perjudica esta importante función pública del Estado, de dar a cada - -

quien lo suyo, cuando las partes le reconocen su actividad de declarar el derecho.

## 7.- EJECUCION DE LA SENTENCIA.

Con la sentencia, la parte que ha sido vencida en juicio, tiene dos opciones: cumplirla o no cumplirla.

Si la cumple, la parte que ha vencido, logra la pretensión de sus satisfacciones y no es necesario ejercitar ningún acto procesal, terminando la actividad del Tribunal.

La ejecución forzosa, forzada o procesal, dice Ovalle Favela, es "el conjunto de actos procesales que tienen por objeto la realización coactiva de la sentencia de condena, cuando la parte vencida no la haya cumplido voluntariamente". (134)

La Ejecución de una sentencia de condena se puede llevar a cabo en la legislación procesal por una de dos vías, a opción de la parte vencedora: El Juicio Ejecutivo o la Vía de Apremio (135), según se disponen los artículos 500, 506 y 444 del C.P.C.

Las sentencias que causen ejecutoria, entre otros instrumentos resolutivos, activarán la ejecución si el interesado no intenta la Vía de apremio (artículo 444 y siguientes).

La ejecución de sentencia procede por la vía de apremio, si esa ha causado la contumacia o que deba llevarse por estar ya otorgada la fianza correspondiente, se hará por el Juez del conocimiento de la causa en primera instancia (artículo 500 y 501 del Código de Procedimientos Civiles)

Si bien el procedimiento de controversia sobre arrendamiento inmobiliario no establece disposición expresa sobre ejecución de sentencias, se ha de entenderse que el Juez en uso de sus amplias facultades y como reglas generales del Código Procesal, procede con fundamento en los artículos 958 y 968, aplicar la vía de apremio o el juicio ejecutivo en su caso.

El requerimiento judicial para la desocupación de un inmueble arrendado, intentado por el actuario y frustrado por la fuerza de grupos que apoyan al inquilino, debiera ser suficiente para que éste desocupare en el transcurso de 15 días, o plazo similar en el entendido que de no hacerlo se entendería como delito de resistencia de particulares al cumplimiento de una sentencia judicial, naturalmente previamente regulado como tal en la legislación penal.

El Juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario pretende ser pronto y expedito, a tributo constitucional de la administración de justicia.

Si bien este cambio en la regulación del procedimiento afecta al inquilino respecto de regulaciones anteriores, lo cierto es que el arrendador no tiene por que car

gar con el problema de vivienda que le corresponde al Estado.

Estas reformas debieron llevar concomitantemente una definición del Estado, en cuanto a la política de vivienda para arrendamiento de interés social, de participación o impulso y fomento, o ambas, para que haya suficientes viviendas de interés social para arrendamiento, a precios accesibles.

Parece ser que este nuevo procedimiento y las reformas del Código Civil sobre arrendamiento se inscriben en los cambios de la legislación para adecuarse al Tratado de Libre Comercio firmado con Canadá y Estados Unidos de Norteamérica, que unifica disposiciones de arrendamiento para vivienda, comercio e industria, que le da al arrendamiento un sentido económico y de fácil circulación, así como de apoyo al comercio e industria.

Establecer por parte del Estado políticas que fructifiquen, en suficientes viviendas para arrendamiento a precios accesibles, para 1990 en que entre en vigencia plena estas reformas, resulta necesario para que las nuevas disposiciones y procedimientos puedan tener éxito y no provocar conflictos sociales de hecho, y se está perdiendo el Estado de Derecho que se dice tenemos.

De lo anterior se deduce que la ley debe regular, impulsar y delimitar realidades sociales, para que sea un instrumento de convivencia armónica.

gar con el problema de vivienda que le corresponde al Estado.

Estas reformas debieron llevar concomitantemente una definición del Estado, en cuanto a la política de vivienda para arrendamiento de interés social, de participación o impulso y fomento, o ambas, para que haya suficientes viviendas de interés social para arrendamiento, a precios accesibles.

Parece ser que este nuevo procedimiento y las reformas del Código Civil sobre arrendamiento se inscriben en los cambios de la legislación para adecuarse al Tratado de Libre Comercio firmado con Canadá y Estados Unidos de Norteamérica, que unifica disposiciones de arrendamiento para vivienda, comercio e industria, que le da al arrendamiento un sentido económico y de fácil circulación, así como de apoyo al comercio e industria.

Establecer por parte del Estado políticas que fructifiquen, en suficientes viviendas para arrendamiento a precios accesibles, para 1998 en que entre en vigencia plena estas reformas, resulta necesario para que las nuevas disposiciones y procedimientos puedan tener éxito y no provocar conflictos sociales de hecho, y se siga perdiendo el Estado de Derecho que se dice tenemos.

De lo anterior se deduce que la ley debe regular, impulsar y delimitar realidades sociales, para que sea un instrumento de convivencia armónica.

CONCLUSIONES .

1a.- El nuevo Procedimiento sobre las Controversias de Arrendamiento inmobiliario, abarca además de fincas urbanas - destinadas a habitación, las relativas al comercio e industria y las fincas rústicas.

2a.- El nuevo procedimiento amplía su procedencia, respecto del anterior, a los Juicios de desahucio.

3a.- Se da menor importancia a la conciliación, respecto del procedimiento anterior, por la forma expedita y prontitud del nuevo procedimiento.

4a.- La novedad del domicilio legal del arrendatario, que generalmente es el demandado, en las Controversias sobre Arrendamiento Inmobiliario, evita obstáculos a la administración de justicia por notificaciones erróneas.

5a.- En el Procedimiento de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario, se da una sola audiencia, la audiencia de ley con lo que se pretende dar agilidad y fluidéz al procedi-

procedimiento.

- 6a.- Dejar la responsabilidad de la preparación de las pruebas a cargo de las partes, y el no desahogo de pruebas da como resultado se declaren desiertas, por causas imputables al oferente, representa un reto, para el actor, desahogar las pruebas que acrediten sus acciones y pretensiones y, para el demandado desahogar las pruebas que acrediten sus excepciones y defensas.
- 7a.- No suspender la audiencia, por pruebas sin desahogar, es una sanción para la parte responsable, porque puede ser de repercusión para el fondo de la sentencia.
- 8a.- El nuevo procedimiento busca el equilibrio entre la certeza de las pruebas y alegatos, y la prontitud y expedita administración de la justicia.
- 9a.- La resolución de los incidentes y la sentencia dentro de la misma audiencia, le dan celeridad al nuevo procedimiento.
- 10a.- El procedimiento nuevo establece mecanismos para evitar obstáculos a la administración de justicia, así como resoluciones conjuntas, tanto en la sentencia como en las apelaciones, lo que reduce tiempo.

11a.- Pretende dar mayor movilidad a los arrendamientos destinados al comercio e industria, apoyando al Tratado de Libre Comercio de México, Estados Unidos de Norteamérica y Canadá, con normas procesales que hagan fluído el procedimiento, para resolución de controversias entre arrendador y arrendatario.

12a.- Los problemas de vivienda, de los arrendadores (arrendador y arrendatario), no deben resolverse a través de continuas regulaciones procesales deficientes y complicadas

13a.- Una pronta y expedita administración de justicia en las Controversias sobre Arrendamiento Inmobiliario, requiere responsabilidad, honestidad y habilidad de los funcionarios, empleados judiciales y de las partes (actor y demandado) en el desarrollo y resultado del juicio.

14a.- De todo lo anterior se desprende que con el Nuevo Procedimiento de Arrendamiento Inmobiliario, se pretende dar cumplimiento al artículo 17 Constitucional tercer párrafo, o sea que la impartición de Justicia, sea pronta y expedita; pero se ha olvidado hacer algo, para que se cumpla con el cuarto párrafo del citado artículo Constitucional, o sea establecer los medios necesario para que se garantice la independencia de los Tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

Ya que si bien haya sido eficaz el derecho de acción, --

que los Tribunales y las partes, hayan reaccionado de manera expedita, pero finalmente sea imposible ejecutar los actos coactivos. Ya que es muy frecuente la imposibilidad de ejecutar un lanzamiento (en el caso del tema -- que nos ocupa, arrendamiento), ya que actualmente ha proliferado la resistencia colectiva, y la política que se ha impuesto, de no autorizar uso de la fuerza pública o rompimiento de cerraduras, hasta en tanto no se haya dado la oposición, provocando con esto más trámites procesales y gastos para la parte ejecutante, se provoca que la norma creada para que sea eficaz el derecho de acción se convierta en ineficaz.

Por lo que se debería dar apoyo a la norma que establece la coacción, como podría ser la de no esperar que haya oposición, para que se autoricen medidas de fuerza; así como la de que el Tribunal, esté al pendiente de que los servidores públicos, vigilen el buen desarrollo del procedimiento, apoyando a las partes para la preparación de sus pruebas; así como el de cerciorarse de que los servidores públicos a cargo de quien corra la ejecución de las resoluciones dictadas, como son actuarios y policías hagan lo necesario para llevar a cabo la mencionada ejecución, y no se concreten a girar oficios o estar presentes, sin poner nada de su parte para exigir se lleve a cabo la ejecución, por no contar con los medios o medidas necesarias para ello.

## NOTAS DE PIE DE PAGINA

## CAPITULO I .

- (1) De Pina, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano. -- Vol. III. Obligaciones Civiles. Contratos en General. 2a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 1966, p. 265
- (2) Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. 3a. Ed. Editorial Robledo, S.A., México - - 1968, p. 7
- (3) De Buen Lozano, Néstor, La Decadencia del Contrato. 2a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1966, p. 6
- (4) Floris Margadant, Guillermo, El Derecho Privado Romano. - 2a. Ed., Editorial Esfinge, S.A., México 1965, pp. 315,- 316
- (5) De Buen Lozano, Néstor, ob. cit. p. 8
- (6) Ibidem.
- (7) Idem. p. 9
- (8) Idem. p. 10
- (9) Idem. p. 11
- (10) Floris Margadant, Guillermo. ob. cit. pp. 392, 397, 402, 417, 420
- (11) Idem. pp. 410, 411, 414, 416
- (12) Idem. pp. 18, 20
- (13) Idem. pp. 23, 29
- (14) Idem. pp. 43, 44

- (16) Esquivel Obregón, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I. 3a. Ed., Editorial Porrúa, S. A., México 1964, p. 775
- (17) Sánchez Medal, Ramón. De Los Contratos Civiles. 3a. Ed., Editorial Porrúa, S. A., México 1976, P. 4
- (18) Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Tomo I. 6a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1968 p. 129
- (19) Gutierrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5a. Ed., Puebla, Pue., Editorial Cajica, S.A., México 1974, pp. 183, 184
- (20) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Teoría General de las Obligaciones. 2a. Ed., Editorial Robredo, S. A., México 1967, p. 141
- (21) Idem. pp. 143, 144
- (22) De Buen Lozano, Néstor. Ob. Cit., p. 137
- (23) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p. 11
- (24) Toral Moreno, Jesús. Apuntes de Iniciación al Derecho. - Ed. Jus. S.A., México 1974. p. 172
- (25) Recasens Siches, Luis, Tratado General de Filosofía del Derecho. 4a. Ed., Editorial Porrúa, S. A., México 1970. - p. 483
- (26) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p. 6
- (27) Rojina Villegas, Rafael. Contratos. Ob. Cit., pp. 11, 12
- (28) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., pp. 77, 78
- (29) Idem. p. 85
- (30) Gracia Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. 13a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1965, p.325
- (31) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p.62
- (32) Borja Soriano, Manuel. Ob. Cit., p. 312
- (33) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p. 69
- (34) Ibidem.
- (35) Idem., p. 75

- (36) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit. pp. 74, 75
- (37) Fojina Villegas, Rafael. Tomo III. Obligaciones. Ob. Cit. p. 171
- (38) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p. 95
- (39) Idem. p. 95, 96
- (40) Idem. p. 98
- (41) Idem. p. 99
- (42) Borja Soriano, Manuel. Tomo II. Ob. Cit., pp 68, 69
- (43) García Maynez, Eduardo. Ob. Cit., p. 372

#### C A P I T U L O   I I .

- (44) Rojina Villegas, Rafael. Tomo IV. Contratos. Ob. Cit. p. 214.
- (45) Floris Margadant, Guillermo. Ob. Cit., p
- (46) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. - Ed. 100a., Editorial Porrúa, S.A., México 1993. p.10
- (47) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p.193
- (48) Rojina Villegas, Rafael. Tomo IV. Contratos. Ob. Cit. - p. 215
- (49) Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 21 de Julio de 1993, pp. 2, 3
- (50) Código de Comercio y Leyes Complementarias. Ed. 54a., - Editorial Porrúa, S. A., México 1990. p. 25
- (51) Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Ed. por la Asociación Nacional del Notariado - Mexicano, A.C., México 1970. p. 335
- (52) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y Leyes Reglamentarias. Ed. 27a., Editorial Porrúa, S.A., México, 1992, pp. 436, 438, 439, 443, 417

- (53) Idem. p. 539
- (54) Lozano Noriega, Francisco. Ob. Cit. p. 336
- (55) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit. pp. 200, 201
- (56) De Pina Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. 6a. Editorial Porrúa, S.A. México 1977. p. 310
- (57) Idem. p. 332
- (58) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit. p. 201
- (59) De las Aceptaciones de Tiempo: duración de las cosas sujetas a mudanza, y cada uno de los actos sucesivos en que - a durado la ejecución de una cosa". tomado del Diccionario Porrúa de la Lengua Española. Ed. 21a. Editorial Porrúa, S. A., México 1982. p.
- (60) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit. p. 202
- (61) Código Civil para el Distrito Federal. Colección Porrúa. Ed. 43a. Editorial Porrúa, S.A., México 1977. p. 33
- (62) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit. p. 205
- (63) Idem. p. 206
- (64) Idem. p. 206, 210
- (65) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1993. en vigor al día siguiente.
- (66) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p. 213
- (67) Idem., p. 217
- (68) Idem., p. 223
- (69) Idem., p. 227
- (70) Decreto que abroga el Decreto que Prorroga los Contratos de Arrendamiento de las casa o locales que se citan. Publicado en el Diario Oficial de la Federación. México. 30 de diciembre de 1992. p. 37
- (71) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit., p. 230
- (72) Idem. p. 231
- (73) Idem. p. 232

- (74) Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., - Diccionario Jurídico Mexicano, Ed. 3a., Coedición Porrúa, S.A., U.N.A.M., México 1987, p. 967
- (75) Código Civil del Estado de Morelos, Colección Porrúa, -- Ed. 3a., Editorial Porrúa, S.A., México 1985, pp. 564-566 571-574
- (76) Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, - Editorial Casica, S.A., Puebla, Pue., México 1985, pp. -- 478, 480, 481, 488, 494-495
- (77) Código Civil para el Estado de Tamaulipas, Colección Porrúa, Ed. 4a., Editorial Porrúa, S.A., México 1992, p.283

### C A P I T U L O   I I I .

- (78) Arellano García, Carlos, Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, S.A., México 1980, p. 9
- (79) Gómez Lara, Cipriano, Teoría General del Proceso, Edita-U.N.A.M., México 1974, p. 220
- (80) Idem. pp. 220-221
- (81) Arellano García, Carlos, Ob. Cit., p. 77
- (82) Ibidem.
- (82) Pallares, Eduardo, Derecho Procesal Civil, Ed. 6a., Editorial Porrúa, S.A., México 1976, p. 190
- (84) Ibidem.
- (85) Ibidem.
- (86) Ibidem.
- (87) Arellano García, Carlos, Ob. Cit., p. 81
- (88) Pallares, Eduardo, Ob. Cit., p. 190
- (89) Arellano García, Carlos, Ob. Cit., p. 81
- (90) Pallares, Eduardo, Ob. Cit., pp. 191-192

- (91) Castillo Ruiz, Rafael B., (Concordancia y Relación). Nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Ed. 6a., Editorial Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V., México 1991, pp. 416-420
- (92) Ovalle Favela, José, Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, S.A. de C.V., México 1980, p. XX
- (93) Ovalle Favela, José, Ob. Cit., p. 66-70, 84
- (94) Idem., p. 93
- (95) Idem., p. 101
- (96) Idem., p. 110
- (97) Idem., pp. 297, 305, 316, 320
- (98) Idem., pp. 327, 328 y 334
- (99) Idem., p. 275
- (100) Diccionario Porrúa de la Lengua, Ed. 21a., Editorial Porrúa, S. A., México 1982, p. 780
- (101) Gómez Lara, Cipriano, Ob. Cit., pp. 261-262
- (102) Idem., pp. 43-44
- (103) Becerra Bautista, José, El Proceso Civil en México, Ed. 5a., Editorial Porrúa, S.A., México 1975, p. 2
- (104) De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, citado por Aralano García, p. 14
- (105) Becerra Bautista, José, Ob. Cit., p.3
- (106) Diccionario Unesco de Ciencias Sociales, Vol. II, Editado bajo el patrocinio de la UNESCO, Ed. Planeta Agostini España 1988, p. 1092
- (107) Ibidem.
- (108) Idem., p. 1093
- (109) Ibidem.
- (110) Bonifaz Alfonso, Leticia, El problema de la Eficacia -- del Derecho, Ed. Porrúa, S. A., México 1993, pp. 67-72

## CAPITULO IV.

- (111) Arellano Garcia, Carlos. Ob. Cit., p. 239
- (112) Idem., p. 240
- (113) Idem., pp. 246, 261
- (114) Instituto de Investigaciones Juridicas de la UNAM. Ob. Cit., p. 2050
- (115) Ibidem.
- (116) Becerra Bautista, José. Ob. Cit., p. 28
- (117) Couture, Eduardo J., Vocabulario Juridico, Montevideo.- Universidad de la República, 1965, p. 221, citado por -- Ovalle Favela, p. 47
- (118) Diccionario Porrúa de la Lengua Española. Ob. Cit., p. 602
- (119) Instituto de Investigaciones Juridicas, Tomo IV. Ob. Cit., p. 2626
- (120) Ovalle Favela, José. Ob. Cit., pp. 53-54
- (121) Idem., p. 66
- (122) Becerra Bautista, José. Ob. Cit., p. 58
- (123) Arellano Garcia, Carlos. Ob. Cit., p. 303
- (124) Idem., pp. 309-310
- (125) Arellano Garcia, Carlos. Ob. Cit., p. 102
- (126) Instituto de Investigaciones Juridicas, Vol. III. Ob. Cit., p. 1939
- (127) Ibidem.
- (128) Idem., Vol. I, p. 568
- (129) Ovalle Favela, José. Ob. Cit., p. 137
- (130) Idem., p. 145
- (131) Instituto de Investigaciones Juridicas. Ob. Cit., p. 2891

- (132) Becerra Bautista, José. Ob. Cit., p. 529
- (133) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Vol. IV. Ob. Cit., p. 2702
- (134) Ovalle Favela, José. Ob. Cit., p. 327
- (135) Idem., p. 228

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

- 1.- Arellano García, Carlos. TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Editorial Porrúa, S. A., México 1980.
- 2.- Eecerra Bautista, José.- EL PROCESO CIVIL EN MEXICO.- Editorial Porrúa, S. A., México 1980.
- 3.- Bonifaz Alfonso, Leticia. EL PROBLEMA DE LA EFICACIA DEL DERECHO. Editorial Porrúa, S.A., México 1993.
- 4.- Briseño Sierra, Humberto.- ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL.- 1a. Edición Cardenas Editor y Distribuidor.- México 1980.
- 5.- De Buen Lozano, Néstor. LA DECADENCIA DEL CONTRATO. 2a. - Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1986
- 6.- De Fina Vara, Rafael.- ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. VOL. III. OBLIGACIONES CIVILES. CONTRATOS EN GENERAL. 2a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 1966.
- 7.- Esquivel Obregón, Toribio. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MEXICO. Tomo I. 2a. Ed., Editorial Porrúa, S.- A., México 1984.
- 8.- Floris Margadant S., Guillermo.- DERECHO ROMANO PRIVADO.- 4a. Edición, Editorial Esfinge, S. A.,- México 1981
- 9.- García Maynes, Eduardo. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. 24a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1975
- 10.- Gómez Lara, Cipriano.- TEORIA GENERAL DEL PROCESO.- 2a - Edición, Editorial U.N.A.M.- México 1980
- 11.- Gutiérrez y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 5a. Ed., Editorial Cajuca, S.A., México 1974.
- 12.- Lozano Noriega, Francisco. CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS. Ed. por la Asociación Nacional del Notariado - Mexicano, A.C., México 1970.
- 13.- Obregón Heredia, Jorge. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. COMENTADO Y CONCORDADO.- Editorial Obregón Heredia, S. A., - México 1981

- 14.- Ovalle Fabela, José.- DERECHO PROCESAL CIVIL.- Editorial Harla.- México 1981
- 15.- Pallares, Eduardo.- DERECHO PROCESAL CIVIL. 6a. Ed., Editorial Porrúa, S. A.- México 1976.
- 16.- Recasens Siches, Luis. TRATADO GENERAL DE FILOSOFIA DEL DERECHO. 4a. Ed., Editorial Porrúa, S. A., México 1970.
- 17.- Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DEL DERECHO CIVIL. TOMO III. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES., 2a. Ed. Robredo, S. A., México 1967.
- 18.- Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DEL DERECHO CIVIL. TOMO IV. CONTRATOS., 2a. Ed. Editorial Robredo, S.A., México 1967
- 19.- Sanchez Medal, Ramón.- DE LOS CONTRATOS CIVILES.- Editorial Porrúa. S. A.- México 1978
- 20.- Toral Moreno, Jesús. APUNTES DE INICIACION AL DERECHO. - Editorial Jus, S.A., México 1974.

#### D I C C I O N A R I O S :

- 1.- DICCIONARIO DE DERECHO. De Pina, Rafael. 6a. Ed., Editorial Porrúa, S. A., México 1977.
- 2.- DICCIONARIO PORRUA DE LA LENGUA ESPAÑOLA., 21a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1982.
- 3.- DICCIONARIO UNESCO DE CIENCIAS SOCIALES., Vol. II, Editada bajo patrocinio de la UNESCO. Editorial Planeta Agostino, España 1988.
- 4.- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. DICCIONARIO JURIDICO DE MEXICO. 2a. Ed., Coed. Porrúa-UNAM. México 1987.

#### L E G I S L A C I O N .

- 1.- Castillo Ruiz, Rafael B., (concordancia y relación). NUR-

- VO CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 6a. Ed., Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V.
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS., Colección Porrúa Editorial Porrúa, S.A., México 1985.
  - 3.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, - Editorial Cajica, S.A., Puebla, Puebl., México 1985
  - 4.- CODIGO CIVIL PARA ES ESTADO DE TAMAULIPAS., Colección Porrúa, Editorial Porrúa, S.A., México 1992.
  - 5.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL., Colección Porrúa, Editorial Porrúa, S.A., México 1992.
  - 6.- CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIA., 62a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1995.
  - 7.- DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, Diario Oficial de la Federación, México 30 de diciembre de -- 1992.
  - 8.- DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO, (Artículo Primero: Código Civil y Artículo Segundo: Código de Procedimientos Civiles, para el D.F.). Diario Oficial de la Federación, México 7 de febrero de 1985.
  - 9.- DECRETO QUE REFORMA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D. F., Diario Oficial de la Federación, México 14 de enero de 1987.
  - 10.- DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL D.F. EN MATERIA COMUN. Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL: CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F., Diario Oficial de la Federación, México 21 de julio de 1993.
  - 11.- DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL ANTERIOR, Diario Oficial de la Federación, México 23 de septiembre de 1993.