

293  
2Ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGON**

**ANALISIS JURIDICO DE LOS JUICIOS DE  
ARRENDAMIENTO CUANDO EN ELLOS ES PARTE  
LA FEDERACION .**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**  
**L I C E N C I A D O E N D E R E C H O**  
**P R E S E N T A:**  
**LUIS GERARDO MURATALLA GARCIA.**

**Sn. Juan de Aragón Edo. de México**

**1996**



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 IN MEMORIAM.

ESPERANZA GARCIA GONZALEZ.

NUNCA ENCONTRARE PALABRA ALGUNA QUE PUEDA AGRADECER TANTO AMOR Y APOYO HACIA MI; PUES HABIENDOME DADO LA VIDA ME DEDICO TODA LA SUYA PARA HACER DE MI UN HOMBRE DE PROVECHO Y AHORA QUE VEO CULMINAR MIS ANHELOS, DEDICO EMOTIVAMENTE NO SOLO ESTE TRABAJO, SINO MI CORAZON, MI CARINO Y MI MAS BELLO RECUERDO PUES AUNQUE YA NO ESTE PRESENTE PARA COMPARTIR CONMIGO ESTE MOMENTO, SE QUE DONDE SE ENCUENTRE ESTARA ORGULLOSA DE MI, PUES POR SIEMPRE VIVIRA EN MI EXISTENCIA, EN MI RAZON Y EN MI PENSAMIENTO.

A MI PADRE.

LUIS MURATALLA HIGAREDA.

CON INFINITO AGRADECIMIENTO, AMOR Y RESPETO POR HABERME ENSEÑADO EL VALOR QUE TIENE UNA PROFESION, Y POR EL APOYO INCONDICIONAL QUE SIEMPRE ME DIO, LLEGA POR FIN A HACERSE REALIDAD EL ANHELO DE TODO ESTUDIANTE, POR LO TANTO, EL MERITO DE ESTE TRABAJO ES SUYO, PUESTO QUE AL REALIZARLO, ES UNA HUMILDE MANERA DE DECIR GRACIAS PADRE.

A MIS HERMANOS.

ROSA  
ALBERTO  
LETICIA  
MARIA.

QUE CON SU EJEMPLO APOYO Y AYUDA  
INCONDICIONAL, ME ENSEÑARON QUE LA  
CONSTANCIA ES EL UNICO CAMINO PARA  
TRIUNFAR EN LA VIDA.

A MIS SOBRINOS.

COMO ESTIMULO DE SUPERACION.

A MI ESPOSA.

BLANCA MARGARITA HERNANDEZ V.

POR EL SER EL MOVIL DE SUPERACION Y  
MOTIVACION CONSTANTE EN MI VIDA, ASI  
COMO POR BRINDARME TODA SU  
COMPRESION DE MANERA ILIMITADA,  
GRACIAS POR COMPARTIR CONMIGO ESTE  
MOMENTO QUE SIGNIFICA TANTO PARA MI Y  
SOBRE TODO POR SU GRAN AMOR Y APOYO.

A MIS HIJOS.

LUIS GERARDO.  
LUIS DAVID.

A QUIENES LES DEDICO ESTE ESFUERZO CON  
LA ILUSION Y LA ESPERANZA DE QUE SEA  
ELEMENTAL, COMO OBJETIVO EN SUS VIDAS  
UNA CARRERA PROFESIONAL, YA QUE PARA  
MI HA RESULTADO SER TAN DIFICIL META.

A LOS CC. HONORABLES PROFESIONISTAS.

LIC. JORGE RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ.  
LIC. JOSE SAMUEL NERI RIVERA.  
LIC. LEOPOLDO CERON TINAJERO.  
LIC. ALICIA PEREZ DE LA FUENTE.  
LIC. MARCOS NANDEZ ONOFRE.

A TODOS Y CADA UNO DE ELLOS, UN ETERNO AGRADECIMIENTO Y GRATITUD, POR QUE DE UNA U OTRA MANERA CON SUS ACERTADOS CONSEJOS, TOLERANCIA Y SAPIENCIA, ME FUERON CONDUCIENDO A LA ESFERA JURIDICA DEL LITIGIO, NO SOLO EN EL ASPECTO COGNOSCITIVO SINE QUA NON DEL VASTO CAMPO DEL DERECHO, SINO ALGO DE MAYOR RELEVANCIA Y TRASCENDENCIA, COMO LO ES ENARBOLAR EN EL MUNDO DEL SER LOS SUPREMOS VALORES DE FRATERNIDAD, IGUALDAD Y LIBERTAD DE LOS HOMBRES EN UN ESTADO DE DERECHO JUSTO Y CON APEGO ESTRICTO A LA NORMA FUNDAMENTAL Y DE ORDEN JURIDICO.

A LA SEÑORA MARIA ESTHER VILLARROEL GONZALEZ.

MUJER EJEMPLAR, POSEEDORA DE UNA INMENSA RIQUEZA ESPIRITUAL, GRAN HUMANISTA INSUPERABLE MADRE, A ELLA MI MAS SINCERO AGRADECIMIENTO Y CARIÑO, POR SU GRAN APOYO QUE NOS HA BRINDADO Y NOS SIGUE BRINDANDO INCONDICIONALMENTE, A MI Y A MI FAMILIA EN LOS MOMENTOS MAS DIFICILES, POR ELLO MIL GRACIAS.

A MI ASESOR DE TESIS.

LIC. JESUS CASTILLO SANDOVAL.

A QUIEN AGRADEZCO TODO EL GENTIL APOYO PROFESIONAL QUE ME PROPORCIONO EN LA DIRECCION DEL PRESENTE TRABAJO, QUIEN EN TODO MOMENTO DE SU IMPORTANTE TIEMPO, ME ILUSTRO CON SU SAPIENCIA Y EXPERIENCIA JURIDICA PARA LA TERMINACION DEL PRESENTE TRABAJO E INICIAR LA FORMAL ETAPA JURIDICA PROFESIONAL.

AL LIC. OSCAR BARRAGAN ALBARRAN.

HOMBRE DE VASTOS CONOCIMIENTOS JURIDICOS, EXCELENTE MAESTRO UNIVERSITARIO, EJEMPLO, GUIA Y APOYO DE FUTUROS ABOGADOS EGRESADOS DE NUESTRA MAXIMA CASA DE ESTUDIOS, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, MI AGRADECIMIENTO POR HABERME BRINDADO TANTAS ATENCIONES PARA LOGRAR MIS OBJETIVOS Y POR ENSEÑARME A ENARBOLAR CON ORGULLO LA BANDERA DEL DERECHO.

LIC. DORA LUZ RODRIGUEZ BARAJAS.

MI GRATITUD, ADMIRACION Y RESPETO, PUES SUS SABIOS CONSEJOS PERMITIERON QUE NO DESISTIERA EN MIS ESFUERZOS PARA ALCANZAR MIS METAS.

AL LIC. FERDINANDO ROBLES PEREZ.

HAGO UN MARCO ESPECIAL PARA AGRADECERLE CON TODO RESPETO Y ADMIRACION, PUES EN TODO MOMENTO ME BRINDO SU APOYO, TIEMPO Y CONOCIMIENTO DE MANERA INCONDICIONAL, PARTICIPANDOME CON ENTUSIASMO DE SU EXPERIENCIA EN LA JUDICATURA DEL AMPLIO CAMPO DEL DERECHO, Y QUIEN SIENDO UNA EMINENCIA EN ESTA PROFESION QUE ES TAN EXTENSA Y COMPLEJA, ME ORIENTO Y PARTICIPO EN TODO INSTANTE EN LA ELABORACION DEL PRESENTE TRABAJO.

A LOS AGENTES DEL MINISTERIO PUBLICO FEDERAL.

QUIENES CON ANIMO Y PACIENCIA ME APORTARON SUS EXPERIENCIAS Y AMPLIOS CONOCIMIENTOS JURIDICOS, BRINDANDOME SU APOYO DE MANERA POR DEMAS AMABLE PARA PODER LLEGAR A LA CUSPIDE DE MIS ESFUERZOS.

A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS  
PROFESIONALES "CAMPUS ARAGON".

POR HABERME BRINDADO LA OPORTUNIDAD  
DE INGRESAR A SU RECINTO Y SEMBRAR EN  
MI LA SEMILLA DEL CONOCIMIENTO, PUES  
COMO UN ARBOL QUE FLORECE DANDO  
FRUTOS, ME PERMITIO SER UNA HOJA MAS  
DE SU FRONDOSA SABIDURIA, Y  
DEPOSITANDO EN MI SU CONFIANZA, LOGRAR  
QUE YO VIERA POR FIN FRUCTIFICAR MIS  
ESFUERZOS.

# I N D I C E

## CAPITULO PRIMERO

### "ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO".

	PAG.
1.1 EN EL DERECHO ROMANO .....	1
1.2 EN EL DERECHO FRANCES .....	6
1.3 EN EL DERECHO ESPAÑOL .....	9
1.4 EL EN DERECHO MEXICANO .....	12

## CAPITULO SEGUNDO

### "GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"

2.1 CONCEPTO DE CONTRATO.....	30
2.2 DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.....	31
2.3 PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	34
2.4 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	35
2.5 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	41
2.6 PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	46
2.7 PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO .....	49
2.8 FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	50

## **CAPITULO TERCERO**

### **"PRESUPUESTOS PARA LA TRAMITACION DE LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO CUANDO LA FEDERACION ES PARTE".**

<b>3.1</b>	<b>CONCEPTO DE FEDERACION .....</b>	<b>69</b>
<b>3.1.1</b>	<b>NACION.....</b>	<b>70</b>
<b>3.1.2</b>	<b>TERRITORIO.....</b>	<b>71</b>
<b>3.1.3</b>	<b>GOBIERNO.....</b>	<b>71</b>
<b>3.2</b>	<b>REPRESENTACION LEGAL DE LA FEDERACION (ARTICULO 102 APARTADO "A" PARRAFO CUARTO DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS) .....</b>	<b>72</b>
<b>3.3</b>	<b>REGLAMENTO DE LA LEY ORGANICA DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA (ARTICULO 17, 41 Y 43).....</b>	<b>76</b>
<b>3.4</b>	<b>PATRIMONIO DE LA FEDERACION.....</b>	<b>78</b>
<b>3.4.1</b>	<b>BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA NACION .....</b>	<b>80</b>
<b>3.4.2</b>	<b>BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA NACION.....</b>	<b>82</b>
<b>3.5</b>	<b>COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES FEDERALES.....</b>	<b>84</b>
<b>3.5.1</b>	<b>ARTICULO 104 CONSTITUCIONAL .....</b>	<b>85</b>
<b>3.5.2</b>	<b>ARTICULO 53 DE LA LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION.....</b>	<b>86</b>

## **CAPITULO CUARTO**

### **“TRAMITACION DE LA RELACION JURIDICA PROCESAL DE LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACION VIGENTE”**

<b>4.1</b>	<b>DEMANDA.....</b>	<b>89</b>
<b>4.2</b>	<b>CONTESTACION .....</b>	<b>93</b>
<b>4.2.1</b>	<b>RECONVENCION.....</b>	<b>94</b>
<b>4.2.2</b>	<b>CONTESTACION A LA RECONVENCION.....</b>	<b>95</b>
<b>4.3</b>	<b>OFRECIMIENTO Y ADMISION DE PRUEBAS.....</b>	<b>96</b>
<b>4.4</b>	<b>DESAHOGO DE PRUEBAS (AUDIENCIA).....</b>	<b>99</b>
<b>4.5</b>	<b>AUDIENCIA DE LEY (ALEGATOS).....</b>	<b>99</b>
<b>4.6</b>	<b>SENTENCIA DEFINITIVA.....</b>	<b>100</b>
<b>4.7</b>	<b>APELACION DE LA SENTENCIA DEFINITIVA.....</b>	<b>101</b>
<b>4.8</b>	<b>AGRAVIOS DENTRO DE LA APELACION .....</b>	<b>104</b>
<b>4.9</b>	<b>CONTESTACION A LOS AGRAVIOS .....</b>	<b>105</b>
<b>4.10</b>	<b>RESOLUCION DEL TRIBUNAL UNITARIO DE CIRCUITO .....</b>	<b>106</b>
<b>4.11</b>	<b>AMPARO DIRECTO (TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO) .....</b>	<b>106</b>
<b>4.12</b>	<b>AUTO QUE DECLARA EJECUTORIADA LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA....</b>	<b>112</b>
<b>4.13</b>	<b>EJECUCION DE SENTENCIA.....</b>	<b>113</b>

## **CAPITULO QUINTO**

**ANALISIS DE FIGURAS JURIDICAS RELACIONADAS CON LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO, CUANDO LA FEDERACION ES PARTE EN LAS QUE EXISTE LA NECESIDAD DE LEGISLAR.**

<b>5.1</b>	<b>COMPETENCIA.....</b>	<b>116</b>
<b>5.2</b>	<b>REPRESENTACION LEGAL DE LA FEDERACION EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>125</b>
<b>5.3</b>	<b>ANALISIS DEL ARTICULO CUARTO DEL CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....</b>	<b>130</b>
	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>133</b>
	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>137</b>

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

El propósito del presente trabajo es el de analizar jurídicamente tanto desde la óptica sustantiva como adjetiva los juicios de arrendamiento de aquéllos inmuebles que son arrendados por la Federación a particulares, y por lo tanto el bien real es de dominio privado, o bien cuando la relación procesal se da exactamente a la inversa , principalmente en el Distrito Federal.

Asimismo, existe la necesidad de analizar el concepto de Federación, con claridad, en virtud de que cuando una de las partes en una controversia en Materia de Arrendamiento inmobiliario es un órgano de la Administración Pública Federal Centralizada, llámese Secretaría de Estado, se presenta la problemática fundamental de determinar si debe intervenir o no el Procurador General de la República y por ende si se surte la competencia del órgano jurisdiccional federal.

Otra de las situaciones que se analiza en el presente trabajo, es cuando un particular en un juicio ordinario civil federal, sobre terminación de contrato de arrendamiento inmobiliario, obtiene una sentencia favorable en contra de la Federación, la mayor de las veces tal resolución no puede ser ejecutada, puesto que existe disposición expresa en el artículo 4º del Código Federal de Procedimientos Civiles, en donde se establece que la Federación no puede ser objeto de lanzamientos, ni de medidas precautorias, por lo que en este trabajo de tesis proponemos la .necesidad de legislar una adición o reforma a dicho artículo.

El fin de este trabajo constituye un intento de mejorar el sistema de leyes aplicables a la materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas al comercio u oficina, principalmente en el Distrito Federal, por ello el análisis recién planteado nos otorgará un punto de partida hacia la creación de nuevas estructuras jurídicas o bien, la modificación de aquéllas que sean inoperantes, según sea el

caso, pues a través de él habremos conocido las necesidades sociales que invariablemente son insatisfechas por los ordenamientos legislativos.

Esta actividad de análisis constituye un esfuerzo por contribuir, activamente con el desarrollo de las ciencias jurídicas, pues consideramos nuestra responsabilidad, no contenernos con señalar problemas, sino aportar alternativas que traten de coadyuvar con el avance de la materia proponiendo soluciones que sinceramente creemos prácticas, tangibles y justas lo cual no implica que se obtienen como fórmulas mágicas, pues nos sabemos carentes de la verdad absoluta, conscientes del riesgo de desviarnos por los senderos racionalistas que desenvocan en utopías en el mejor de los casos y aberraciones jurídicas e intelectuales en el peor de ellos. Así pues, abordaremos el problema de la efectividad de las normas sobre arrendamiento inmobiliario, criticando los ordenamientos que regulan los aspectos tanto sustantivos como adjetivos de las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento, es decir, el Código Civil vigente para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código Federal de Procedimientos Civiles, haciendo el análisis del marco jurídico y destacando sus aciertos y deficiencias, se replantearán las figuras jurídicas del contrato de arrendamiento, sus elementos, las formas de terminación, las obligaciones legales que de él se deriven y las que adquieran las partes adyacentes a aquéllas, del mismo modo se procederá con las reglas generales del proceso jurisdiccional, tales como los presupuestos procesales, las etapas procedimentales, los recursos y los medios de impugnación.

La labor que aquí emprenderemos estará organizada en los capítulos que esperamos satisfagan los objetivos planteados.

**CAPITULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES HISTORICOS.  
DEL ARRENDAMIENTO**

La figura jurídica del arrendamiento, existe desde épocas tan antiguas y como tal fue regulada por el Derecho Romano y para comprender las disposiciones actuales, en relación a esta materia, es necesario remontarnos al origen de esta Institución.

## 1.1 EN EL DERECHO ROMANO

Dentro del ordenamiento jurídico del Derecho Romano encontramos el origen del contrato de arrendamiento el cual lo definía como: " Un contrato por el cual una de las personas se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute temporal de una cosa o a la prestación de determinados servicios o a la ejecución de una obra, a cambio de una determinada cantidad de dinero llamada merces."<sup>1</sup>

A este contrato lo denominaron "Locatio Conductio", el cual era considerado como un acuerdo de buena fe, oneroso sinalagmático perfecto o bilateral.

La locatio conductio tenía tres modalidades:

**1).- Locatio conductio rerum** (El arrendamiento de cosas), el cual lo encontramos definido en el libro de la autora Sara Bialostosky, como: "contrato por medio del cual una persona, el arrendador (Locatio) se obliga a procurar al arrendatario (conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa a cambio del pago en dinero (merces) que este le haga" <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Bialostosky Sara, *Panorama de Derecho Romano*, Editorial U.N.A.M. México 1992, pag 182

<sup>2</sup> Bialostosky Sara *op. cit.* pag. 183

Por las características que contenía este contrato fue considerado como el más importante, ya que es el que da la idea actual del arrendamiento y tales elementos eran los siguientes:

**El objeto**, cualquier cosa podía ser susceptible de ser arrendada, incluso las cosas consumibles por el primer uso siempre y cuando se consideraran cuerpos ciertos, así como las servidumbres, si son arrendadas junto con el predio al que pertenecen.

**El precio**, debería de consistir en dinero y ser cierto, el cual lo tenía que pagar el conductor (arrendatario) por el goce de la cosa objeto del contrato, destacando que esta norma tenía una excepción, la cual enuncia el tratadista Eugéne Petit, en relación a los fundos de tierra y que a la letra decía: "Cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie"<sup>3</sup>

**El Consentimiento**, con este elemento y como hasta nuestros días, era la forma en que se perfeccionaba el contrato de arrendamiento, sin importar en que forma se manifestara, ya que podía ser verbal o por escrito.

La duración del contrato de Arrendamiento tenía dos modalidades, dependiendo del bien materia del mismo y así tenemos que si se trataba de fundo rústico, la duración era de cinco años y si la cosa arrendada era un fundo de tierra, el contrato podía celebrarse por un año.

---

<sup>3</sup> *Eugene Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Epoca, S.A., México. 1988. Pag. 402.*

Al término de la duración, se agotaban las obligaciones contraídas por las partes, salvo aquéllas que por su naturaleza subsistieran aún después de terminado el contrato como lo encontramos citado por Eugéne Petit, que nos dice: "Este contrato, por lo tanto, tiene necesariamente una duración limitada, cuando termina, se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él, pero las que han nacido y no han sido aún ejecutadas subsisten"<sup>4</sup>

Este contrato, considerado sinalagmático perfecto, el cual engendraba la carga del arrendador (locatio) y sus obligaciones estaban sancionadas por la Actio Locatio y la carga del arrendatario (conductor ) el cual tenía obligaciones sancionadas por la actio conductio.

Las obligaciones del arrendador consistían principalmente, en procurar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, en la entrega física de la cosa, así como mantener un goce pacífico para el arrendatario garantizando al mismo contra la evicción y los vicios ocultos, obligaciones que hasta nuestros días las encontramos vigentes en nuestros códigos civiles sustantivos.

Las obligaciones principales del arrendatario consistían en el pago del precio convenido, el cual lo denominaron "Merces" destacando que él mismo no consistía en un pago único o aislado al locatio o arrendador, sino que formaba parte de una serie de prestaciones, durante el tiempo en que estuviera vigente el arrendamiento, para lo cual los romanos destacaron que "la merces" no consiste en

---

<sup>4</sup> *Eugéne Petit op. cit. pág. 403.*

un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo, se compone de una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales es llamada pensión.<sup>5</sup>

Después de haber explicado la más importante de las obligaciones que tenía el arrendatario, encontramos que le correspondía a éste usar la cosa arrendada como lo haría un bien padre de familia, así como la obligación de restituir la cosa al momento de la terminación del contrato.

Causas de terminación del arrendamiento:

I).- Expiración del tiempo convenido.

II).- Pérdida de la cosa arrendada.

III).- El mutuo consentimiento.

IV).- La anulación obtenida por el arrendador, por falta de pago, abuso del disfrute de la cosa o por querer recuperar la cosa, para habitarla él mismo.

**2).- Locatio Conductio Operarum** (El arrendamiento de Servicios) el cual lo definieron "como un contrato por el cual una persona (Locatio) se compromete a prestar temporalmente sus servicios a cambio de que otra persona (Conductor), le pague una merces".<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Eugène Petit *op. cit.* pág. 403.

<sup>6</sup> Bialostosky Sara *op. cit.* pág. 185

Este tipo de contrato no tuvo mucho auge, en virtud de que la prestación de servicios en casi todos los casos o en su mayoría eran pagados a través de varias figuras que no corresponden a la materia a tratar pero es conveniente destacarlas, las cuales eran:

- a).- Por medio de honorarios.
- b).- De un contrato de mandato o de sociedad.
- c).- La propia *Locatio conductio rerum*.

**3).- *Locatio conductio Operis*** (El arrendamiento de Obra), este contrato lo expondremos brevemente, en virtud de no tener trascendencia en materia de arrendamiento hasta nuestros días, haciendo la aclaración que si es de gran importancia en otras materias, como podría ser en el Derecho Laboral.

Como lo encontramos en el libro de Eugène Petit este contrato era utilizado "Cuando el que presta sus servicios, recibe de la otra parte indicación de una cosa sobre la que tiene que realizar su trabajo".<sup>7</sup>

Este contrato consistía, en la labor que tenía que realizar el conductor, transformando una determinada cosa que el locatio le entregara, teniendo este último la obligación de efectuar un pago por el trabajo encomendado.

---

<sup>7</sup> *Eugène Petit op. cit. pág. 404.*

## 1.2 EN EL DERECHO FRANCES

Esta legislación tuvo gran influencia del Derecho romano, ya que dentro de las disposiciones relativas a la materia de arrendamiento encontramos muy pocas modificaciones.

Como podemos observar el Código Napoleónico define al arrendamiento de la siguiente forma: "Es un contrato por el cual una de las partes se compromete a suministrar a la otra goce temporal de una cosa o prestarle un servicio personal determinado a cambio de una remuneración".<sup>8</sup>

De la definición anterior se desprende que en Francia al arrendamiento lo clasificaban como un contrato bilateral, temporal, traslativo de uso, oneroso, entre sus principales características, que como ya se dijo no varían de lo establecido en el derecho romano.

Por otro lado encontramos en la misma definición que pueden ser objeto de este contrato los bienes muebles o inmuebles, así como la prestación de servicios, destacando que en Francia se encuentra la idea de este contrato más apegada a las disposiciones actuales ya que desaparece el arrendamiento de obra (Locatio conductio Operis).

---

<sup>8</sup> Aubry y Rau. *Cours de Droit Civil Français*. Paris Franun, Editorial T.V. 1950, pág. 274.

Dentro del Derecho Francés encontramos que todas las cosas o bienes podían ser objeto de arrendamiento, pero esta regla general tenía una excepción que actualmente sigue vigente, dicha excepción, nos dicen Planiol y Ripert, era la siguiente: "Todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento, pero se mencionaban como excepción a los bienes que su uso o disfrute se encontraban fuera del comercio o cuando es imposible por consumirse su substancia".<sup>9</sup>

La duración de un contrato de arrendamiento podía ser de dos formas, determinada e indeterminada, teniendo la segunda modalidad el problema de su extinción, que podría ser: porque así lo dispusiera alguna de las partes, por muerte del arrendador o del arrendatario o que los derechos sobre la cosa arrendada se pudieran transmitir a los herederos.

El problema radicaba, en que no existía cláusula que impidiera que continuara el arrendamiento hasta la muerte de alguna de las partes o la transmisión a sus herederos.

En el libro de Planiol y Ripert, se señala que el problema que antes se expuso fue resuelto años después a través de la jurisprudencia que a la letra dice:

"Convalida igualmente la cláusula que confiere sin restricción a una de las partes la facultad de exigir la prórroga del arrendamiento a su expiración, como

---

<sup>9</sup> Planiol y Ripert. *Tratado Práctico de Derecho Civil. Tomo X. Los Contratos Civiles, 1ra. Parte NDTO. Habana, Cuba, Editorial Cultura, 1946, pág. 484.*

consecuencia de lo cual en realidad, el arrendamiento se celebra por término incierto. Ese término además, no puede exceder de 99 años, duración máxima en la actualidad..."<sup>10</sup>

En la Legislación Francesa se señalan como las principales obligaciones del arrendador:

1.- Hacer entrega de la cosa arrendada en buenas condiciones y para lo que fue convenido.

2.- Garantizar al inquilino una posesión pacífica por todo el tiempo que dure el arrendamiento.

3.- Garantizar todos los defectos y servicios ocultos de la cosa que obstaculicu uso, aunque el arrendador no los haya conocido.

4.- hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones que el bien necesite.

Asimismo, se mencionan como obligaciones principales del arrendatario:

1.- Usar la cosa de acuerdo al destino convenido.

---

<sup>10</sup> *Planiol y Ripert op. cit. pág. 497.*

2.- Pagar el precio en el término convenido.

### **1.3 EN EL DERECHO ESPAÑOL**

Al igual que las dos anteriores legislaciones, la Española también es base de la nuestra, para lo cual destacaremos puntos relevantes que en España regían el arrendamiento.

Para el estudio más concreto de esta legislación nos vamos a situar en el siglo pasado, en el cual existía el arrendamiento de cosas y personas.

**El arrendamiento de cosa.**- Era cuando una de las partes se obligaba a ceder a otra el uso de una cosa por cierto tiempo y mediante un precio determinado o periódico.

**El arrendamiento de personas.**- Consistía, en que una de las partes se comprometía a prestar a otro un servicio personal, por un determinado tiempo y mediando una retribución.

En tales circunstancias el Doctor Benito Gutiérrez Fernández, sostiene la definición que se dio en ese tiempo que era: "Es el arrendamiento un contrato

consensual, por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa o a prestarle un servicio personal por precio determinado”<sup>11</sup>

Como lo dice el autor antes citado, las institutas ubican al arrendamiento próximo a la compraventa, en virtud de que está sujeto a las mismas reglas de derecho sólo que en el arrendamiento no se transmite la propiedad sino el uso y la posesión de un bien.

La idea anterior, en relación al contrato de arrendamiento, la podemos ampliar con lo escrito a principios del presente siglo por Joaquín Escribe en donde manifiesta los siguiente: “Este contrato es tan necesario y universal como el de compraventa y pertenece esencialmente como el Derecho de gentes, por que en todos los lugares, el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas”.<sup>12</sup>

De lo analizado en España, observamos que también se consideró el arrendamiento de cosas y el de personas, sin embargo actualmente se encuentran regulados por diferentes ramas del Derecho, por un lado el arrendamiento de personas, por que se consideró un atentado a la dignidad humana, al llamar arrendamiento la siguiente definición; “Contrato por virtud del cual una persona

---

<sup>11</sup> *Gutierrez Fernández Benito. Código o Estudios fundamentales sobre el Derecho Civil. Tratado de las obligaciones 3ª Edición Tomo IV Madrid 1877. pág. 399.*

<sup>12</sup> *Esriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Edit. Porrúa. Tomo I Nota: Tomo I, México, Editorial Porrúa, S.A., 1979, pág. 234.*

denominada arrendador, cede a otra, denominada arrendataria, el uso de una cosa por un determinado precio".<sup>13</sup>

### **LOS REQUISITOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO SON:**

**El consentimiento.**- Que consiste en la voluntad recíproca de las partes para la celebración del contrato, el cual se puede manifestar en forma verbal o por escrito.

**La cosa.**- Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, pero al igual que en Roma se exceptúan de ser objeto de arrendamiento, los bienes que se consuman por su primer uso, en virtud de que al término del contrato, el inquilino debe restituir la cosa con el desgaste del uso normal y las que se encuentren fuera del comercio.

**El precio.**- Es la retribución o pago que se da por el uso del bien.

Dentro de las obligaciones que existen para el arrendador, al igual que en las otras dos legislaciones, son la de entregar la cosa, mantener al arrendatario en uso y goce pacífico, hacer las reparaciones necesarias al inmueble si el arrendatario hace mejoras que aumenten el valor de la cosa, se dará el tiempo necesario para que desquite su valor a cuenta de rentas.

---

<sup>13</sup> Lalinde Abadía, José. *Iniciación Histórica al Derecho Español*. Barcelona, España, Editorial Ariel, 1970, pág. 691.

El Código Civil Español de 1892, establece las siguientes obligaciones, a las partes contratantes:

Las obligaciones del arrendatario son la de usar la cosa como un diligente padre de familia, destinándola al uso convenido o en todo caso conforme a la naturaleza del bien, así como pagar el precio convenido y devolver la cosa arrendada al término del contrato.

#### **1.4 - EN EL DERECHO MEXICANO**

Al igual que en diversos países, México ha dictado diversas normas en materia de arrendamiento, tratando así de regular la materia que nos ocupa, a pesar de que la presente tesis no tiene por objeto principal, hacer un estudio pormenorizado de cada una de las disposiciones y reformas dictadas en materia de arrendamiento es necesario destacar aspectos importantes relativos a ellas.

El primer antecedente que destacaremos, fue en la llamada "Ley de Patria", que fue anterior a los primeros Códigos Civiles, dentro de sus disposiciones definía al arrendamiento como: "El convenio por el cual se entrega el goce y disfrute de alguna propiedad raíz o de algún impuesto o renta real a cambio también de un precio convenido".

Esta Ley al igual que las demás consideraba un arrendamiento de servicios, lo que en Roma se conocía como la "Locatio Conductio Operarum".

Sin embargo y vista la anterior regulación que existía en México, fue

hasta el año de 1870, cuando se legisla el primer Código Civil en nuestro País, el cual definió al arrendamiento como: "El contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado mediante un precio, se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe".

El contrato de arrendamiento estaba contemplado en los artículos 3068 al 3173 inclusive.

Se destaca que este Código define al arrendamiento de cosas únicamente, sin involucrar ningún otro tipo de figura jurídica, como en la antigüedad se había legislado.

El segundo Código Civil de 1884, transcribe esta definición para el contrato de arrendamiento, es decir este no presenta grandes cambios, con respecto al anterior, estaba contemplado en los artículos 2936 al 3033.

El Código Civil de 1870, fue el primero en diferenciar el arrendamiento de cosas y el de servicios, ya que habla de la transmisión del uso o goce de una cosa, además de considerar que el trabajo humano no es mercancía. Por tanto debería reglamentarse la prestación de servicios como un mandato, por ser un contrato de trabajo.

En el año de 1928, se legisla el tercer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintiséis de marzo de mil

novecientos veintiocho, con vigencia a partir del día primero de octubre de mil novecientos treinta y dos, contenía en la segunda parte del libro cuarto, que llevó por nombre: "De las diversas especies de contratos", en su título sexto del arrendamiento, que comprendía del artículo 2398 al 2496 inclusive, introduciendo una serie de nuevas figuras jurídicas en torno al arrendamiento Inmobiliario tales como:

a).- Establecer un término máximo para la duración de los contratos de arrendamiento.

b).- Establecer límites para la legitimación en los contratos tales como que los jueces, magistrados y en general los empleados públicos no pudieren celebrar este contrato en los casos en que tenga relación por razón de su encargo.

c).- Eliminar el precepto relativo a la privación del derecho de acción para los arrendatarios que incumplieren con una mensualidad de renta.

d).- Estableció expresamente que para el caso de que subsistiere saldo entre arrendador y arrendatario cuando terminare el arrendamiento se deberían restituir.

e).- Se tuteló el riesgo de incendio, así como la responsabilidad estableciendo cinco hipótesis al respecto.

f).- Se estableció la prelación para el caso de la finca arrendada hubiere

sido dada en arrendamiento simultáneamente a dos arrendatarios diferentes.

g).- Se establecieron los derechos de prórroga.

h).- Preferencia y al tanto, para el arrendatario que mostrare ser cumplido de sus obligaciones.

i).- Se estableció un capítulo relativo al arrendamiento de fincas urbanas, por el que se contempló que deberían contener un mínimo de condiciones de salubridad e higiene.

j).- Se estableció la tácita reconducción.

k).- Se detallaron las causas de terminación de contrato.

La mayoría de estas disposiciones se encuentran vigentes, siendo consideradas dentro del Derecho Privado, situación que cambió en el año de 1985, como más adelante se observará.

Tiempo después el 10 de julio de 1942, en uso de las facultades extraordinarias consagradas por el artículo 29 Constitucional, estando latente la segunda guerra mundial, se hizo un decreto que protegía a la clase laboral, impidiendo un lucro excesivo para los arrendadores: Prohibió el aumento de las rentas, sin excepción de ninguna clase por todo el tiempo que durara el estado de guerra, además de haber reducido el 5% adicional del impuesto predial.

Otra de las disposiciones importantes en materia de arrendamiento, es el Decreto de Congelación de Rentas del 24 de diciembre de 1948, el cual declara prorrogados los contratos de arrendamiento, tanto para el inquilino, como para los miembros de su familia que vivían con él.

Los puntos importantes de este decreto son los siguientes;

1.- Como ya se mencionó, quedaron prorrogados los contratos firmados con anterioridad al decreto.

2.- Que todo convenio que modifique el contrato prorrogado y que esté en contraposición al contenido del Decreto, será nulo de pleno derecho, de conformidad con su artículo 9° .

3.- El beneficio que otorga el presente Decreto no protege a los arrendatarios habitacionales, cuando la renta mensual es mayor a \$300.00 pesos, donde estén establecidos centros de vicio o cuando el arrendador necesite habitar la casa o establecer un comercio de su propiedad.

4.- La rescisión del contrato de arrendamiento que se encuentra prorrogado procede en las causales descritas en el artículo 7° del Decreto, que son por falta del pago de tres mensualidades, subarriendo total o parcial del inmueble, cuando la finca se encuentre en estado ruinoso y que sea necesaria una demolición total o parcial.

## REFORMAS AL CODIGO CIVIL DE 1984.

El Capítulo cuarto del título sexto de la segunda parte del Libro segundo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, fue reformado por el decreto del Congreso de la Unión del 23 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, con disposiciones vigentes al día siguiente, por este acto se reformó el artículo 2448 y se crearon los artículos 2448-A a 2448-L inclusive, en el capítulo arriba señalado. se:

1.- Reconoció un nuevo cúmulo de derechos para la clase arrendataria tales como el de declarar que las disposiciones en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación son de **ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL**.

2.- Estableció un plazo mínimo para los contratos de arrendamiento habitacional.

3.- Facultó al arrendatario a prorrogar a voluntad hasta por el término de dos años el contrato de arrendamiento.

4.- Limitó la modificación del precio del arrendamiento.

5.- Imputó la falla de forma que revista el contrato al arrendador y facultó al arrendatario a inscribir el contrato de arrendamiento en la Dependencia

administrativa correspondiente.

6.- Ordenó que la renta se estipulare en moneda nacional.

7.- Confirmó los derechos de preferencia y del tanto, regulando este último e implementando la nulidad de los actos jurídicos realizados en su contravención.

8.- Impuso la obligación de transcribir en los contratos de arrendamiento en su integridad las disposiciones de este capítulo.

A continuación haremos un breve estudio sobre las reformas al Código Civil del Distrito Federal en Materia Común y para toda la República, en Materia Federal del año en 1993.

### **DECRETO DEL 21 DE JULIO DE 1993**

El Decreto en estudio, fue el que reafirmó, adicionó y derogó diversas disposiciones del Código Civil del Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; asimismo, al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La iniciativa del citado decreto fue enviada por el titular del Poder Ejecutivo y la misma esta fechada el día 7 de julio de 1993 y el 8 del mismo mes y año, la conoció el Pleno de la H. Cámara de Diputados.

En forma muy general, se señaló en el cuerpo del documento enviado por el Ejecutivo a la Cámara que se cita, los motivos que originaron la propuesta de decreto que se analiza y entre otras señala; que a raíz de las reformas al Código Civil del 7 de febrero de 1985, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos.

En el mismo documento, y al referirse a las reformas adicionales y derogaciones, que se plantean en la presente iniciativa de decreto, por lo que toca al Código Civil, señala:

Se propone modificar el artículo 2398, a fin de incrementar el plazo máximo de los arrendamiento de fincas destinadas al comercio a 20 años, para evitar las continuas prácticas de utilizar figuras jurídicas distintas a las que legalmente corresponden cuando las actividades reclaman mayores periodos de duración, con el cambio propuesto, los nuevos esquemas financieros para inversiones de largo plazo podrían ser aprovechados en la figura del arrendamiento.

La propuesta para reformar el artículo 2399, es con el objeto de eliminar la actual incertidumbre tanto en la forma de pactar la renta, como en su necesaria determinación en moneda nacional, por ello, la propuesta establece que es necesario precisar que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o dejar, en su caso la posibilidad de que sea algún equivalente, con la condición de que este sea cierto, determinando o determinable y cuantificable en moneda nacional.

También se propone actualizar el artículo 2406 con el fin de establecer que los contratos de arrendamiento deben darse por escrito, sin importar el monto de la renta agregándose que la falta de esta formalidad sería imputable al arrendador.

En lo que respecta al artículo 2407, se propone su derogación, toda vez que, al disponer que ciertos contratos deben de ser formalizados mediante escritura pública, se encarece el precio del contrato de manera injustificada y no produce beneficio alguno para las partes.

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

Por lo que concierne al derecho del tanto, que contemplan los numerales 2447, 2448-I y 2448-J, se propone eliminarlo, estableciendo un nuevo derecho de preferencia para el caso de arrendamiento de casa habitación y locales comerciales e industriales.

En cuanto a eliminar dichos numerales, se hace un análisis al respecto muy importante y se dice, que en términos de la doctrina, el derecho del tanto surge a partir de una situación en donde, tanto el que está obligado a otorgarlo como el que tiene la facultad de exigirlo, gozan de una solidaridad que se expresa en términos, ya sea de copropiedad, coherederos o de una situación análoga.

El derecho del tanto, por ello, ha sido considerado como un derecho de propietarios que surge a partir de derechos reales y en donde, si una de las partes enajena un bien, sin el previo agotamiento del derecho del tanto, la otra u otras partes, tendrían que ejercer en el futuro sus derechos patrimoniales de manera conjunta y de acuerdo con alguien que pudiera tener intereses distintos a los suyos, lo que iría en demérito de su calidad de propietario.

Al reformar el artículo 2448-B, se pretende que no sea la autoridad sanitaria, la única que pueda ordenar las obras necesarias para que un local sea habitable e higiénico y con ésta se pretende ampliar esta obligación a las que ordene la autoridad en general.

También se propone derogar el numeral 2448-D con el objeto de que las partes puedan contratar libremente y determinar de común acuerdo, el incremento en el momento de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento, como ha sucedido en otros ámbitos, la determinación por la ley de aumentos en las rentas son fórmulas de protección temporal, que pronto prueban con la escasez de bienes y con engaños a la ley.

Para terminar con las modificaciones que se pretenden introducir al Código Civil del Distrito Federal, en sus incisos del artículo 2448; de igual forma se pretende derogar el marcado con el inciso "L" del citado numeral que es justamente el que obliga a transcribir íntegras las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento.

Asimismo, con la finalidad de contribuir a la mayor simplificación y agilizar de la iniciativa que se presenta, se propone la modificación del artículo 2478, que se refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, para que éstos concluyan a voluntad de una de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito, con 15 días de anticipación, en lugar del plazo de dos meses para predios urbanos, salvo que se trate de un predio rústico.

El artículo 2485, también se contempla para que sea derogado, el citado numeral relativo también a los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, así como del incremento de hasta un 10% de la renta anterior, en virtud de que el artículo 2486 se relaciona directamente con el anterior, se propone también derogarlo a fin de que el contrato no se entienda automáticamente renovado por otro año, en caso de que el arrendatario lo siga ocupando sin oposición del arrendador; sino que se considere por tiempo indefinido, y que podría darse por terminado por cualquiera de las partes de acuerdo al aviso al que se refiere el artículo 2478.

En consecuencia de las dos derogaciones antes propuestas, también se sugiere modificar el artículo 2487 con el fin de, que si el arrendamiento continúa por voluntad tácita, el arrendatario deba pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al contrato y en los términos que en el mismo se señalan.

También se propone añadir que cualquiera de las partes puede demandar la terminación del mismo, en los términos mencionados de la reforma al artículo 2478, de igual manera, se propone que las obligaciones otorgadas por un

tercero para garantía del arrendamiento cesen, salvo convenio en contrario, en ese mismo momento, protegiendo de este modo los intereses de los fiadores que se obligaron por un plazo determinado.

Se propone también derogar al artículo 2488.

Para terminar con lo relacionado al Código Civil del Distrito Federal; y en congruencia con la propuesta de derogar el artículo 2486 y modificar el artículo 2487, se propone derogar el artículo 2494, que se refiere a la renovación automática del contrato en caso de concluido el arrendamiento y su prórroga.

Para concluir el tema en comento, señalaremos que fue aprobada la iniciativa enviada por el Ejecutivo Federal, previo su debate en ambas cámaras, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 21 de julio de 1993, y por lo que toca al Código Civil del Distrito Federal, de la iniciativa que envió el Presidente de la República, a la comisión de vivienda de la Cámara de Diputados.

Otra modificación que presentó el texto original enviado por el primer mandatario de nuestro país, a la Cámara de Diputados, fue el del artículo 2448-D, ya que se proponía que se derogara en su totalidad, pero la cámara de diputados propuso que únicamente se derogara el segundo párrafo del numeral que se comenta, y que se siguiera estipulando la renta en moneda nacional y suprimir el porcentaje permitido para incrementar la renta.

Asimismo la Cámara de Diputados a través del entonces Diputado Adolfo Kunz Bolaños, también puso a consideración del pleno, el derogar los numerales 2449, 2450, 2451 y 2452 del código sustantivo civil, en virtud de que omitió derogarlos en el decreto del 7 de febrero de 1985, ya que los mismos se encontraban incluidos en su contenido dentro de los aprobados por aquél decreto, toda vez que el 2449 equivale al 2448-B, el 2450 al 2448-K, el 2452 al 2448-E y el 2451 resulta innecesario por ser el artículo 2448-B de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciable.

Cabe señalar, que únicamente estas modificaciones sufrió dicho texto, y por lo demás, no registró cambios y quedó como lo analizamos en este capítulo.

**De el decreto en estudio, transcribiremos los artículos transitorios;**

#### **T R A N S I T O R I O S .**

**"PRIMERO.**- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su Publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.**- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

**TERCERO.**- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones

vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto".<sup>14</sup>

### **DECRETO DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.**

El presente Decreto, fue al que proponía reformar los artículos transitorios del Derecho que se abordó en el tema inmediato anterior.

La iniciativa que se comenta, fue presentada el día 7 de septiembre de 1993, al Pleno de la Cámara de Diputados, por integrantes de la IV Legislatura (Diputados).

En dicha iniciativa se proponía la postergación por cinco años del inicio de vigencia de las nuevas disposiciones salvo las excepciones que en la misma se señalan.

Existen, en consecuencia razones válidas para plantear algunas modificaciones a los artículos transitorios del decreto de reformas al que hemos hecho referencia a fin de precisar el alcance de las modificaciones aprobadas, dejar bien claro que el propósito de las reformas es incentivar el surgimiento de nuevos espacios de vivienda a bajo costo y asegurar que no se vulneren los intereses, ni los derechos sustantivos y procedimentales de quienes actualmente tienen el carácter de inquilinos.

---

<sup>14</sup> *Proceso Legislativo de la 25ª reforma del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal; y de la 32ª reforma del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.*

Así, en congruencia con el ofrecimiento planteado en su oportunidad por el Ejecutivo Federal y con los planteamientos recibidos por parte de diversas agrupaciones sociales en la ciudad de México, se propone que las nuevas disposiciones no resulten aplicables a las relaciones contractuales, que se verifiquen respecto de inmuebles, que actualmente se encuentren arrendados, sino hasta el 19 de octubre de 1998.

Se estima que en un lapso de cinco años, el efecto de las reformas permitirá a los actuales inquilinos ser sujetos de las nuevas disposiciones normativas bajo un esquema de mayor oferta y menor costo.

El propósito fundamental de estas reformas será entonces, subrayar que aquellas relaciones contractuales, que se verifiquen con posterioridad a la iniciación de vigencia del primer decreto, respecto del inmueble que no hubieren estado en arrendamiento al entrar éste en vigor, serán las destinadas al nuevo esquema legal y que el mismo no deberá aplicarse retroactivamente en perjuicio de persona alguna.

Previo debate, de la iniciativa que se estudia y donde gran parte de los Diputados que intervinieron en ella externaron voluntad de que se derogara el diverso publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 21 de julio de 1993, fue aprobada la iniciativa presentada por el grupo de Diputados, el 7 de septiembre del mismo año, a la cámara de origen, la cual se publicó el 23 de septiembre de 1993, en el órgano informativo citado en líneas anteriores, mismo que a continuación

se transcribe:

**"ARTICULO UNICO.-** Se reforma los artículos transitorios del diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue.

**PRIMERO.-** Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

**SEGUNDO.-** Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que.

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

II.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional.

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

**TERCERO.-** Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998, derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles para casahabitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigente con anterioridad al 19 de octubre de 1993."

**CAPITULO SEGUNDO**  
**GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Una vez concluido el análisis del surgimiento de la figura jurídica del arrendamiento, hablaremos del contrato como tal, de manera objetiva, refiriéndonos a su concepto, elementos de existencia y validez, así como obligaciones y derechos de los contratantes.

2.1 Antes de referirnos a las definiciones doctrinales y del Código Civil Mexicano, es necesario referirnos brevemente a la raíz etimológica del arrendamiento; el cual proviene 1º de "de ar-por ad acción y latín reddare, volver de re, segunda vez; dare tema consecutivo de dare, dar catalan-arrendar; francés-arrendater, 2º de a y renta-renta".<sup>15</sup>

Según nuestro Código Civil, en su artículo 1793, define claramente la figura jurídica de contrato de la siguiente manera "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

En la definición anterior existen una serie de elementos, los cuales serán materia de estudio posteriormente, lo que sí cabe destacar de ella, es que las palabras uso o goce se pueden interpretar como sinónimos, pero hay algunos tratadistas que difieren estas dos palabras, una como el uso o destino del bien y la otra como el derecho de disfrutar el bien, así tenemos que Leopoldo Aguilar Carbajal nos dice "Doctrinariamente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada

---

<sup>15</sup> Echegaray, Eduardo de. *Diccionario Etimológico de la lengua Española, Tomo I, pág. 150.*

arrendatario el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".<sup>16</sup>

**2.2 Rafael de Pina Vara**, define al contrato de arrendamiento como "Aquél en cuya virtud de una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho, mediante un precio cierto."<sup>17</sup>

Ahora bien, estamos de acuerdo con los tratadistas señalados con anterioridad hasta el momento, al indicar que el objeto materia del contrato, se puede convenir en un uso determinado, es decir un bien se destina para casa habitación o local comercial, por lo tanto el goce será el derecho de disfrutar el bien señalado.

**El maestro Rafael Rojina Villegas**, también al estudiar el contrato de arrendamiento lo conceptualiza de la siguiente forma: "Se define como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".<sup>18</sup>

**Ramón Sánchez Medal**, define al contrato de arrendamiento, en los siguientes términos; "El arrendamiento es un contrato por el que el arrendador se

---

<sup>16</sup> *Aguilar Carbajal, Leopoldo, Contratos Civiles, 3ª Edición, México, 1982, pág. 151.*

<sup>17</sup> *Pina Vara, Rafael De. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen IV, México, 1978, pág. 98.*

<sup>18</sup> *Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil tomo IV, Contratos, 19ª Edición. México 1988, pág. 229.*

obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".<sup>19</sup>

De las definiciones anteriores, encontramos a la reciprocidad de derechos y obligaciones entre las partes contratantes, además de la distinción entre uno y otro, de los cuales se hablará detenidamente, más adelante.

En relación a los conceptos citados, se desprenden tres elementos de las definiciones del contrato de arrendamiento, los cuales son;

- 1.- La transmisión temporal del uso o goce de un bien inmueble.
- 2.- La contraprestación a esa transmisión, consiste en el pago del precio.
- 3.- Al hablar de la temporalidad del uso, se tiene como consecuencia, la restitución del inmueble.

Tomando en consideración la definición y reglamentación que nos proporciona el Código Civil, encontramos la siguiente clasificación del contrato de arrendamiento.

**1.- ES UN CONTRATO TRASLATIVO DE USO.** Porque uno de sus objetivos principales es el de transferir el uso o goce de un bien, en forma temporal.

---

<sup>19</sup> *Sánchez Medal, Ramón de los Contratos Civiles, 9ª Edición México, 1988, pág. 229.*

**2.- ES PRINCIPAL**, Es decir, va a valer por sí mismo, su existencia es independiente por no necesitar de otro contrato, ni de la existencia de uno anterior, teniendo vida jurídica propia.

**3.- ES BILATERAL**, porque al celebrarse el contrato las partes engendran derechos y obligaciones recíprocas como establece el artículo 1836 del Código Civil, el cual dice: "El contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente".

**4.- ES ONEROSO**, En virtud de que los provechos y gravámenes estipulados en el contrato, son para ambas partes y así lo establece el artículo 1839 del Código Civil, que nos dice "Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos".

**5.- ES FORMAL**, el contrato de arrendamiento que se debe otorgar por escrito en todos los casos, de conformidad con lo que establece el artículo 2406 del Código Civil vigente.

**6.- DE TRACTO SUCESIVO O CONTRATO DURADERO**, ya que, de acuerdo a su naturaleza, hace que sus derechos y obligaciones no se agoten en una sola ejecución, como es el caso de la compraventa, sino por el contrario se necesitan varias ejecuciones, es decir el arrendatario va a tener poder sobre el inmueble arrendado, por un tiempo determinado, pagándole al arrendador periódicamente un determinado precio, o como nos dice el tratadista Ramón Sánchez Medal,..."Contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen

en contratos de ejecución continua, como el arrendamiento".<sup>20</sup>

**7.- ES UN CONTRATO CONMUTATIVO**, según el maestro Rojina Villegas "Cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato".<sup>21</sup>

### **2.3 PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Al referirnos al contrato de arrendamiento, diremos que son dos las partes que intervienen en el mismo.

A).- La persona que concede el uso o goce temporal de un inmueble dado en arrendamiento, toma el nombre de **ARRENDADOR**.

B).- La persona que paga un precio cierto y determinado por el uso y goce de un inmueble arrendado, toma el nombre de **ARRENDATARIO O INQUILINO**.

Ambos contratantes requieren de capacidad general para contratar.

### **ELEMENTOS DE VALIDEZ Y DE EXISTENCIA**

---

<sup>20</sup> *Sánchez Medal, Ramón op. cit. pág. 120.*

<sup>21</sup> *Rojina Villegas, Rafael op. cit. pág. 13*

Todos los contratos civiles exigen para su existencia elementos esenciales, así como también otro tipo de elementos, sin los cuales no tendrían validez los contratos civiles, primero empezaremos por dar una breve explicación de los elementos de validez del contrato de arrendamiento.

## **2.4 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Estos elementos son necesarios pero no indispensables, ya que sin ellos, el contrato puede existir, mas no puede ser válido.

Los elementos que se analizarán, son aquéllos que la ley exige para que los actos jurídicos que celebren las partes, surtan plenamente sus efectos jurídicos y los mismos en un momento dado no se vean afectados de nulidad ya sea relativa o absoluta, según el caso.

El Código Civil, los menciona textualmente y se refiere a ellos dentro del artículo 1795 que dice; "El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.

II.- Por vicios del consentimiento.

III.- Por que su objeto o su motivo o fin sea ilícito.

IV.- Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

Como se dijo anteriormente este artículo nos da los casos concretos en que un contrato puede ser invalidado por lo que se concluye que los mismos son:

- a).- La capacidad.
- b).- Ausencia de vicios en el consentimiento.
- c).- Licitud en el objeto.

**CAPACIDAD.**- El profesor Manuel Bejarano Sánchez define a la capacidad de la siguiente forma: "Es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones para ejercitarlos".<sup>22</sup>

De la anterior definición se desprende que las personas tienen dos capacidades, la de goce y la de ejercicio, la primera de ellas se adquiere al momento de concebirse a la persona y la de ejercicio al momento de cumplir la mayoría de edad.

Como la finalidad del presente trabajo y más específicamente de este capítulo, es la del estudio del contrato de arrendamiento, nos vamos a enfocar a la capacidad, que deben tener las partes, al celebrar el contrato de referencia.

El Código Civil, establece en su artículo 1798 "Que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

El artículo 1800 del mismo ordenamiento nos dice "El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado".

---

<sup>22</sup> *Bejarano Sánchez Manuel Obligaciones Civiles, Editorial Harla, México 1984, pág. 130.*

En relación a los artículos anteriores, podemos establecer que toda persona puede contratar, ya sea por su propio derecho o por una persona debidamente autorizada que conforme a la ley lo represente, aplicándose también a los menores de edad, en virtud de que no podrán celebrar contrato por propio derecho, sino que necesitarán representante para tal efecto.

Aplicado el caso concreto que nos ocupa y a manera de ejemplo, podemos decir que tendrán capacidad para celebrar contrato de arrendamiento concretamente como arrendador, el propietario del bien, su apoderado, un copropietario con la autorización de los demás copropietarios, etc.

### **AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO**

Cuando hablamos de los elementos de existencia del contrato, en pocas palabras se dice que el consentimiento es el acuerdo de voluntades, por medio del cual se crean derechos y obligaciones, pero ese consentimiento debería ser manifestado en forma explícita.

Hablar de ausencia de vicios, como elemento de validez es un complemento del consentimiento, en virtud de que este se debe exteriorizar en forma voluntaria, es decir, al expresar las partes que desean celebrar el contrato no debe existir ninguna sugestión o artificio que los lleve a tal celebración

Para que el contrato surta plenamente los efectos deseados por las partes, es necesario que el consentimiento se haya dado sin violencia, dolo, error,

mala fe, etc.

El Código Civil en sus artículos 1812 y siguientes, define lo que son los vicios del consentimiento de la siguiente forma:

**DOLO.-** Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes.

**MALA FE.-** Es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

**VIOLENCIA.-** "Es cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

**ERROR.-** "Es una falsa o incompleta consideración de la realidad", según lo define el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. *Derecho de las obligaciones 6º de. Puebla, Puebla, Editorial Enjica, 1987, pág. 273.*

**LESION.-** Para Manuel Bejarano Sánchez, la lesión consiste "...En la desproporción exagerada de las prestaciones que las partes se deban recíprocamente por el acto jurídico".<sup>24</sup>

Para tal efecto Manuel Bejarano Sánchez, nos dice: "La voluntad del autor o de las partes que celebran un acto debe estar exenta de defectos o vicios, la voluntad, elemento fundamental del acto jurídico, debe ser cierta y libre; deber ser el resultado de una determinación real y espontáneamente decidida".<sup>25</sup>

**LICITUD EN EL OBJETO.-** El artículo 1830 del Código Civil dispone: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Todo contrato para que sea válido va a necesitar que las obligaciones y derechos que se impongan las partes, así como su forma de actuar sea lícitos y que nos contravengan a las disposiciones legales o a las prohibiciones que éstas establezcan.

**FORMA O FORMALIDAD.-** La forma de todo contrato consiste en la manera en que se externa la voluntad de las partes, la cual puede ser en forma verbal, por escrito, o por un comportamiento o conducta de los cuales se haga indubitable la validez de los contratos.

---

<sup>24</sup> *Bejarano Sánchez, Manuel op. cit. pág. 106*

<sup>25</sup> *Bejarano Sánchez Manuel op. cit. pág. 94.*

El maestro Manuel Bejarano Sánchez en relación a la forma nos dice. "Si el acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad, la forma es la manera como se externa dicha voluntad; Es el conjunto de elementos sensibles que envuelven a la expresión de voluntad; en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma"<sup>26</sup>

Para determinar este elemento, en materia de arrendamiento, es necesario remitirnos al artículo 2406 del Código Civil, que a la letra dice; "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

De lo anterior, entendemos que por regla, el arrendamiento es un contrato formal y más aún cuando recae en bienes inmuebles destinados a casa-habitación, como lo dispone el capítulo respectivo del Código Civil.

El contrato de arrendamiento deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombre del arrendador y arrendatario.
- II.- La ubicación del inmueble.

---

<sup>26</sup> *Bejarano Sánchez Manuel, op. cit. pág. 85.*

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como del estado que guarda.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

VI.- La mención expresa del destino del Inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecida en la ley.

Además de la formalidad de celebrarse por escrito y reunir en los casos que menciona la ley con las estipulaciones que en el mismo se contienen.

## **2.5 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Estos elementos, también son llamados esenciales, en virtud de que constituyen la esencia misma del contrato y sin ellos no sería posible su existencia, es decir, que nacieran a la vida jurídica.

Al respecto el Código Civil en su artículo 1794 establece: "para la existencia del contrato se requiere:"

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que puede ser materia del contrato.

**EL CONSENTIMIENTO.**- El maestro Rafael Rojina Villegas define al consentimiento en materia de contratos como "El acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones".<sup>27</sup>

En la definición anterior encontramos que el consentimiento, es el móvil, para que entre los contratantes nazcan derechos y obligaciones de acuerdo a la naturaleza del contrato, pero no es suficiente expresar que exista voluntad de las partes, sino que es necesario que esa voluntad sea manifestada en forma exterior.

Para tal efecto el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González, define de dos formas al consentimiento:

La primera.- en un aspecto general.

La segunda.- Para efectos de contrato o convenio.

Y nos dice: "El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones, y es necesario que esa voluntades tengan una manifestación exterior.

---

<sup>27</sup> *Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil México. Tomo V, parte I. Obligaciones, México, Editorial, Porrúa, S.A., 1951, pág. 310.*

"Es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior"<sup>28</sup>

El Código Civil en su artículo 1803, al respecto dispone; "El consentimiento puede ser expreso o tácito, es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos".

Como ya se había mencionado anteriormente, en el contrato de arrendamiento el consentimiento debe ser expreso y por escrito, es decir la exteriorización de la voluntad debe constar en escrito, pero es preciso que aclaremos que no se extinguen los derechos y obligaciones, cuando este consentimiento únicamente se haya manifestado en forma verbal o por signos inequívocos.

**EL OBJETO.**- en cuanto al objeto el autor Froylan Bañuelos Sánchez, lo explica como sigue, "En los actos jurídicos existen el objeto directo y el indirecto. Directo es el que tiene como finalidad, crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. el objeto indirecto, que no se presenta en la totalidad de los actos jurídicos, si se le encuentra, en manera especial en los contratos y en los convenios, ya que estriba en la cosa o en el hecho materia del convenio..."<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> *Gutiérrez y González Ernesto. op. cit. pág. 207 y 208.*

<sup>29</sup> *Bañuelos Sánchez Froylan. De la Interpretación de los Contratos y de los Testamentos. México 1975, pág. 89.*

Vista la definición que antecede, se desprende que en materia de arrendamiento, el objeto directo sería el nacimiento de derechos y obligaciones, que pueden ser modificables, transferibles, etc. y el objeto indirecto sería el inmueble arrendado.

Como se puede observar este autor en su definición, omite un punto muy importante, dentro del objeto del contrato, el cual es la conducta que se debe cumplir a la celebración de un contrato y la cual puede ser de tres maneras conforme al artículo 1824 del Código Civil, que son conductas de **DAR, HACER O NO HACER**, lo cual viene siendo el objeto indirecto del contrato.

Con la expresión anterior podemos decir, que el objeto del contrato tiene tres modalidades:

**I.- OBJETO DIRECTO.-** Es el crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, entre el arrendador y arrendatario.

**II.- OBJETO INDIRECTO.-** Es el dar, hacer o no hacer y en el caso que nos ocupa, se trata de una conducta de dar, en virtud de que el arrendador tendrá que dar el inmueble arrendado y al arrendatario dar el pago de la renta por dicho arrendamiento.

**III.- EL MISMO INMUEBLE** que se da en arrendamiento o como dice el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González "La cosa material que la persona deba entregar".<sup>30</sup>

Acerca de este elemento de existencia el Código Civil vigente establece en su artículo 1824 lo siguiente: "Son objetos de los contratos:

I.- La cosa que el Obligado debe dar.

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

Además de esto, dicho Código exige otros requisitos en cuanto al objeto, en su artículo 1825, que a la letra dice: " La cosa objeto del contrato debe:

1.- Existir en la naturaleza.

2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

3.- Estar en el comercio.

Las disposiciones del Código Civil transcritas, se refieren a normas generales para todos los contratos y específicamente el objeto como cosa, en materia de arrendamiento tenemos lo siguiente:

---

<sup>30</sup> *Gutiérrez y González, Ernesto. op. cit. pág. 229.*

El artículo 2400 del Código Civil establece que: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

## **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES**

En este punto llevaremos a efecto el estudio de los derechos y obligaciones existentes entre quienes intervienen en el contrato objeto de nuestro estudio.

### **2.6 PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.**

Son las siguientes:

I.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa, la obligación fundamental del arrendador consiste en conceder a su inquilino o arrendatario el uso o goce del inmueble, entiendo que esta enajenación temporal se clasifica como una obligación de dar, como lo establece el artículo 2011 del Código Civil, y dice tal precepto: "...II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta".

II.- Entregar la cosa arrendada. Los artículos 2412 fracción I y 2413 del Código Civil regulan esta obligación del arrendador en los siguientes términos:

Artículo 2412 "El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto

expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en el estado de servir para el uso convenido..."

Artículo 2413 "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido: y si no se hubiera convenido, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

Esta obligación se rige en cuanto a su cumplimiento por las normas generales, en relación a las obligaciones de dar, pero estatuye nuestra legislación en relación al tiempo, si no se fija fecha para la entrega de la cosa, al iniciarse el contrato, en forma inmediata, el arrendatario tendrá que requerir al arrendador para el cumplimiento de esta obligación.

Aún sin pacto expreso, el arrendador está obligado a la entrega de la finca arrendada, debiendo la misma tener todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.

III.- Revisar la cosa arrendada, el arrendador está obligado a efectuar todas aquéllas reparaciones necesarias al inmueble, con el objeto de que este pueda proporcionar al arrendatario el uso convenido durante la vigencia del contrato.

IV.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada, esta obligación no se refiere a determinados actos o conductas negativas que pueda realizar un tercero, contra el inmueble o sus ocupantes. Esta obligación nace cuando un individuo fundándose en un derecho adquirido, perturba el arrendamiento como

puede ser un usufructo, la existencia de algún embargo, una servidumbre o cualquier otro gravamen anterior.

V.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. El arrendador debe asegurar que la posesión de su inquilino sea provechoso, es decir, esta en función de aquéllos daños y perjuicios que se le causen por vicios o efectos ocultos en la cosa, de los cuales deberá responder el arrendador en el entendido que la responsabilidad subsiste, aún cuando el arrendador desconozca los vicios, o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad.

VI.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario, en el caso de que se sufra evicción, la responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase el mismo. En ambos casos debe resarcir al inquilino de los daños y perjuicios sufridos por haber sido privado de la cosa arrendada, antes del término de expiración del contrato.

VII.- No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma, el arrendador está imposibilitado para alterar la forma o substancia de la cosa a excepción cuando se deban efectuar reparaciones que corran a cargo del arrendador.

Las anteriores disposiciones que debe cumplir el arrendador son consideradas como las más importante, aclarando que están expresadas en forma enunciativa y no limitativa.

## **2.7 PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

I.- Pagar la pensión rentística. El arrendatario tiene la obligación de pagar un precio cierto y en dinero, en la forma y tiempo convenidos y a falta de éstos, se regirá conforme a los lineamientos del Código Civil vigente.

II.- Conservar y cuidar de la cosa arrendada, el arrendatario no debe alterar la forma o substancia de la cosa ni puede destinarla a uso diverso de aquél que por su naturaleza se haya pactado.

Como consecuencia de incumplir esta obligación tendrá que responder por los daños o perjuicios que sufra la cosa arrendada, por culpa del inquilino, la de sus familiares o sirvientes.

Para evitar el deterioro, el inquilino debe comunicar oportunamente la necesidad de reparaciones mayores de lo contrario deberá responder por ellas o los daños que causen y realizar aquéllas composturas menores, en términos del Código Civil.

III.- Restituir la cosa. El arrendatario está obligado a devolver la cosa en el estado en que le fue entregada sin alteraciones o modificaciones a la misma, únicamente con el desgaste del uso normal y en los términos pactados en el contrato.

Para el caso de que no se hubiera pactado, el estado en que se

entregó el inmueble, se presume que estaba en buen estado salvo prueba en contrario.

**TODO ARRENDATARIO**, así como tiene obligaciones, tiene diferentes derechos al estar usando y gozando de un bien dado en arrendamiento, pero consideramos que los más importantes son, los que contempla el artículo 2447 del Código Civil y que a la letra dice: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del Artículo 2448-j de este Código".

## **2.8 FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Son diversas las causas que dan origen al término del contrato de arrendamiento.

Estas causas son las que permiten que dejen de surtir todos sus efectos los derechos y obligaciones que nacen con la celebración del contrato.

El artículo 2483, del Código Civil, enumera las causas que ponen término al contrato de arrendamiento. Dice el precepto legal: "El arrendamiento puede terminar".

**I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley.**

- II.- Por haberse cumplido con el objeto para la cosa fue arrendada.**
- III.- Por convenio expreso de las partes.**
- IV.- Por nulidad.**
- V.- Por rescisión.**
- VI.- Por confusión.**
- VII.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.**
- VIII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.**
- IX.- Por evicción de la cosa arrendada.**

#### **POR EXPIRAR EL PLAZO:**

La terminación del plazo es la forma normal de terminar las relaciones derivadas de un contrato de arrendamiento, y de cualquier arrendamiento en general, debido a que por definición la transferencia del uso o goce que deriva del arrendamiento, es tan sólo de forma temporal en el arrendamiento.

Hablemos en primer término de lo que es el plazo de los contratos de arrendamiento, conforme a lo establecido por el artículo 1953 del Código Civil, el término constituye una modalidad de las obligaciones a través de la cual las partes señalan para el cumplimiento de una obligación un día cierto, existen algunas peculiaridades respecto de la modalidad de las obligaciones contenidas en el contrato, consistente en el término que se estipula en forma de plazo, como lo son las prórrogas legales del plazo del arrendamiento.

Existen igualmente dos modalidades de plazos para los contratos de arrendamiento;

- a).- Los determinados.
- b).- Los indeterminados.

Asimismo existen dos tipo de plazos:

- I.- Los legales.
- II.- Los convencionales.

Analicemos la terminación por extinción del plazo de los contratos por tiempo determinado, a causa de la finalización del plazo, según lo dispone el artículo 2484 del Código Civil, los arrendamientos que ahora nos ocupan terminan el día prefijado

Sin embargo, la terminación de los contratos en comento no opera de pleno derecho, es decir, que la exigibilidad de la obligación de desocupación se encuentra supeditada hasta el momento en que ha de ser pronunciada por una autoridad judicial, con el objeto de no incurrir en la violación de la garantía Constitucional consagrada en el artículo 14 de nuestro ordenamiento fundamental, por la que nadie puede ser privado de un derecho sin que medie juicio en el que sea previamente oído y vencido.

Por esta razón el arrendador debe concurrir a los Tribunales o solicitar la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento, en un período no mayor de 10 días contados a partir del día fijado para la terminación del contrato, so pena de que opera la tácita reconducción, con sus consecuencias jurídicas, o bien después de transcurrido el lapso de quince días contados a partir de la notificación al arrendatario de la voluntad del arrendador de dar por concluida la relación de arrendamiento por tiempo indeterminado.

De igual forma ha sido comentado que el único requisito sustantivo para el goce de una prórroga es estar al corriente en el pago de la renta y que el incumplimiento del arrendatario de ésta obligación solamente da derecho a la reparación de los daños y perjuicios surgidos por el arrendamiento, sin embargo, también se ha dicho que por el incumplimiento de la obligación a cargo del arrendatario de entregar el inmueble se genera la acción de incumplimiento, así como la de daños y perjuicios.

El derecho de prórroga del contrato, al efecto es de comentarse que existe un requisito de carácter adjetivo para el goce de este derecho, el que se ejercita durante la vigencia del contrato.

Comentaremos en primer término el requisito adjetivo de ejercitar el derecho de prórroga durante el plazo natural del derecho.

Al respecto, la jurisprudencia 421 visible a fojas 183 del volumen civil segunda edición de la colección de jurisprudencia y tesis sobresalientes 1955-1963

de mayo ediciones, establece:

#### **"421.- ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE**

El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un años, debe ejercitarse cuando todavía esta en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

tomo LXVII - Ramírez Palemon. ....	pág. 3757
tomo LXXVII - Castillo Rafael. ....	pág. 94
tomo LXXX - Espinoza Chávez A. ....	pág. 1101
tomo LXXXI - Vega Josefina. ....	pág. 4072
tomo LXXXIX - García Vda. de Martínez. ....	pág. 2442

JURISPRUDENCIA N° 129 Compilación 1917 - 1954 - (Apéndice al tomo CXVIII), pág. 290, Apéndice 1917 - 1975 Cuarta Parte pág. 263.<sup>31</sup>

Veamos cuales son las consecuencias lógicas de este criterio, en primer lugar la prórroga del contrato solamente procede en aquéllos contratos que se hayan pactado por tiempo determinado, es decir, no procede en aquéllos contratos que fueron pactados por tiempo indeterminado, si sobre un contrato que

---

<sup>31</sup> *Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, 1955 - 1963, volumen Civil, Segunda Edición, México, Editorial Mayo, 1980, pág. 183.*

fue pactado por un plazo cierto, opera la tácita reconducción, tampoco procede el derecho de prórroga, por lo que solamente es procedente este derecho durante la vigencia del plazo determinado.

Hablaremos ahora de la terminación por extinción del plazo de los contratos de arrendamiento realizados por tiempo indeterminado, o de aquéllos que por virtud de la ley adquieren esta variante.

Un contrato de arrendamiento por tiempo determinado, puede transformarse en indefinido si opera sobre el la figura jurídica de la tácita reconducción, esta figura no es otra cosa que la prórroga legal por el tiempo indeterminado del contrato, que se actualiza cuando una vez que ha fenecido el plazo del contrato, o la prórroga de este, si la hubo, continúa el arrendatario en el uso y goce del inmueble arrendado sin oposición del arrendador, pagando la renta correspondiente.

Para estos casos, el procedimiento es el siguiente: dado que el arrendamiento por tiempo indeterminado concluya a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso que de a la otra parte en forma indubitante con quince días de anticipación (artículo 2478 del Código Civil), parece que efectivamente el contrato termina en ese momento, es decir, quince días después de que se ha dado el aviso en forma indubitante, sin embargo, debemos recordar que la terminación del contrato debe ser declarada por autoridad judicial, por ello el arrendador debe concurrir a los Tribunales a solicitar la declaración judicial de que efectivamente ha terminado el contrato acompañando a su demanda la notificación

indubitable, que para los efectos de esta instancia, es recomendable que dicha notificación sea realizada por, o ante fedatario público, aunque no obligatorio.

### **POR CONVENIO EXPRESO:**

El artículo 2483 del Código Civil fracción II establece como forma de terminación del contrato de arrendamiento, el convenio expreso celebrado por ambas partes, conforme a lo previsto por el artículo 1792, en relación con el artículo 1793 interpretado a contrario sensu.

El convenio es una forma de extinguir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con la forma escrita y ser celebrado por las mismas partes que celebraron el contrato original, o en caso contrario, las partes que lo celebren deben estar debidamente legitimadas.

Existe sin embargo, una limitante para el cumplimiento forzoso de este convenio y es que sólo se puede pedir su ejecución mediante juicio de conocimiento, en un procedimiento judicial, si no fue celebrado ante fedatario público en el que se debe acreditar su existencia.

Por lo que podemos decir, que para que un convenio por el que se termina un contrato de arrendamiento sea efectivamente válido y exigible a las partes por vía ejecutiva civil, se requiere que sea celebrado ante fedatario público pues actualmente carece de congruencia que un arrendatario que incumpla con un convenio de esta naturaleza lo reconozca expresamente en un procedimiento.

### **POR NULIDAD.**

El artículo 2483 en su fracción III, establece la terminación del arrendamiento por nulidad, es de destacarse que la ineficacia jurídica, para el caso que nos ocupa, puede incidir en el acto jurídico, pero sólo en algunos casos la nulidad de las estipulaciones produce la nulidad del contrato de arrendamiento, en atención del principio de conservación de los contratos anunciados por el artículo 2238 del Código Civil.

La ley establece una triple división para el caso de las ineficacias jurídicas, estableciendo la inexistencia para el caso de que no se cumplan los elementos esenciales del contrato, nulidad absoluta y nulidad relativa para el caso de que sean los elementos formales los que no sean satisfechos, dependiendo de la prescriptibilidad, confirmabilidad y legitimación para su ejercicio.

### **POR RESCISIÓN;**

La rescisión del acto jurídico, es otra forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento, procedamos ahora a su análisis.

La forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento a través de la resolución de las obligaciones que de él se desprenden, tiene dos variantes, a saber;

I.- Las que no requieren de esta formalidad jurídica.

II.- Las que necesitan declaración judicial para su procedencia.

La regla general para resolver las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento, es que procedan por declaración judicial conforme con lo dispuesto por el artículo 1949 que establece que la facultad de resolver las obligaciones se entienda implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, al efecto el Código Civil expresamente prevé los casos en que las partes pueden solicitar la rescisión del contrato y éstos son los siguientes:

Para el arrendador; cuando el arrendatario no cumpla con el pago de la renta en los términos convenidos.

Cuando el arrendatario; usare el inmueble arrendado en forma diversa a la que se pactó (casa-habitación o local comercial).

Cuando el arrendatario subarriende el inmueble sin consentimiento del arrendador (art. 2489 Código Civil).

Cuando el arrendatario, sin consentimiento realice excavaciones en busca de tesoros (art. 882 del Código Civil).

Para el arrendatario; cuando se vea privado por un plazo mayor de dos meses del inmueble arrendador, por causa de reparaciones, por caso fortuito, fuerza

mayor, o por evicción.

Cuando el arrendador se oponga sin motivo justificado al subarrendamiento, una vez que este haya dado su consentimiento.

Es destacable que estas no son las únicas causas de rescisión de los contratos de arrendamiento, dado que conforme al citado artículo 1949 del Código Civil, la rescisión procede por el incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Así como también que no todo incumplimiento produce una causa de rescisión, debemos tener presente que las obligaciones de cuyo incumplimiento se trata en el Código, son aquéllas denominadas como legales, es decir, impuestas por la legislación, sin embargo, existe la posibilidad de contraer una múltiple gama de obligaciones adicionales a esta, y que su incumplimiento puede producir una causa de rescisión del contrato, independientemente del pacto comisorio expreso que libremente puede estipularse y del cual nos ocuparemos líneas adelante, en todo caso, salta a la vista que para que se realice una causal de rescisión el incumplimiento de obligaciones de que se trate debe ser grave, por lo cual debe ser valorado cuidadosamente, por el legislador o en su caso por el juzgador.

Debido a que las obligaciones a cargo de las parte han sido comentadas con anterioridad, en obvio de repeticiones que consideramos innecesarias, nos limitaremos a enunciar en forma breve, cuales son las causales de rescisión del contrato, remitiéndonos al apartado correspondiente para el esclarecimiento del cumplimiento de las obligaciones de las partes.

En lo tocante a las obligaciones a cargo del arrendador, el incumplimiento de las siguientes pueden ser causales de rescisión.

Los artículos 2431, 2432, 2434 y 2445 en relación con el artículo 2490 todos del Código Civil, establecen como causa de rescisión imputable al arrendador.

De no interferir en su uso y goce pacífico del inmueble, esta causal de rescisión es optativa para el arrendatario, quien puede solicitar alternativamente la disminución en el precio de la renta para el caso de que la privación sea parcial y para el caso de que sea total tiene el derecho de no pagar el precio de la renta en tanto dure la privación, además de ocupar el inmueble, continuando en el uso o goce, una vez que cese la causa de la privación, pagará la misma renta hasta que termine el contrato.

El artículo 2492 del Código Civil, establece como causa de rescisión imputada al arrendador, el hecho de que se oponga, sin motivo fundado, al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, es decir, que una vez concedida la autorización para celebrar subarriendos en general, o un subarriendo en particular, se oponga a su celebración si que medie motivo fundado, con lo que haría al arrendatario responsable solidario del cumplimiento del contrato por parte del arrendatario, sustituto, o subarrendatario, lo cual es contrario al espíritu de la ley, ya que se equipara a una cesión de derechos al considerar al subarrendatario subrogado de todos los derechos derivados el arrendamiento artículo 2482 del Código Civil.

Por lo que hace al incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario que pueden producir una causal de rescisión del contrato, son las siguientes:

Los artículos 2425 fracción I y 2427 del Código Civil, imponen al arrendatario la obligación de pagar el precio de la renta en la forma y tiempo convenido, desde que recibe la cosa arrendada hasta que se devuelva al arrendador; el incumplimiento de esta obligación genera las acciones de rescisión y cumplimiento forzoso, la cuales, por regla general no son excluyentes.

El artículo 2425 en su fracción III impone al arrendatario la obligación de usar del inmueble arrendado para el uso destinado (casa-habitación local comercial), esta es una obligación compleja que se compone de los siguientes elementos: usar el inmueble, que el uso dado a este sea el de casa-habitación o local comercial, el incumplimiento de esta doble obligación, en cualquiera de sus partes, produce la acción de rescisión.

Los artículos 2425 fracción II, 2415, 2441, 2443 y 2444 imponen al arrendatario la obligación compleja y se divide en las siguientes partes; conservar el inmueble en buen estado y responder de los perjuicios que sufra por su negligencia o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia; y omitir variar la forma del inmueble arrendado, sin consentimiento del arrendador; de las cuales son causa de rescisión, no permitir las reparaciones urgentes o necesarias, constituyen negligencia del arrendatario,

para efectos del pago de daños y perjuicios.

Comentaremos ahora la segunda variante de la rescisión del contrato de arrendamiento, es decir;

La que procede sin que para ello sea necesaria una declaración judicial.

La regla general para que opere entre las partes, esta clase de resolución de las obligaciones, es establecido por convenio entre ellas y recibe el nombre de pacto comisorio, al efecto, nuestro más alto Tribunal ha establecido en ejecutoria visible a fojas 670 del volumen Civil de la selección jurisprudencia y tesis sobresalientes 1955 - 1963 de Mayo, Ediciones el siguiente criterio:

**1416 .- PACTO COMISORIO.-** Es legítimo y en virtud de el contrato se resuelve automáticamente por el sólo incumplimiento, y sin la intervención de los tribunales, en cambio, la facultad de resolver las obligaciones, que conforme al artículo 1949 del Código Civil se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, forzosamente requiere la declaración judicial para lograr la rescisión, a menos, naturalmente, que ambas partes, de común acuerdo lleven a cabo dicha rescisión.

**AMPARO DIRECTO 6803/1955.** México Tractor And Machinery Co, S.A. resuelto el 15 de julio de 1957, por mayoría de 4 votos, contra el

del Sr. Mtro. Castro Estrada. Ponente, el Sr. Mtro. García rojas. Srio.  
Lic. Raúl Ortiz Urquidi.

Antecedentes: Amparo Directo 5061/1952. Banco Nacional de Crédito  
Ejidal, S.A., resuelto el 27 de enero de 1955, pág. 18 3ª Sala.- Boletín  
1957, pág. 489, Quinta época, tomo CXXIII, pág. 538.

Para que sea válido el pacto comisorio, es menester que las partes lo  
estipulen expresamente en el contrato por lo que recibe también el nombre de  
cláusula resolutive expresa, esta convención no puede ser interpretada en el sentido  
de las demás cláusulas del contrato, ni deducida de la intención de los contratantes,  
ya que en este sentido es la resolución de las obligaciones por pacto comisorio tácito  
a que se refiere el artículo 1949 al que nos hemos referido.

Otra forma de dar por resueltas las obligaciones derivadas del contrato  
de arrendamiento, es prevista por el artículo 2416 del Código Civil, para el caso de  
que el arrendador no realice oportunamente las reparaciones urgentes o necesarias  
que requiera el inmueble arrendado, previo aviso por parte del arrendatario de la  
necesidad de las reparaciones, ya que el numeral en cita establece la facultad de  
acudir a los tribunales a requerir el cumplimiento forzoso, o bien a rescindir el  
contrato.

## **POR CONFUSION**

El artículo 2483 en su fracción V establece la terminación del arrendamiento por confusión, lo cual supone que el arrendatario, su cónyuge si es el régimen patrimonial de sociedad conyugal el que rige sus relaciones matrimoniales o aquéllos sobre los que ejerza la patria potestad, adquieran los derechos reales de propiedad, usufructo, habitación o el derecho personal de comodato, sobre el inmueble arrendado, con posterioridad al contrato de arrendamiento.

## **POR PERDIDA O DESTRUCCION DEL INMUEBLE**

El artículo 2483 en su fracción VI prevé como causa de terminación del arrendamiento, la pérdida o destrucción del inmueble dado en arrendamiento, esta causa de terminación de la relación contractual implica la pérdida total de la misma, ya que el objeto directo del contrato es la obligación de dar, o sea el uso y goce que debe el arrendador transferir al arrendatario y si el objeto indirecto del contrato deja de existir, el contrato carece de materia, así es, y en todo caso es de comentarse que la pérdida a que se refiere esta causa de terminación difiere de la pérdida total, temporal a que se refiere el artículo 2445, ya que este supone que no obstante ser total la pérdida del inmueble, es posible efectuar su rehabilitación en un período que sea menor al plazo del arrendamiento, a efecto de que al cesar la causa de privación pueda el arrendatario continuar en el uso o goce del inmueble, en tanto que el caso que nos ocupa implica que la pérdida total sea más o menos permanente de modo que el inmueble no pueda ser rehabilitado antes de que concluya el plazo del arrendamiento.,

## **POR EXPROPIACION DEL INMUEBLE**

El artículo 2483 en su fracción VII, establece la terminación del arrendamiento por expropiación del inmueble, es decir, que si el inmueble materia del arrendamiento es expropiado por el Ejecutivo Federal a través del Departamento del Distrito Federal (artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 3º de la Ley de Expropiación), por causa de utilidad pública (artículo 1º de la Ley de Expropiación), termina el arrendamiento (artículo 2410 del Código Civil), en este caso tanto como arrendador como arrendatario tiene el derecho a ser indemnizados (artículo 2110 del Código Civil) en relación con los artículos 10, 19 y 20 de la Ley de Expropiación, siempre que el contrato de arrendamiento se encuentre registrado en la Tesorería del Distrito Federal, en caso contrario, el arrendador, será responsable de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por su omisión.

## **POR EVICCIÓN**

El artículo 2483 en su fracción VIII establece la terminación del arrendamiento por evicción del inmueble, la actualización de esta hipótesis requiere que el arrendatario sea desposeído del inmueble arrendado por virtud de sentencia ejecutoria (artículo 2119 del Código Civil) y para ello es menester que el arrendatario sea llamado a juicio como tercero a efecto de que le pare perjuicio la sentencia del juicio natural (artículo 14 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 93 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), o bien que comparezca voluntariamente al juicio para constituirse en

coadyuvante del arrendador.

En caso de ser el arrendatario el demandado en el juicio, debe denunciar el negocio al arrendador.

Los casos en que el arrendatario puede ser privado de la posesión del inmueble por causas de evicción son los siguientes:

Cuando el contrato de arrendamiento haya sido celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo practicado sobre inmueble arrendado y este sea rematado en pública almoneda (artículo 2495 del Código Civil), lo cual es una regla excepcional, ya que, en primer término por regla general, el cambio de propietario no extingue el arrendamiento (artículo 2409 del Código Civil) y por otra parte no se requiere que el arrendatario sea oído y vencido en juicio, por considerarse causahabiente del arrendador.

▪ Que el arrendador haya dado en arrendamiento en dos ocasiones, a dos diferentes arrendatarios, para que en el mismo plazo tenga el uso o goce del inmueble y sea el arrendatario segundo en tiempo quien tenga la posesión del inmueble (artículo 2446 del Código Civil).

Que el arrendador haya sido indebidamente representado al celebrar el contrato de arrendamiento (artículo 2557 y 2561 del Código Civil) sea copropietario y los demás copropietarios no hayan autorizado el arrendamiento (artículo 2403 del Código Civil), sea usufructuario y se extinga el usufructo (artículo 1002 y 1048 del

Código Civil).

Que el arrendador sufra de la evicción por el ejercicio de un acción de nulidad absoluta, ya que la nulidad relativa siempre permite que los actos jurídicos surtan sus efectos (artículos 2226 y 2227 del Código Civil)

**CAPITULO TERCERO**

**PRESUPUESTOS PARA LA TRAMITACION  
DE LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO  
CUANDO LA FEDERACION ES PARTE.**

Ahora nos corresponde hablar de la **FEDERACION** como tal, refiriéndonos a su concepto, así como a los elementos integrantes del mismo, los cuales son: **NACION, TERRITORIO Y GOBIERNO.**

### **3.1 CONCEPTO DE FEDERACION.**

“El término **FEDERACION** no esta utilizado como forma de Gobierno ni como Organo Federal con facultades específicas, sino como la Nación misma, es decir, como la agrupación humana que con su poder soberano se organiza jurídica y políticamente a través del derecho para dar vida a la persona moral denominada **ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, con todos sus elementos; Población, Territorio y Poder Político que abarca tanto al Orden Federal, que impera sobre todo el Territorio, como a los Ordenes Locales que velan sobre el Territorio, específico de cada Entidad Federativa.<sup>32</sup>

Del concepto anterior podemos manifestar primeramente que Etimológicamente, conceptual y Constitucionalmente “**FEDERACION**” es unión, es decir, la fusión entre los Estados.

---

<sup>32</sup> *Jurisprudencia 3ºj./22/92, publicada en la gaceta del semanario judicial de la Federación, nº 59 del mes de noviembre de 1992, visible en las páginas 18 y 19.*

Aquí los Estado, aún cuando son centros políticos, se encuentran como partes atómica moleculares, formando una unidad, está unidad lo representa por medio del Pacto Federal.

Los Estados, para poder lograr la Federación, requieren ceder a ésta, facultades que le den vida, lo cual supone que los Estados crean a la Federación.

El Pacto Federal o pacto unión implica lógicamente la libertad de asociarse en un todo Jurídico Político, en otras palabras los Estados han creado a la Federación y la han dotado de un régimen superior a ellos (Supremacía Federal).

### 3.1.1 NACION.

El concepto de Nación es uno de los más difíciles de caracterizar y los autores no logran ponerse de acuerdo acerca de cuales son las notas esenciales que la singularizan ni la reunión de diversos elementos como condición necesaria sin embargo consideramos que el **Doctor JORGE CARPIZO** da una definición acertada a dicho concepto, el cual dice como "El grupo de hombres, generalmente grande unidos por sentimientos de solidaridad y de fidelidad que ayudan a crear una historia común y por datos como la raza, la lengua, el territorio y que tienen el propósito de vivir y de continuar viviendo juntos en el futuro." <sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> *Diccionario juridico mexicano, tomo VI, México, pág. 223.*

La palabra Nación viene del latín naci, tribu, pueblo y de ahí necere naotus y de este natio, nationis o conjunto de personas que tienen una tradición común, una sociedad natural, con unidad de territorio, costumbres, lengua, vida y ciencias comunes.

El principio Nación se toma como sinónimo de Estado, de pueblo o de Estado Soberano.

El Estado es una persona jurídica, una abstracción de todo el Orden Jurídico Positivo de un País, es decir la personificación de la Nación o una comunidad de hombres fijada sobre un territorio propio.

### **3.1.2 TERRITORIO.**

El Territorio es el espacio o porción geográfica delimitada de la superficie terrestre, subsuelo, espacio aéreo, sobre la que el propio Estado ejerce exclusivamente la potestad de su imperio.

Del concepto se desprende que nuestra Constitución, regula a dichos elementos conforme a los artículos 27, 42 y 48.

### **3.1.3 GOBIERNO.**

Al hablar de esta figura jurídica, analizaremos el origen del vocablo, como lo establece la enciclopedia jurídica omeba que dice "Que la forma más

antigua era la latina **GUBERNARE**, vocablo que los romanos tomaron del griego y que originalmente significa guiar la nave".<sup>34</sup>

En otra serie de ideas, Gobernar; es emitir órdenes y dar instrucciones para el bien común, por que los intereses del hombre son los mismos para todos los integrantes de una Nación, es decir, es la dirección o el manejo de todos los asuntos que conciernen de igual modo a todo el pueblo.

Para Xifra Heras, define al Gobierno en los siguientes términos, "Se ha considerado como uno de los elementos esenciales del Estado integrado por aquéllas Instituciones a las que el Ordenamiento Jurídico confía la potestad de organizar, representar y regir el propio Estado".<sup>35</sup>

Concluyendo, diremos que el Gobierno es un elemento del Estado.

Es el conjunto de funcionarios que ejercen la Autoridad Pública.

Se utiliza para designar el conjunto de los Poderes Públicos.

Es el que tiene la dirección misma del Estado.

### **3.2 REPRESENTACION LEGAL DE LA FEDERACION (ARTICULO 102 APARTADO "A", DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS).**

---

<sup>34</sup> *Enciclopedia juridica omeba, tomo XIII, Editorial Bibliográfica, Buenos Aires Argentina, pág. 308.*

<sup>35</sup> *Xifra Heras, J., formas y fuerzas políticas, Barcelona, Editorial Bosch, 1938, pág. 129*

A continuación analizaremos conjuntamente el artículo 102 Apartado "A", párrafo cuarto constitucional, con los artículos 17, 41 y 43 del Reglamento de la ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, en virtud de que dichos preceptos legales tienen muy estrecha relación con el abogado de la Nación que es el Procurador General de la República, respecto a la representación del mismo, ante los Juzgados de Distrito en Materia Civil, (que es la área en la que nos adentraremos al estudio y análisis),

En primer lugar diremos que el abogado de la Nación tiene las facultades de delegar funciones y atribuciones en su ausencia o en su representación a sus subalternos para que intervengan en todas las controversias en que la Federación sea parte o tenga Interés Jurídico.

Estas autoridades por orden jerárquico son:

- a.- SUBPROCURADOR DE AVERIGUACIONES PREVIAS**
- b.- SUBPROCURADOR DE CONTROL DE PROCESOS**
- c.- SUBPROCURADOR JURIDICO**
- d.- SUBPROCURADOR DE DELEGACIONES Y VISITADURIA**
- e.- DIRECTOR GENERAL JURIDICO Y SUBALTERNOS**

Las mismas podrán en nombre y representación de su poderdante (Procurador General de la República) intervenir en toda clase de juicios, en donde la Federación sea parte, con todas las facultades especiales y generales que se requieren en los mandatos.

A mayor abundamiento, me permito transcribir los preceptos señalados con anterioridad que a la letra dice;

**“ART. 102 Apartado “A”, Constitucional.**

A.- La Ley organizará el Ministerio Público de la Federación, cuyos funcionarios serán nombrados y removidos por el Ejecutivo, de acuerdo con la Ley respectiva. El Ministerio Público de la Federación estará presidido por un Procurador General de la República, designado por el Titular del Ejecutivo Federal con ratificación del Senado o en sus recesos, de la Comisión Permanente, Para ser Procurador se requiere ser ciudadano mexicano por nacimiento; tener cuando menos treinta y cinco años cumplidos el día de la designación, contar, con antigüedad mínima de diez años, con título profesional de Licenciado en Derecho gozar de buena reputación y no haber sido condenado por delito doloso. El procurador podrá ser removido libremente por el Ejecutivo.

Incumbe al Ministerio Público de la Federación la persecución ante los tribunales, de todos los delitos del orden federal; y por lo mismo inculcados; a él le corresponderá solicitar las órdenes de aprehensión contra los inculcados; buscar y presentar las pruebas que acrediten la responsabilidad de éstos; hacer que los juicios se sigan con toda regularidad para que la administración de justicia sea pronta y expedita; pedir la aplicación de las penas e intervenir en todos los negocios que

la ley determine.

El Procurador General de la República intervendrá personalmente en las controversias y acciones a que se refiere el artículo 105 de esta Constitución.

En todos los negocios en que la federación fuese parte; en los casos de los diplomáticos y los cónsules generales y en los demás en que deba intervenir el Ministerio Público de la Federación, el Procurador General lo hará por sí o por medio de sus agentes.

El Procurador General de la República y sus agentes, serán responsables de toda falta, omisión o violación a la ley en que incurran con motivo de sus funciones.

La función de consejero jurídico del Gobierno, estará a cargo de la Dependencia del Ejecutivo Federal que, para tal efecto, establezca la ley.

B.- El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados en el ámbito de sus respectivas competencias, establecerían organismos de protección de los Derechos Humanos que otorga el orden jurídico mexicano, los que conocerán de quejas en contra de actos u omisiones de naturaleza administrativa provenientes de cualquier autoridad o servidor público, con excepción de los del Poder Judicial de la

Federación que violen estos derechos. Formularán recomendaciones públicas autónomas, no vinculatorias y denuncias y quejas ante las autoridades respectivas.

Estos organismos no serían competentes tratándose de asuntos electorales, laborales y jurisdiccionales.

El organismo que establezca el congreso de la Unión conocería de las inconformidades que se presenten en relación con las recomendaciones, acuerdos u omisiones de los organismos equivalentes de los estados”.

### **3.3 REGLAMENTO DE LA LEY ORGANICA DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA (ARTICULO 17, 41, 43).**

#### **ARTICULO 17.-**

“Al frente de la Dirección General Jurídica, habrá un Director General, Agente del Ministerio Público Federal, quien tendrá las atribuciones siguientes:

I.- Realizar estudios y rendir dictámenes; auxiliar en asuntos en que deba emitir consejo jurídico el Procurador, así como atender las consultas jurídicas formuladas por unidades de la Procuraduría y emitir su consejo a las diversas Dependencias del Gobierno Federal;

II.- Proseguir la tramitación, consultar expedientes y aportar pruebas en los asuntos judiciales en que la Federación sea parte o tenga interés; en aquéllos en que sea parte la Procuraduría; en los que se ventilen en el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje o en el Tribunal Fiscal de la Federación, y como coadyuvante en los que sean parte o tengan interés jurídico las entidades paraestatales de la Administración Pública Federal, y así lo ordene el Procurador;

III.- Formular y revisar los anteproyectos de acuerdos, circulares, instructivos, manuales, bases de coordinación y convenios que celebre la Procuraduría General de la República para facilitar el desempeño de las funciones del Ministerio Público Federal, así como los proyectos de reformas legales y demás instrumentos normativos aplicables para el buen desempeño de la Institución".

#### **ARTICULO 41.-**

"Durante las ausencias del Procurador, el despacho y resolución de los asuntos estarán a cargo del Subprocurador de Averiguaciones Previas y, a falta de ambos, del Subprocurador de Control de Procesos. A falta de los anteriores, el Procurador será suplido por el Subprocurador de Delegaciones y Visitaduría. En los juicios en que deba intervenir como titular de la Procuraduría General de la República, será suplido indistintamente por los servidores públicos antes señalados. Además, el

Procurador General de la República podrá ser representado en juicio por el Director General Jurídico o por los subalternos de este que se designen en cada caso".

#### **ARTICULO 43 -**

"Durante las ausencias de los Directores Generales, Directores de Area, Subdirectores de Area y Jefes de Departamento, éstos serán suplidos por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes Directores Generales".

### **3.4 PATRIMONIO DE LA FEDERACION**

Debemos entender al patrimonio de la Federación como el conjunto de elementos materiales tanto del dominio público como del dominio privado, bienes, derechos e ingresos cuya titularidad es del propio estado, ya sea en forma directa o indirecta y que sirve para el cumplimiento de la actividad, y cometidos.

Del concepto anterior encontramos los elementos constitutivos del patrimonio del estado los cuales enumeramos a continuación.

I.- Los bienes de dominio privado del estado (Federación).

II.- Todos los bienes cuya titularidad directa o indirecta sea del estado

(Federación).

III.- El Territorio y todas las partes integrantes del mismo.

IV.- El conjunto de derechos de los que el estado es titular (nos referimos en concreto al artículo 27 constitucional).

V.- Los ingresos del estado.

De los diversos conceptos de Patrimonio del Estado, encontramos la de la Secretaría del Patrimonio Nacional y que la define como "El conjunto de bienes y derechos, recurso e inversiones, que como elementos constitutivos de su estructura social o como resultado de su actividad normal ha acumulado el estado y posee a título de dueño, o propietario para destinarlos o afectarlos en forma permanente, a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su cuidado, o a la realización de sus objetivos o finalidades de la política social y económica".<sup>36</sup>

Por lo que se concluye de manera objetiva que el patrimonio nacional se compone de;

- a.- Bienes de dominio público de la Federación.
- b.- Bienes de dominio privado de la Federación.

---

<sup>36</sup> Revista, *Patrimonio N° Uno*, Editada por la Secretaría del Patrimonio Nacional de fecha 1960, México, D.F.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA** 79

**LOS BIENES DE LA FEDERACION;** La doctrina administrativa hace una notable diferencia entre los bienes de dominio público de la Federación y los de dominio privado de la misma, en virtud de que a cada una de estas ramas corresponde un régimen jurídico diferente, de acuerdo a la naturaleza de los contribuyentes como en los elementos que los caracterizan, así como su diferenciación entre ambos bienes.

### **3.4.1 BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA NACION**

Empezaremos diciendo que los bienes de dominio del poder público, tienen esta naturaleza por pertenecer a la Federación y se encuentran establecidos en el artículo 2º de la Ley General de Bienes Nacionales los cuales citaremos textualmente y estos son;

#### **"ART. 2º.- Son bienes de dominio público:**

I.- Los de uso común.

II.- Los señalados en el artículo 27 párrafos cuarto, quinto y octavo, 42 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

III.- Los enumerados en la fracción II del artículo 27 constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II, del artículo 3º de esta ley (Ley de Bienes Nacionales).

IV.- El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores.

V.- Los monumentos históricos o artísticos muebles e inmuebles, de propiedad Federal.

VI.- Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público.

VII.- Los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles.

VIII.- Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles.

IX.- Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, río, lagos, lagunas de propiedad nacional."

El Lic. Andrés Serra Rojas, nos da los elementos que caracterizan los bienes de dominio público de la siguiente materia;

"a.- Se trata de bienes que forman parte del Patrimonio Nacional;

b.- Su destino y aprovechamiento es de utilidad pública o de interés general.

c.- Son bienes inalienables e imprescriptibles.

d.- El Régimen Jurídico que los regula es de Derecho Público y de Interés General."

Atento a lo anterior, el dominio público está constituido por un conjunto de bienes a los que se reconoce como elementos esenciales, al ser aprovechados por la comunidad sin que puedan ser apropiados por los particulares.

Por otro lado los bienes de dominio público, deben contener para su protección;

- 1.- La indisponibilidad.
- 2.- La imprescriptibilidad.
- 3.- La inembargabilidad.
- 4.- La protección penal contra la usurpación.
- 5.- No crean derechos reales en los particulares.<sup>37</sup>

6.- Están sujetos con exclusividad a la jurisdicción de los Poderes Públicos.

Ahora analizaremos los bienes de propiedad privada de la Federación.

### **3. 4. 2 BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA NACION.**

---

<sup>37</sup> *Serra Rojas Andres. Derecho Administrativo, XII, Editorial México, Editorial Porrúa, S.A., México 1983, pág. 151.*

Son aquéllos bienes que no están afectados a la realización de un servicio público, obra pública, servicio administrativo o un propósito de interés general del estado están sujetos a un régimen jurídico semejante al de los bienes de los particulares.

Dichos bienes por su naturaleza se encuentran señalados en el artículo 3 de la Ley General de Bienes Nacionales, los cuales se transcriben íntegramente;

**“ART. 3º SON BIENES DE DOMINIO PRIVADO.**

I.- Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º de esta ley (**LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES**), que sean susceptibles de enajenación a los particulares.

II.- Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional.

III.- Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común.

IV.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la administración pública paraestatal que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación”

V.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título adquiriera la Federación.

VI.- Los bienes inmuebles e inmuebles que la Federación adquiriera en el extranjero.

VII.- Aquéllos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular”.

Los inmuebles de dominio privado de la Federación son inembargables e imprescriptibles.

Pueden ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común, con excepción de los comodatos y donaciones.

### **3.5 COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES FEDERALES**

La determina los artículos 104 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo 53 fracción VI de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, que establecen que corresponde a los Tribunales de la Federación, conocer de todas las controversias en que la Federación sea parte, tenga interés jurídico o para el caso de que los juicios afecten bienes de propiedad nacional, a continuación, se transcribe el numeral Constitucional citado.

### **3.5.1 "ART. 104.- (CONSTITUCIONAL).**

#### **CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES DE LA FEDERACION CONOCER:**

I.- De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o de los tratados internacionales celebrados por el Estado mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor, los jueces y tribunales del orden común de los estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia podrán ser apelables para ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado.

I-B De los recursos de revisión que se interpongan contra las resoluciones definitivas de los tribunales de lo contencioso-administrativo a que se refieren la fracción XXIX-H del artículo 73 y fracción IV inciso e) del artículo 122 de esta Constitución, sólo en los casos que señalen las leyes. Las revisiones, de las cuales conocerán los Tribunales Colegiados de Circuito, se sujetarán a los trámites que la ley reglamentaria de los artículos 103 y 107 de esta Constitución fije para la revisión de amparo indirecto, y en contra de las resoluciones que en ellas dicten los Tribunales Colegiados de Circuito no procederá juicio o recurso alguno:

II.- De todas las controversias que versen sobre Derecho Marítimo.

III.- De aquéllas en que la Federación fuese parte;

IV.- De las controversias y de las acciones a que se refiere el artículo 105, mismas que serán del conocimiento exclusivo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

V.- De las que surjan entre un Estado y uno o más vecinos de otro y

VI.- De los caos concernientes a miembros del cuerpo diplomático y consular.

La reforma del 25 de octubre de 1993, obedece a la necesidad de incluir en la fracción 1-B de este precepto la procedencia de recursos de revisión ante los Tribunales de la Federación sobre las resoluciones definitivas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, lo cual es congruente con las reformas de esta misma fecha de los artículos 73, fracción XXIX-H y 122 fracción IV, inciso e)".

**3.5.2. "Artículo 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal.**

Los jueces de Distrito en Materia Civil conocerá:

I.- De las controversias del Orden Civil que se susciten sobre el

cumplimiento y aplicación de Leyes Federales o tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares podrán conocer de ellas, a elección del actor, los jueces y tribunales del Orden Común de los Estados y del Distrito Federal.

II.- De los juicios que afecten bienes de propiedad Nacional.

III.- De los juicios que se susciten entre una Entidad Federativa y uno o más vecinos de otra, siempre que alguna de las partes contendientes esté bajo la jurisdicción del juez.

IV.- De los asuntos Civiles concernientes a miembros del cuerpo Diplomático Consular.

V.- De las diligencias de jurisdicción voluntaria que se promuevan en materia federal.

VI.- De las controversias Ordinarias en que la Federación fuere parte.

VII.- De los asuntos de la competencia de los Juzgados de Distrito en materia de procesos Federales que no estén numeradas en los artículos 50, 52, y 55 de esta Ley.”

## **CAPITULO CUARTO**

**TRAMITACION DE LA RELACION JURIDICA PROCESAL DE LOS  
JUICIOS DE ARRENDAMIENTOS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACION  
VIGENTE.**

En el presente capítulo nos encargaremos de hacer un pequeño análisis de las diferentes etapas procesales en el juicio Ordinario Civil Federal, en materia de arrendamiento y son las siguientes:

- DEMANDA.
- EMPLAZAMIENTO.
- CONTESTACION.
- RECONVENCION.
- CONTESTACION A LA RECONVENCION.
- OFRECIMIENTO Y ADMISION DE PRUEBAS.
- DESAHOGO DE PRUEBAS (AUDIENCIA).
- AUDIENCIA DE LEY (ALEGATOS) FINAL.
- SENTENCIA DEFINITIVA.
- APELACION A LA SENTENCIA DEFINITIVA.
- AGRAVIOS DENTRO DE LA APELACION.
- CONTESTACION A LOS AGRAVIOS.
- RESOLUCION DEL TRIBUNAL UNITARIO DE CIRCUITO.
- AMPARO DIRECTO (TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO).
- AUTO QUE DECLARA EJECUTORIADA LA SENTENCIA
- DEFINITIVA DICTADA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA
- EJECUCION DE SENTENCIA.

Las primeras etapas antes señaladas comprenden la instrucción, es decir, la parte donde se proveen los medios necesarios como son las pruebas y las razones que exponen las partes, para dejar a un juicio en posibilidad de dictarse sentencia.

A continuación comenzaremos nuestro análisis con la figura jurídica de;

#### **4.1- LA DEMANDA.-**

Ovalle Favela, define a la demandada como "El acto procesal introductorio de la 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".<sup>38</sup>

En materia de arrendamiento la demandada debe contener los requisitos del artículo 322 del Código Federal de Procedimientos Civiles, y en particular las prestaciones que se demandan son; que el juez por sentencia definitiva declare terminado un contrato de arrendamiento; así mismo se debe demandar que el inquilino entregue vacío y desocupado el bien arrendado, el pago de todas y cada una de la pensiones rentísticas que adeude y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio en que se actúa, además el pago de gastos y costas del juicio.

---

<sup>38</sup> *Ovalle Favela José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla, México, 1981, pág. 47.*

Para que la demanda sea admitida por el juzgado es necesario que se acompañe a la misma el documento base de la acción, es decir, que tendría que exhibir el contrato de arrendamiento original, (base de la acción).

Para el caso de que en la relación contractual, operara la tácita reconducción, es necesario acompañar a la demanda, copia certificada de las diligencias de jurisdicción voluntaria, en las cuales se haya dado aviso al demandado que contaba con quince días para desocupar el inmueble en términos del artículo 2478 del Código Civil vigente.

Una vez presentada la demanda, el juez dictará un auto admisorio, el cual entre otras cosas, debe contener lo dispuesto por el artículo 327 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que dice: "Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada y se le emplazará para que la conteste dentro del término de nueve días, aumentados con los que corresponda por razón de la distancia".

El efecto de la presentación de la demanda, es interrumpir la prescripción y con esto señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas y del emplazamiento, que es prevenir a juicio al demandado, situación que queda a cargo del Juez que conoce del asunto.

En los párrafos anteriores se engloba el emplazamiento a la parte contraria, misma que deberá ser notificada personalmente y en su caso, entender la

diligencia con la persona que se encuentre en el domicilio del demandado, teniendo este, como ya vimos, un término de nueve días hábiles para contestar la demanda y oponer defensas y excepciones.

### **EL EMPLAZAMIENTO.-**

En términos generales, emplazar significa, conceder un plazo a la parte demandada, para que acuda ante el Juez o Tribunal correspondiente y hacerlo sabedor de la existencia de un proceso judicial en su contra.

La finalidad del emplazamiento es el dar cumplimiento al principio de **"AUDITORIA ALTERA PARS"**, que significa que el demandado debe ser oído.

El emplazamiento se funda en los artículos 327 y 328 del Código Federal de Procedimientos Civiles, siendo el último de éstos el que señala los efectos del emplazamiento y son;

I.- Prevenir el juicio en favor del tribunal que lo hace;

II.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el tribunal que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la citación.

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

IV.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial".

A continuación analizaremos las diferencias que existen entre la notificación y el emplazamiento, en virtud de que en ocasiones se presta a confusión entre las dos figuras jurídicas y son las siguientes;

I.- La notificación es lo general.

El emplazamiento es lo particular.

II.- La notificación es el comunicar a las partes el estado en que se encuentra el juicio.

El emplazamiento es un llamado, para que acuda a comparecer la parte demandada ante la autoridad, dándole a conocer la existencia de una demanda.

III.- Las notificaciones, no conceden un plazo y son personales, cuando lo dispone la autoridad o la ley.

El emplazamiento es más solemne que la notificación, además de que concede un plazo, requiere que se haga en forma personal o por edictos.

El emplazamiento debe hacerse por medio de instructivo, que debe contener la fecha y hora en que se entrega el nombre y apellido del actor, el Juez o Tribunal que manda practicar la diligencia, la resolución que ordena notificar y el

nombre completo de quien la recibe.

Una vez que el actuario se haya cerciorado de que es el domicilio del demandado, debe hacer constar las razones por las cuales lo asegura y deberá entregar a quien se encuentre en dicho domicilio, la cédula o instructivo, una copia simple de la demanda, debidamente cotejada y sellada, además de una copia de cada documento que acompañó a la misma.

#### **4.2 CONTESTACION DE LA DEMANDA.-**

Al igual que la demanda, se tiene que formular por escrito dentro del término de nueve días que marca la ley, la contestación es el derecho genérico que va a tener el demandado para defenderse.

El demandado puede asumir frente a la demanda diferentes actitudes, ya que el derecho del que hablamos es potestativo dentro del procedimiento, por lo que hablan puede contestar o no contestar la demanda, englobando estas diferentes actitudes.

En un juicio de arrendamiento que es la materia a estudio y más específico, cuando se trate de la terminación del contrato, las actitudes que pueden tomar el demandado son las siguientes:

I.- Aceptar las pretensiones de la demanda, es decir, no existe ninguna defensa ni oposición a la declaración de que se termine el contrato, ni a desocupar el

inmueble, **(ALLANAMIENTO A LA DEMANDA)**.

II.- Reconocer los hechos afirmados por el arrendador **(CONFESION)**.

III.- Admitir aquél fundamento jurídico en el cual se apoye al arrendador **(RECONOCIMIENTO)**.

IV.- Negar los hechos afirmados por el arrendador o ignorarlos por no ser propios **(NEGACION DE LOS HECHOS)**.

V.- Negar que el arrendador tenga, derecho a lo que reclama **(NEGACION DEL DERECHO)**.

VI.- Oponerse al proceso por falta o incumplimiento de presupuestos procesales, por ejemplo:

a.- La falta de diligencias de jurisdicción voluntaria.

b.- La falta de medios preparatorios a juicio en general (excepciones y defensas).

#### **4.2.1 RECONVENCION.-**

Equivale a contrademanda, es decir, la petición que deduce el demandado contra el actor en el mismo juicio al contestar a la demanda, ejercitando

cualquier acción ordinaria que contra este le competa, se llama también mutua petición por razón de que ambas parte se demandan mutuamente en un mismo juicio; tanto que cada parte, procesalmente, reúne doble carácter de actor y demandado y por lo tanto, cada una de ellas está obligada a contestar mutuamente ante el juez que tiene conocimiento.

La reconvencción no puede proponerse en ningún caso después de contestada la demanda.

Si al contestar la demanda, se interpusiera reconvencción, se correrá traslado de ella al actor por un término de 9 días, para que produzca su contestación.

#### **4.2.2 CONTESTACION A LA RECONVENCION.-**

Es el derecho del actor (arrendador) en el principal y demandado en la reconvencción de producir su contestación a la contrademanda (Reconvencción) interpuesta por el demandado (arrendatario) en el principal y actor en la reconvencción, de todas acciones y pretensiones que pretende hacer valer, dentro del término que marca la ley, oponiendo las excepciones y defensas que a su derecho convenga.

Transcurrido, el término para contestar la demanda o la reconvencción, en su caso, el Tribunal abrirá el juicio a prueba, por un término de 30 días.

#### **4.3 OFRECIMIENTO Y ADMISIÓN DE PRUEBAS.-**

La manera de dictar la sentencia, depende directamente de las pruebas que fundan a la demanda y en su caso a la contestación de la misma, por tanto esta etapa del procedimiento, es muy importante porque la resolución depende en gran parte de las pruebas ofrecidas.

Las pruebas son medios o instrumentos para demostrar la veracidad de los hechos y fundar la demanda o bien la contestación de la misma.

El artículo 86 del Código Federal de Procedimientos Civiles dice al respecto "Sólo los hechos estarán sujetos a prueba, así como los usos o costumbres en que se funde el derecho".

Así mismo el artículo 85 del Código Federal de Procedimientos Civiles manifiesta; "Ni la prueba, en general ni los medios de prueba establecidos por la ley, son renunciables".

En relación a los artículos antes citados, todos los hechos se tienen que probar, excepto aquéllos que ya están confesados por algunas de las partes, es decir, que hayan sido admitidos como ciertos y que no formen parte de la litis los hechos notorios, son aquéllos que no necesitan ser afirmados o negados por las partes, pero si los puede invocar el Tribunal que conozca del asunto.

También son hechos que no necesitan probarse, los presumidos, sólo se probaran los hechos de los cuales deriva la presunción: los hechos irrelevantes, tampoco se tendrán que probar, es decir, que no tengan trascendencia para la resolución del conflicto; los hechos imposibles, porque estos pueden ser producto de invenciones y por lo tanto no se puede admitir un prueba sobre éstos.

Antes de analizar la carga de la prueba, es conveniente destacar, cuales son los medios de prueba que admite el Código Federal de Procedimientos Civiles y son los siguientes;

I.- La confesión;

II.- Los documentos públicos.

III.- Los documentos privados;

IV.- Los dictámenes periciales;

V.- El reconocimiento o inspección judicial.

VI.- Los testigos.

VII.- Las fotografías, escritos y notas taquigráficas y, en general, todos aquéllos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia.

VIII.- Las presunciones.

Y demás elementos idóneos para llegar a la verdad de los hechos controvertidos.

La carga de la prueba, es la aplicación de la materia probatoria, y dice el artículo 81 del Código Federal de Procedimientos Civiles; "El actor debe probar los

hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones", es decir, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

La regla general para la carga de la prueba, es que tiene que probar el que haga una afirmación y solamente se probará una negación en los casos que señala el artículo 82 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que dice: "El que niega sólo está obligado a probar;

I.- Cuando la negación envuelvan la afirmación expresa de un hecho.

II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga a su favor el colitigante.

III.- Cuando se desconozca la capacidad.

En materia de arrendamiento el actor únicamente tendrá que probar la existencia de la relación contractual, lo cual lo acreditará con el contrato de arrendamiento y en el caso de que el contrato hubiera quedado voluntario para ambas partes, tendrá que probar que ha dado el aviso a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, que también se probará con documental, consistente en las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria.

Con lo anterior, el actor prueba plenamente su acción y al demandado le quedara la carga de probar la existencia de otro contrato y además alegaciones

que haya hecho en su contestación y su reconvencción en su caso.

#### **4.4 DESAHOGO DE PRUEBAS**

Una vez que el juez dicte auto admisorio de pruebas, en el mismo debe señalar día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas o audiencia de ley, diciendo en que forma se desahogará cada una de las pruebas ofrecidas y en su caso a cargo de quien corresponde la preparación de las mismas.

El día de la audiencia de desahogo, se levantará una acta, donde conste el desahogo de todas y cada una de las pruebas que se reciban ese día y sólo aquéllas que se encuentren debidamente preparadas.

Si no se encontrara ninguna prueba preparada o faltare alguna por hacerlo, en el acta constará lo anterior y se señalará nuevo día y hora para la continuación de esta audiencia, señalando que prueba se recibirán en esa nueva fecha.

Con esta última fase, se concluye la etapa probatoria del juicio, pasando a la última etapa de la instrucción y que es la de alegatos.

#### **4.5 AUDIENCIA FINAL DEL JUICIO (ALEGATOS)**

Como ya se dijo esta es la última etapa de la instrucción, en la cual las

partes exponen al juzgador que las pruebas aportadas confirman los hechos narrados por cada parte y que los fundamentos en los cuales se apoyaron son procedentes y aplicables al juicio.

Los alegatos deben contener una relación breve de los hechos controvertidos, así como el análisis detallado de las pruebas aportadas, durante el juicio, es decir deberán alegar tanto sobre la cuestión de fondo como sobre las incidencias que se hayan presentado en el proceso.

Las partes, aún cuando no concurren o renuncien al uso de las palabras, podrían presentar apuntes de alegatos y aún proyecto de sentencia, antes de que concluya la audiencia.

Si en la audiencia no pronunciare el tribunal su sentencia, en ella misma citará para pronunciarla dentro del término de diez días.

#### **4.6 SENTENCIA DEFINITIVA**

Es la forma de concluir un proceso, ya que este desde la demanda hasta la última etapa, que es la de alegatos, se llevó a cabo con el objeto de lograr una decisión del juzgador, sobre el conflicto planteado.

Podemos decir que la sentencia para Ovalle Favela es "La resolución

que emite el juzgado sobre el litigio sometido a su consentimiento y mediante la cual normalmente pone término al proceso".<sup>39</sup>

En un juicio de arrendamiento, generalmente la sentencia emitida, es a favor del arrendador, declarando la terminación del contrato de arrendamiento, condenando al inquilino a desocupar y entregar la localidad arrendada, dentro del plazo legal, contados, a partir de la fecha en que cause ejecutoria la sentencia.

La sentencia debe ser notificada a las partes en forma personal, teniendo la parte que haya sido condenada o la que no haya probado su acción o sus excepciones, un término de cinco días hábiles para interponer recurso de apelación en contra de la sentencia dictada.

#### **4.7 APELACION A LA SENTENCIA DEFINITIVA**

Al respecto; la apelación es el más importante de los recursos ordinarios concedidos por la ley, y el que con más frecuencia se utiliza, se encuentra reglamentada en los artículos 231 al 257, inclusive del Código Federal de Procedimientos Civiles y al respecto manifestamos lo siguiente:

Mediante este recurso, la parte vencida en el juicio, es decir, en la primera instancia (Por resolución judicial) permite someter al estudio y consideración

---

<sup>39</sup> *Ovalle Favela José ob. cit. pág. 146.*

de una autoridad superior competente la sentencia recurrida, tomando en cuenta los agravios formulados al efecto por la parte recurrente a fin de obtener la confirmación, revocación o modificación de la misma.

Dicho recurso se tramita de la siguiente manera;

La apelación debe interponerse ante el tribunal que haya pronunciado la resolución, como ya se hizo mención, dentro de los siguientes cinco días hábiles de haber sido notificada personalmente la resolución, el Tribunal de origen, dictará un auto en el que se admita la apelación, sin substanciación alguna, si procede legalmente y se emplazará al apelante, para que dentro de los tres días siguientes de ser notificado dicho auto, ocurra al tribunal de apelación (Tribunal Unitario del Circuito en Turno), a continuar el recurso.

El Tribunal de Apelación una vez que ha recibido los autos o el testimonio que le envió el juzgado de origen en su caso, lo hará saber a través de notificación a las partes.

En el escrito en que el apelante se presenta a continuar el recurso expresará los agravios que le cause la resolución apelada y los conceptos de violación por los que a su perjuicio se hayan cometido.

Una vez ya notificadas las partes de la llegada y radicación de los autos originales o del testimonio en su caso concreto, a los tres días siguientes examinará y declarará de oficio;

- a.- Si el recurso fue interpuesto o no en tiempo.
- b.- Si es o no apelable la resolución.
- c.- Si el escrito del apelante fue presentado en tiempo y contiene la expresión de agravios.

Si de dicho estudio se desprende que la resolución recurrida no es apelable, que no fue interpuesto dicho recurso en tiempo, o que no contiene la expresión de agravios, se devolverán los autos que se hubieren recibido al juzgado de origen, declarando desierto el recurso y que ha causado ejecutoria la sentencia, remitiendo testimonio de la resolución.

Cuando el tribunal declare que proceda la substanciación del recurso de apelación, se mandará correr traslado a la parte contraria por el término de cinco días, si se tratare de sentencia definitiva con las copias simples del escrito de expresión de agravios del apelante, además se citará a las partes para la audiencia de alegatos en el negocio, que se celebrará dentro de los diez días que feneció el término de traslado.

Solo en la apelación de sentencia o de autos que pongan fin a un incidente, se admitirán, a las partes pruebas en la segunda instancia, siempre que no se hubiere recibido en la primera por causas ajenas a su voluntad o que sean relativas a excepciones posteriores a la audiencia de alegatos de primera instancia, concediéndose un término de diez días para recibir las pruebas que consideren necesarias.

Características fundamentales del recurso de apelación;

- 1.- Es un recurso ordinario.
- 2.- Sólo las partes en el juicio pueden hacerla valer.
- 3.- No se le da trámite de oficio.
- 4.- Se hace valer contra una resolución judicial auto o sentencia a fin de obtener su confirmación, revocación o modificación.
- 5.- El recurso de apelación abre una segunda instancia, más no un nuevo juicio.
- 6.- La parte que apela es porque se supone sufre agravios, mismos que debe hacerlos valer en el término de ley ante el tribunal que conozca de la apelación.
- 7.- La apelación debe interponerse por escrito en el término de cinco días, si es sentencia definitiva.
- 8.- El recurso de apelación procede en un sólo efecto o en ambos efectos.

#### **4.8 AGRAVIOS DENTRO DE LA APELACION**

Antes de entrar al estudio de la expresión de agravios, manifestaremos, que se entiende por agravio.

Debe entenderse como la lesión, daño o perjuicio ocasionada por una resolución judicial, por la aplicación indebida de los preceptos legales que debieron fundar la sentencia o por la falta de aplicación del que debió regir el caso.

Como ya se había hecho mención, el juzgado de origen al dictar el auto en que se admite la apelación, se emplazara al apelante, para que dentro de los tres días siguientes de estar notificado (dicho auto) ocurra al tribunal de apelación a continuar el recurso.

#### **4.9 CONTESTACION A LOS AGRAVIOS**

Una vez que se han llenado los requisitos necesarios para que proceda la substanciación del recurso de apelación a la sentencia definitiva, se mandará correr traslado a las demás partes, por el término de cinco días con el escrito de expresión de agravios del apelante.

El apelado producirá su contestación a los agravios expresados por el apelante por escrito, dentro del término que le fue concedido para ello, negando que el apelante en sus agravios contengan razonamientos jurídicos, manifestando también que los mismos no contienen las razones por las que el apelante no está conforme con los fundamentos que invoca el A Quo, en su sentencia, por lo que se debe declarar infundadas y sin materia los agravios señalados.

En otro orden de ideas, es ampliamente sabido, que para considerar la

existencia de un agravio, se deberá expresar el señalamiento preciso de la resolución, o la parte de ésta que lesione alguno de los derechos del apelante debiendo precisar el precepto o preceptos jurídicos que a su juicio dejaron de aplicarse o se aplicaron indebidamente, situación que no se da en el presente concepto de agravios por lo que se concluye que efectivamente existe omisión o indebida aplicación de los preceptos al caso concreto, pues si falta alguno de estos requisitos no existirá agravio alguno.

#### **4.10 RESOLUCION DEL TRIBUNAL DE APELACION**

Una vez que las partes en el presente juicio han expresado sus agravios y producido su contestación a los mismos, el juzgador estará en la posibilidad de entrar al estudio preciso de todos y cada uno de los preceptos jurídicos que invoca el apelante en sus agravios por los cuales manifiesta que se lesiona algunos de sus derechos o en su caso los preceptos que a su juicio dejaron de aplicarse o se aplicaron indebidamente, así mismo el juzgador entrará al estudio de la contestación a dichos agravios por el apelado y así como los preceptos jurídicos en los que funda su derecho para desvirtuar los de su contrario, dictando su resolución conforme a derecho el Tribunal de Apelación, notificando a las partes dicha resolución.

#### **4.11 AMPARO DIRECTO (TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO)**

Antes de entrar al análisis de ésta etapa procesal, citaremos el concepto genérico del juicio de amparo según el notable jurista Doctor en Derecho

Ignacio Burgoa, que dice, "El Amparo es un medio jurídico que preserva las Garantías Constitucionales del Gobernado contra todo acto de Autoridad que las viole, garantiza en favor del particular el sistema competencia existente entre las Autoridades Federales y las de los Estados y que protege toda la Constitución, así con toda la Legislación secundaria, en función del interés jurídico particular del Gobernado".<sup>40</sup>

Del concepto anterior podemos manifestar a nuestra opinión personal que el Juicio de Amparo es aquél destinado a impugnar los actos de Autoridad violatorios de los Derechos reconocidos por nuestra Carta Magna (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) tanto a Nacionales como Extranjeros.

El juicio de garantías tiene por objeto (Art. 1º de la Ley de Amparo);

Resolver todas las controversias que se susciten:

I.- Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales.

II.- Por leyes o actos de la autoridad federal que vulneren o restrinjan la soberanía de los estados.

---

<sup>40</sup> *Burgoa Ignacio juicio de amparo Décima Séptima Edición, México, Editorial Porrúa, S.A. 1981 pág. 173.*

III.- Por leyes o actos de la autoridad de éstos que incidan la esfera de autoridad federal".

El Juicio de Amparo Directo es aquél que se instaura ante el Tribunal Colegiado de Circuito y ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación procede contra sentencias definitivas que pongan fin al Juicio, dictado por los tribunales judiciales, respecto de las cuales no procede ningún recurso ordinario por el que pueda ser revocado o modificado.

Ahora nos referimos al procedimiento de la demanda de amparo directo ante la suprema corte de justicia o ante los tribunales colegiados de circuito, empezaremos por decir que una vez que se ha notificado a las partes la resolución que ponga fin al juicio dictado por la autoridad responsable (Tribunal Unitario de Circuito), la parte que se considere inconforme con dicha resolución, podrá interponer dentro de los quince días siguientes a dicha notificación, demanda de amparo directo, por conducto de la autoridad responsable que la emitió.

Dicha demanda de amparo, deberá de cumplir con las formalidades señaladas en el artículo 166 de la Ley de Amparo, que a continuación señalaremos:

I.- Nombre y domicilio del quejoso y de quien promueva.

II.- Nombre y domicilio del tercer perjudicado.

III.- Autoridad o autoridades responsables.

IV.- Actos reclamados (de la autoridad responsable reclamamos la sentencia definitiva dictada en el toca número de apelación, formado con motivo del recurso de apelación hecho valer por la ahora quejosa en contra de la sentencia de primera instancia).

V.- Garantías individuales violadas, es decir, los preceptos constitucionales cuya violación se reclame.

VI.- La ley que en concepto del quejoso se haya aplicado inexactamente o la que dejó de aplicarse.

VII.- Fundamentos de la demanda de garantías, los quejosos deben hacer una narración del juicio en que se hayan registrado los actos violatorios impugnados a través de la sentencia definitiva."

Posteriormente el quejoso podrá proceder a la formación de los conceptos de violación, en los cuales se expondrán las infracciones correlativas a los preceptos constitucionales correspondientes (art. 14 y 16 Constitucionales más usados en los juicios de garantías por concepto de violación).

Tomando en consideración que los llamados conceptos de violación son los razonamientos que formula el quejoso para combatir los actos reclamados desde el punto de vista de su inconstitucionalidad o ilegitimidad, en otras palabras los conceptos de violación deben rebatir todas y cada uno de los fundamentos sobre

los que descansa la sentencia definitiva que se combate.

Como ya lo manifestamos, anteriormente una vez presentada la demanda ante la autoridad responsable, con todas y cada una de las copias para traslado, la autoridad, tiene la obligación de dictar un auto en el que se continúe la declaración de que se tiene por interpuestos el amparo contra la sentencia definitiva, así como los mandamientos relativos al emplazamiento de los terceros perjudicados para que ocurran ante los citados organismos a defender sus derechos y a la rendición del informe justificado, con el que dicha autoridad debe remitir al tribunal colegiado, los autos originales, así como "hacer constar al pie del escrito de la misma, la fecha en que fue notificada al quejoso la resolución reclamada y la presentación del escrito", con las copias exhibidas se correrá traslado a las autoridades responsables y una para cada parte en el juicio, para que dentro de un término de diez días comparezcan ante el Tribunal Colegiado de Circuito a defender sus derechos.

La autoridad responsable tiene la obligación de remitir la demanda, las copias que correspondan al ministerio público federal y los autos originales al Tribunal Colegiado de Circuito, dentro del término de tres días, al mismo tiempo rendirá su informe con justificación y dejará copia en su poder de dicho informe, dejando además testimonio de las constancias indispensables para la ejecución de la resolución reclamada en el informe justificado, la autoridad responsable expone "De manera clara y breve, las razones que funden la constitucionalidad del acto reclamado".

En otras palabras, la autoridad responsable debe, pues demostrar que el acto impugnado por el quejoso no adolece de las violaciones constitucionales, que este alega, además dicho informe debe referirse, a las violaciones procesales o de fondo hechas valer por el agraviado, demostrando jurídicamente que no se cometieron y evidenciando que su actuación se ajustó a lo previsto por las normas adjetivas o sustantivas aplicables.

Respecto a la suspensión del acto reclamado, la autoridad responsable decidirá sobre la suspensión de la ejecución, decretándose a instancia del agraviado, surtiendo efectos si se otorga caución bastante para responder de los posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a terceros.

El Tribunal Colegiado de Circuito, examinará la demanda de amparo, si encuentra motivos de improcedencia, la desechará de plano y comunicará la resolución a la autoridad responsable, si hubiere irregularidad en el escrito de demanda, el tribunal señala al promovente un término que no exceda de cinco días para que subsane la omisión o corrija los defectos en que hubiere incurrido, si el quejoso no diere cumplimiento a lo dispuesto, se tendrá por no interpuesta la demanda, cuando el tribunal no encuentre motivo alguno de improcedencia o defecto en el escrito de demanda, o si fueron subsanadas las deficiencias, admitirá aquélla y mandará notificar a las partes el acuerdo relativo, entre ellas al ministerio público federal y al tercer perjudicado quienes pueden presentar sus alegaciones por escrito directamente ante la Suprema Corte o ante los Tribunales Colegiados de Circuito dentro del término de diez días.

Una vez que cumplieron las partes con lo anteriormente señalado, el Presidente del Tribunal Colegiado de Circuito, lo debe turnar dentro del término de cinco días al magistrado relator que corresponda "A efecto de que formule por escrito, el proyecto de resolución dictado en forma de sentencia", como está señalado en el artículo 184 fracción I de la Ley de Amparo, teniendo el proveído respectivo efectos de citación para la sentencia, la que se pronunciará, sin discusión pública dentro de los quince días siguientes, por unanimidad o mayoría de votos; al rechazarse el proyecto del ministro relator, cualquiera de los magistrados de la mayoría que al efecto se define por el presidente de dicho tribunal, formular la sentencia correspondiente, considerando el sentido de los votos de inconformidad con dicho proyecto que por escrito se hubiese emitido.

Las resoluciones que se dicten en un juicio de amparo directo, por un Tribunal Colegiado de Circuito o la Suprema Corte de Justicia, debería de tomar únicamente en consideración las cuestiones legales propuestas en la demanda de garantías por el quejoso, resolviendo que se otorguen o se niegue la protección federal o se sobresee el juicio respectivo.

#### **4.12 AUTO QUE DECLARA EJECUTORIADA LA SENTENCIA DEFINITIVA.**

Conforme a lo estipulado por el artículo 356 del Código Federal de Procedimientos Civiles causa ejecutoria las sentencia;

"1.- Las que no admitan ningún recurso.

II.- Las que, admitiendo algún recurso, no fueren recurridas, o habiéndolo sido, se haya declarado desierto el interpuesto, o se haya desistido el recurrente de él.

III.- Las consentidas expresamente por las partes, sus representantes legítimos o sus mandatarios con poder bastante."

La sentencia causa ejecutoria por ministerio de ley, cuando no admitan ningún recurso, así como aquéllas que las partes expresamente las consientan es decir, que las partes en el juicio fue oída y vencida en el mismo, su contraria tendrá el derecho de solicitar al juez del conocimiento por escrito que declare que la sentencia definitiva ha causado estado, es decir, cosa juzgada y se de cumplimiento a los puntos resolutos de la sentencia definitiva dictada en la primera instancia.

Por lo que hay cosa juzgado cuando ha sido resuelto un juicio contradictorio por sentencia firme de los tribunales de justicia.

#### **4.13 EJECUCION DE SENTENCIA**

Es el auto por medio del cual, la parte vencedora en el juicio, es decir, la persona a la cual le fue favorable el fallo del juicio de controversias, solicita al juzgador que en virtud de que la resolución dictada ha causado ejecutoria, se de cumplimiento a todos y cada uno de los puntos resolutivos y en particular a que se decrete terminado en contrato base de la acción en materia de arrendamiento y en consecuencia se condene a la enjuiciada a desocupar el bien dado en arrendamiento, en un término de treinta días posteriores a aquél en que sea

ejecutable la resolución con el apercibimiento de ser sancionado por cualquiera de las medidas de apremio que el juzgador considere pertinente.

## **CAPITULO QUINTO**

**ANALISIS DE FIGURAS JURIDICAS RELACIONADAS CON LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO, CUANDO LA FEDERACION ES PARTE, EN LAS QUE EXISTE LA NECESIDAD DE LEGISLAR, (MATERIA DE LA PRESENTE TESIS).**

El propósito del presente trabajo, es el de analizar jurídicamente tanto desde la óptica sustantiva como adjetiva, los juicios de arrendamiento sobre aquellas inmuebles que son arrendados por Secretarías de Estado como son (Marina, Hacienda Y Crédito Público, Salud, Turismo, etc.), en calidad de arrendatarios y representados por la Federación y una particular (en su calidad de arrendador) o bien cuando la relación contractual se da exactamente a la inversa, es decir, una Secretaría de Estado, celebra un contrato de arrendamiento, en su calidad de arrendador con un particular en su calidad de arrendatario.

De lo anteriormente manifestado consideramos que existe la necesidad de definir con toda claridad las controversias judiciales concretamente en un juicio ordinario civil federal sobre rescisión o terminación de contrato de arrendamiento, cuando en ellas una de las partes es un órgano de la Administración Pública Federal Centralizada, llámese Secretaría de Estado, se debe entender que dicha dependencia es parte integrante de la Federación, más no es la Federación como Nación la que interviene en dicho juicio, pues tal situación es fundamental para determinar si debe o no intervenir el Procurador General de la República, como y por ende, determinar la competencia de los órganos jurisdiccionales, (Juzgado del Fuero Común o Juzgados de Distrito) ya que si éstos últimos se declaran competentes para conocer de dichas controversias en materia de arrendamiento, habrá la intervención del representante de la Federación en términos de lo dispuesto por el artículo 102 apartado " A " párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados

Unidos Mexicanos, y si se declara competente los primeros, no tendrá razón de ser dicha representación.

A continuación analizaremos la competencia de los Tribunales Federales, así como la representación del Procurador General de la República.

## **5.1 C O M P E T E N C I A**

La competencia de los Jueces Federales para conocer de la controversias de arrendamiento, es decir de un juicio ordinario civil federal, se encuentra determinada por los artículos 104 Constitucional, así como el artículo 54 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal, (hoy artículo 53 de la propia Ley), de acuerdo con lo dispuesto por el artículo tercero transitorio del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 26 de mayo de 1995, por el que se abroga la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación pública en el Diario Oficial de la Federación del día 5 de enero de 1988 y sus reformas.

### **"Art. 104 CONSTITUCIONAL**

Corresponde a los Tribunales de la Federación conocer:

I De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o de los tratados internacionales celebrados por el estado mexicano, cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer

también de ellas, a elección del actor los jueces y tribunales del orden común de los estados y del Distrito Federal, las sentencias de primera instancia podrán ser apelables ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado.

I.B De los recursos de revisión que se interpongan contra las resoluciones definitivas de los tribunales de lo contenciosos administrativo a que se refiere la fracción XXXIX-H del artículo 73 fracción IV inciso e) del artículo 122 de esta Constitución, sólo en los casos que señalen las leyes las revisiones, de las cuales conocerán los Tribunales Colegiados de Circuito, se sujetaran a los trámites que la ley reglamentaria de los artículos 103 y 107 de esta Constitución fije para la revisión de Amparo Indirecto, y en contra de las resoluciones que en ellas dicten los tribunales colegiados de circuito no procederá juicio o recurso alguno.

II. De todas las controversias que versen sobre Derecho Marítimo.

III.- De aquéllas en que la Federación fuese parte.

IV.- De las controversias y de las acciones a que se refiere el artículo 105, mismas que serán del conocimiento exclusivo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

V.- De las que surjan entre un estado y uno o más vecinos de otro.

VI.- De los casos concernientes a miembros del cuerpo diplomático y consular”.

**“ART. 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal.**

Los Jueces de Distrito en Materia Civil conocerá:

I.- De las controversias del orden civil que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o tratados internacionales celebrados por el estado mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares podrán conocer de ellas, a elección del actor, los jueces y tribunales del orden común de los estados y del Distrito Federal.

II.- De los juicios que afecten bienes de propiedad nacional.

III.- De los juicios que se susciten entre una entidad federativa y uno o más vecinos de otra, siempre que alguna de las partes contendientes esté bajo la jurisdicción del juez.

IV.- De los asuntos civiles concernientes a miembros del cuerpo diplomático y consular.

V.- De las diligencias de jurisdicción voluntaria que se promuevan en Materia Federal.

VI.- De las controversias ordinarias en que la federación fuere parte.

VII.- De los asuntos de la competencia de los juzgados de distrito en materia de procesos federales que no estén numeradas en los artículos 50, 52 y 55 de esta Ley”.

De los artículos transcritos, se desprende que son tres las hipótesis en las que surge la competencia de los tribunales federales para conocer de un juicio ordinario civil federal (arrendamiento inmobiliario) y estas son:

1.- Que las controversias del orden civil verse sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales y si sólo se afectan intereses particulares, que el actor haya elegido plantear el asunto ante un juez federal. (Art. 104 fracción I de la Constitución).

2.- Que sea parte la Federación. (Art. 104 fracción III, de la Constitución).

3.- Que se afecten bienes de dominio público o de dominio privado de la federación. (Art. 53 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal).

**De la primera de las hipótesis** planteadas, consideramos que no se da el caso concreto que nos ocupa, ya que la controversia no versa sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales.

Sino de la competencia que tengan los juzgados tanto del fuero común, como los de Distrito, para conocer de aquéllos juicios de arrendamiento de inmuebles destinados la mayor de las veces a locales comerciales, en los cuales la relación contractual se celebra por una Secretaría de Estado y por la otra parte un particular, es decir una persona física por lo tanto consideramos que los juzgados competentes para conocer de dichas controversias de arrendamiento lo son los Juzgados de Fuero Común.

En virtud de que el artículo 13 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en su fracción III, textualmente establece :

**“ART. 13 del Código Civil.**

La determinación del Derecho aplicable se hará conforme a las siguientes reglas;

I.- Las situación jurídica validamente creada en las entidades de la República o en un Estado extranjero conforme a su derecho, deberán ser reconocidas.

II.- El estado y capacidad de las personas físicas se rige por el derecho del lugar de su domicilio.

III.- La Constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles se registrarán por el derecho del lugar de su ubicación aunque sus titulares sean extranjeros.

IV.- La forma de los actos jurídicos se regirá por el derecho del lugar en que se celebren. Sin embargo, podrán sujetarse a las formas prescritas en este Código cuando el acto haya de tener efectos en el Distrito Federal o en la República tratándose de materia federal, y.

V.- Salvo lo previsto en las fracciones anteriores, los efectos jurídicos de los actos y contratos se registrarán por el derecho del lugar en donde deban ejecutarse, a menos de que las partes hubieran designado validamente la aplicabilidad de otro derecho".

Del análisis del artículo anterior se concluye, que al tratarse de cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, las partes deben sujetarse a lo que disponga el derecho local del lugar de la ubicación del inmueble que en el caso lo es el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles a menos de que las partes hagan uso del derecho de prórroga de jurisdicción, por razones de territorio, que es la única que esta permitida, debiéndose aplicar en tal circunstancia la ley local de esa jurisdicción.

**La segunda hipótesis**, tampoco se presenta en el caso que se analiza, en virtud de que en un juicio ordinario civil federal, promovido por un

particular en su calidad de arrendadora y una Secretaría de Estado en su calidad de arrendataria o viceversa, la Federación no es parte en dicha controversia, en la acepción que este término otorgan los preceptos constitucionales y secundarios invocados, es decir, el ente Estados Unidos México, aún cuando uno de los demandados sea una Secretaría de Estado, ya que si bien es cierto, este órgano forma parte de la Administración Pública Federal, también lo es que no puede considerarse como la Federación, en la acepción que le dan el artículo 104 fracción III de la Constitución, en efecto el artículo primero de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal dice:

**"Art. 1.- La presente Ley establece las bases de organización de la administración pública federal, centralizada y paraestatal.**

**La Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos integran la Administración Pública Centralizada.**

**Los Organismos Descentralizados, las empresas de participación Estatal, las Instituciones Nacionales de Crédito, Las Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito, las Instituciones Nacionales de Seguros y de Fianzas y los Fideicomisos, componen la administración pública paraestatal".**

**En efecto, el hecho de que las Secretarías de Estado, sean actores o**

demandados en un juicio de controversias no significa que sea la Federación la que promueva un juicio de arrendamiento como ente jurídico, pues no puede confundirse ninguno de los poderes de la unión, ni los órganos estatales de los mismos con el estado mismo, que es un ente de Derecho con personalidad jurídica y política propia, compuestas por el pueblo o nación, territorio y el Gobierno (potestad y soberanía).

Por lo que consideramos necesario precisar lo que debe entenderse por el término Federación, utilizado en el artículo 104 fracción III Constitucional, estableciendo que dicho vocablo se utiliza para significar a la Nación misma, o sea a la agrupación humana que con su poder soberano, se organiza jurídica y políticamente a través del Derecho, tal criterio ha sido sostenido por la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia en la tesis jurisprudencial número 22/92, visible en la página 18 de la Gaceta del Seminario Judicial de la Federación número 59 correspondiente al mes de noviembre de 1992 cuyo texto dice;

**"COMPETENCIA FEDERAL SE SURTE CUANDO EN UNA CONTROVERSIA SEA PARTE LA FEDERACION , ENTENDIDA ESTA COMO UN ENTE JURIDICO DENOMINADO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".**

El término Federación no esta utilizado como forma de Gobierno, ni como órgano federal con facultades específicas, sino como la Nación misma, es decir, como la agrupación humana que con su poder soberano se organiza jurídica y políticamente a través del Derecho para dar vida a la persona moral denominada Estados Unidos Mexicanos,

con todos sus elementos, Población Territorio y poder político que abarca tanto al orden federal, que impera sobre todo el territorio, como a los órdenes locales que velan sobre el territorio específico de cada entidad federativa”.

Conforme al criterio sustentando en las tesis transcrita, es el caso concreto de que no puede considerarse que sea aplicable la segunda hipótesis, para que se surta la competencia federal, pues no se está en el caso de que la Federación sea parte, por el hecho de que una de las partes en un juicio judicial sea una Secretaría de Estado.

**De la tercera hipótesis** que se analiza, en donde se establece la competencia de los jueces de Distrito para conocer de los juicios que afectan bienes de propiedad nacional.

Estimamos que tampoco se surte la competencia de los jueces de Distrito en el caso que se analiza, en virtud de que en el juicio controvertido, en donde la Secretaría de Estado tiene la calidad de arrendataria, el inmueble arrendado materia de la litis es propiedad privada del arrendador, por lo que no se afectan de ninguna forma los bienes de la Nación.

Y para el caso de que la Secretaría sea la arrendadora y el particular sea el arrendatario, consideramos que tampoco se surte la competencia de los juzgados de distrito en virtud de que en dichos bienes no sufren un menoscabo o pérdida parcial o total del inmueble arrendado, ya que la naturaleza del juicio de

arrendamiento es la usar y disfrutar una cosa, de manera temporal, por lo que en consecuencia no se surte el interés jurídico de la Federación, en otras palabras no se contravierte la propiedad del bien inmueble dado en arrendamiento.

En consecuencia, de todo lo anteriormente señalado se concluye que no se surte la competencia en las tres hipótesis previstas por los artículos 104 Constitucional y el artículo 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, sino que deberá ser competente y conocer del mismo un Juzgado del Fuero Común.

## **5.2 REPRESENTACION LEGAL DE LA FEDERACION EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.**

Dicha Representación se encuentra determinada en los artículos 102 apartado "A" párrafo IV de la Constitución y el artículo 41 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, que a continuación se transcribe;

### **"ART. 102 A.- Constitucionales.**

La Ley Organizará el Ministerio Público de la Federación, cuyos funcionarios serán nombrados y removidos por el ejecutivo, de acuerdo con la Ley respectiva. El ministerio Público de la Federación estará presidido por un Procurador General de la República, designado por el titular del Ejecutivo Federal con ratificación del Senado o en sus

recesos, de la comisión permanente. Para ser Procurador se requiere; ser ciudadano mexicano por nacimiento; tener cuando menos 35 años cumplidos el día de la designación, contar con antigüedad mínima de 10 años, con título profesional de Licenciado en Derecho, gozar de buena reputación y no haber sido condenado por el delito doloso, el procurador podrá ser removido libremente por el ejecutivo.

Incumbe al Ministerio Público de la Federación, la persecución ante los Tribunales, de todos los delitos del orden Federal; y por lo mismo a él corresponderá solicitar las órdenes de aprehensión contra los inculcados; buscar y presentar las pruebas que acrediten la responsabilidad de estos; hacer que los juicios se sigan con toda regularidad para que la administración de justicia sea pronta y expedita; pedir la aplicación de las penas e intervenir en todos los negocios que la ley determine.

El Procurador General de la República intervendrá personalmente en la controversias y acciones a que se refiere el artículo 105 de esta Constitución.

En todos los negocios en que la Federación fuese parte; en los casos de los diplomáticos y los cónsules generales y en los demás en que deba intervenir el Ministerio Público de la Federación, el Procurador General lo hará por sí o por medio de sus agentes.

El Procurador General de la República y sus agentes, serán responsables de toda falta, omisión o violación a la ley en que incurran con motivo de sus funciones.

La función de consejero jurídico del Gobierno estará a cargo de la Dependencia del ejecutivo federal que para tal efecto, establezca la ley.

B.- El congreso de la unión y las legislaturas de los estados en el ámbito de sus respectivas competencias, establecerán organismos de protección de los derechos humanos que otorga el orden jurídico mexicano, los que conocerán de quejas en contra de actos u omisiones de naturaleza administrativa provenientes de cualquier autoridad o servidor público, con excepción de los del Poder Judicial de la Federación, que violen estos derechos, formularán recomendaciones públicas autónomas, no vinculatorias y denuncias y quejas ante las autoridades respectivas.

Estos Organismos no serán competentes tratándose de asuntos electorales, laborales y jurisdiccionales.

El Organismo que establezca el Congreso de la Unión conocerá de las inconformidades que se presenten en relación con las recomendaciones, acuerdos u omisiones de los organismos equivalentes de los estados".

**“ART. 41 DEL REGLAMENTO DE LA LEY ORGANICA DE LA  
PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA.**

Durante las ausencias del Procurador, el despacho y resolución de los asuntos estarán a cargo del Subprocurador de Averiguaciones previas y, a falta de ambos, del Subprocurador de Control de Procesos, a falta de los anteriores el Procurador será suplido por el Subprocurador Jurídico, a falta de éste por el Subprocurador de Delegaciones y Visitaduría, en los juicios en que deba intervenir como titular de la Procuraduría General de la República, será suplido indistintamente por los servidores públicos antes señalados además, el Procurador General de la República podrá ser representado en juicio por el Director General Jurídico o por los subalternos de este que se designe en cada caso”.

Del análisis y estudio de los artículos señalados con anterioridad, manifestamos nuestra opinión en el sentido de que el Procurador General de la República, como abogado de la Nación, por sí o a través de la autoridades subordinadas a su cargo en sus ausencias, no deben intervenir en representación de ninguna Secretaría de Estado, en juicios controvertidos en materia de arrendamiento de inmuebles, cuando en ellos sea parte dicha Secretaría y su contraria lo sea un particular y esta controversia se encuentre radicada ante un juzgado de distrito en materia civil, por los razonamientos que consideramos importantes y que a continuación señalaremos.

En primer término, la relación contractual la celebra por una parte un apoderado de la Secretaría de Estado, con todas las facultades que la misma le confiere, en su calidad de arrendatario o arrendador, con un particular, en su calidad de arrendador o arrendatario, según sea el caso concreto respecto de un contrato de arrendamiento de un inmueble determinado, es decir, la Secretaría de Estado en dichas controversias de arrendamiento pueden ser como ya se dijo anteriormente parte actora o parte demandada en dicho procedimiento, en este sentido el hecho de que dicha Secretaría demanden o les demanden la rescisión o la terminación de un contrato de arrendamiento por un particular, no implica que el Procurador General de la República tenga que intervenir directamente en las controversias porque se esté afectando directamente a la Federación, en su patrimonio.

El hecho de que alguna Secretaria de Estado demande o le demanden algún juicio de arrendamiento inmobiliario, a un particular no implica que la Federación sea parte.

Lo anterior se afirma, porque dicha Secretaria forma parte de la Administración Pública Federal Centralizada, tal y como lo previenen los artículos 1,2,y 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ahora bien, lo importante es diferenciar los conceptos de Administración Pública Federal, lo cual se desprende de la siguiente manera.

La Federación, es una persona moral de derecho público con

En primer término, la relación contractual la celebra por una parte un apoderado de la Secretaría de Estado, con todas las facultades que la misma le confiere, en su calidad de arrendatario o arrendador, con un particular, en su calidad de arrendador o arrendatario, según sea el caso concreto respecto de un contrato de arrendamiento de un inmueble determinado, es decir, la Secretaría de Estado en dichas controversias de arrendamiento pueden ser como ya se dijo anteriormente parte actora o parte demandada en dicho procedimiento, en este sentido el hecho de que dicha Secretaría demanden o les demanden la rescisión o la terminación de un contrato de arrendamiento por un particular, no implica que el Procurador General de la República tenga que intervenir directamente en las controversias porque se esté afectando directamente a la Federación, en su patrimonio.

El hecho de que alguna Secretaria de Estado demande o le demanden algún juicio de arrendamiento inmobiliario, a un particular no implica que la Federación sea parte.

Lo anterior se afirma, porque dicha Secretaria forma parte de la Administración Pública Federal Centralizada, tal y como lo previenen los artículos 1,2,y 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ahora bien, lo importante es diferenciar los conceptos de Administración Pública Federal, lo cual se desprende de la siguiente manera.

La Federación, es una persona moral de derecho público con

personalidad jurídica propia, dotada de órganos y atribuciones distintas y diversas de las que corresponden a sus miembros integrantes o Estados.

En este orden de ideas, por Federación debe entenderse a la entidad denominada Estados Unidos Mexicanos, sin que sea jurídico confundir a la entidad con la forma de Gobierno que tiene adoptada, ni con alguno de los tres poderes mediante los cuales se ejerce la Soberanía de la Nación, ni menos aún con alguno de los órganos de cualquiera de esos tres poderes, como lo es la Administración Pública de la Federación integrada entre otros órganos por las Secretaría de Estado que comprende el poder Ejecutivo, de ahí que se concluye que para que el Procurador General de la República como abogado de la Nación, representante de la Federación intervenga en un juicio controvertido en materia de arrendamiento, es necesario que la Federación sea el sujeto judicial de dicha controversia, es decir cuando de la relación de derecho sustantivo de la que ésta necesariamente emana la figura del Estado Mexicano como tal, lo que no se da en el caso concreto que se analiza.

### **5.3 ANALISIS DEL ARTICULO CUARTO DEL CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.**

Antes de entrar al análisis de dicho artículo me permito hacer una transcripción íntegra del mismo.

“ART. 4º Las Instituciones, servicios y Dependencias de la Administración Pública de la Federación y de las entidades Federativas

tendrán, dentro del procedimiento judicial, en cualquiera forma en que intervenga, la misma situación que otra parte cualquiera pero nunca podrá dictarse, en su contra, mandamiento de ejecución, ni providencias de embargo y estarán exentos de prestar las garantías que este Código exija de las partes.

Las resoluciones dictadas en su contra serán cumplimentadas por las autoridades correspondientes dentro de los límites de sus atribuciones".

Del análisis del artículo que antecede se desprende que las Dependencias de la Administración Pública de la Federación y de las Entidades Federativas, tendrán en todo tiempo las partes, durante el procedimiento controvertido un plano de igualdad, procesal, en términos de lo que señala el artículo tercero del Código Federal de Procedimientos Civiles lo que no se da en la práctica, en virtud de qué, cuando se demanda un juicio de arrendamiento, ante un juzgado de Distrito y la arrendataria es una Secretaría de Estado, representada por el Procurador General de la República y ha sido oída y vencida en juicio por el arrendador, este último se encuentra ante la imposibilidad de ejecutarla y materializarla, toda vez que las disposiciones contenidas en el artículo que se analiza, manifiesta que **"NUNCA PODRAN DICTARSE, EN SU CONTRA MANDAMIENTO DE EJECUCION DE SENTENCIA"**.

Aunque cierto es también el criterio que se sustenta en dicho precepto, el cual tiene justificación, en el sentido de que si se llevase a cabo la ejecución de una sentencia condenatoria a la desocupación y entrega del inmueble arrendado en

un término de cinco días, con el apercibimiento de ser lanzado a su consta, si no lo hiciera voluntariamente, se estaría ante la presencia de ejecutar un interés colectivo que existe y prevalece sobre un interés particular.

Por lo que consideramos, la necesidad de que se legisle una reforma al artículo que se analiza (art. 4º del Código Federal de Procedimientos Civiles) en el sentido de que a través de una sentencia sustituta el arrendador o parte actora en el juicio controvertido obtenga una indemnización por daños y perjuicios que le ocasione el arrendatario al no desocupar el inmueble arrendado en el plazo señalado en la definitiva y con el apercibimiento para la demandada a entregar el inmueble completamente limpio y desocupado en un término prudente, tomando en consideración la necesidad de la Secretaría en seguir ocupando el inmueble de manera temporal .hasta en tanto no cubra la necesidad de ocupar otro inmueble y dar previo aviso de su nuevo domicilio ,

## CONCLUSIONES

Una vez agotado el presente trabajo de tesis hemos llegado a las siguientes conclusiones:

**PRIMERA.-** Los problemas entre arrendador y arrendatario han existido desde siempre dado a la naturaleza contradictoria de esta relación donde cada parte tiene intereses divergentes.

**SEGUNDA.-** Es necesario de una regulación clara, coherente y permanente, en relación a la materia de arrendamiento inmobiliaria, donde el legislador, verdaderamente represente los intereses de la Sociedad, con la creación de normas equitativas para el arrendador y para el arrendatario, así como crear normas adjetivas que pongan fin a juicios largos y costosos y se cumpla con el principio de que la justicia debe ser impartida en forma pronta y expedita.

**TERCERA.-** Consideramos que el contrato de arrendamiento, además de ser uno de los mas importantes, que reglamenta nuestro Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, es el que presenta más desigualdad entre las partes contratantes.

**CUARTA.-** En consideración a los diversos decretos expuestos en el presente trabajo, se puede apreciar que algunos de estos, beneficiaron a los arrendatarios con es el Decreto Publicado el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, vino a introducir diversas reformas a algunos Códigos Civiles para el Distrito Federal, el primero de los citados introduce importantes disposiciones de Orden público e interés

Social al contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitación y el segundo adiciona un título sobre las controversias en materia de arrendamiento, destinadas a habitación.

**QUINTA.-** Consideramos que las leyes deben responder a las necesidades sociales, sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos; de aquí que fuera necesario reformar las disposiciones relativas al arrendamiento inmobiliario tanto en materia sustantiva como adjetiva, las cuales se publicaron el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres.

**SEXTA.-** Las reformas sustantivas se enfocaron principalmente a la desaparición de algunos privilegios de los que gozaban los inquilinos como el derecho de preferencia en caso de nuevo arrendamiento, derecho a la prórroga por un año en caso de arrendamiento de locales comerciales y de dos años para casa habitación el plazo del contrato de arrendamiento de un año forzoso para ambas partes, la limitación en el incremento al monto de la renta, en el arrendamiento por tiempo indeterminado para que concluyera a voluntad de cualquiera de las partes, era necesario dar un aviso con dos meses de anticipación, si operaba la tácita reconducción el contrato se entendía renovado por otro año tratándose de precios rústicos.

**SEPTIMA.-** La desaparición o modificación de los privilegios consistió , en derogar lo relativo al derecho de preferencia en caso de un nuevo arrendamiento, el derecho a las prórrogas, el plazo de un año forzoso, dejando en libertad a las partes para fijar el este, libertad de contratación en cuanto al incremento al monto de la renta los arrendamiento por tiempo indeterminado concluyen con un aviso de 15 días de anticipación, el contrato se vuelve de tiempo indeterminado

cuando opera la tácita reconducción se trate de bienes rústicos o urbanos.

**OCTAVA.-** Otra parte de la Reforma Sustantiva con una gran trascendencia fue la adecuada regulación del mal llamado "Derecho del Tanto", para dar lugar al derecho de preferencia por el tanto lo que jurídicamente es más apropiado.

**NOVENA.-** Se publica en el Diario Oficial de la Federación del día 23 de septiembre de 1993, un Decreto que modifica los artículos transitorios del Decreto Oficial del día 21 de julio de 1993, que reformó los artículos a los que hemos hecho referencia, que "congela" la aplicación de éstos para que entren en vigor a partir del 19 de octubre de 1998. Además dicho Decreto complicó la aplicación de las reformas mencionadas.

**DECIMA.-** Se crea una dualidad de legislación aplicable a la misma materia aumentando las labores judiciales y dando lugar a confusiones e inseguridad jurídica.

**DECIMA PRIMERA.-** Consideramos que no se surte la competencia de los juzgados federales para conocer de las controversias de arrendamiento inmobiliario de rescisión de terminación del contrato de arrendamiento, celebrado por una parte, por un órgano de la Administración Pública Federal Centralizada llámese Secretarías de Estado, representada por la Federación y por la otra una persona física (un particular), en virtud de que la competencia para conocer de un asunto por parte de un Juzgado de Distrito en Materia Civil, la atribuye la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 104, así como en el artículo 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, ya que se desprende de los artículos en cita que son tres hipótesis en las

que se surte la competencia de dichos Tribunales.

**A).-** Que la controversia verse sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales y si sólo se afectan interés particulares, que el actor haya elegido plantear el asunto ante un Juez Federal (artículo 104 fracción I Constitucional).

**B).-** Que sea parte la Federación (artículo 104 fracción III Constitucional).

**C).-** Que se afecten bienes de dominio público o bienes de dominio privado de la Federación (artículo 53 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación ).

De lo que se concluye, que de las tres hipótesis planteadas no se encuentran dentro de las controversias de arrendamiento planteadas.

**DECIMA SEGUNDA.-** Consideramos que el Procurador General de la República no debe intervenir en las controversias de arrendamiento inmobiliario en donde las Secretaría de Estado celebran contrato de arrendamiento con un particular, en virtud de que la Federación no es parte en dicho juicio, ni se surte el interés jurídico ya que en dichas controversias no son juicios que decidan sobre el menoscabo de la titularidad de un derecho de la Nación misma, sino solamente se transfiere de manera temporal el uso y disfrute de un inmueble.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Aubry y Rau, Cours de Droit Civil Français, Paris Francis, Editorial T.V. 1950
- 2.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles, 3º, Edición México, 1982.
- 3.- Bañuelos Sánchez, Floyran. De la interpretación de los contratos y de los testamentos, México, editorial porrua, S.A. 1975.
- 4.- Bejarano Sánchez, Manuel,. Obligaciones Civiles, México, editorial Harla, S.A. 1954.
- 5.- Bialostosky, Sara. Panorama de Derecho Romano México, Editorial U.N.A.M., 1982.
- 6.- Burgoa, Ignacio. Juicio de Amparo, 17ª Edición, México, Editorial Epoca, S.A, 1988
- 7.- Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano. México, Editorial Epoca, S.A., 1988.
- 8.- Gutiérrez Fernández, Benito. Códigos o Estudios Fundamentales - sobre el Derecho Civil. Tratados de las Obligaciones, 3ª Edición, Tomo IV, Madrid España, 1877.
- 9.- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, 6ª Edición, Puebla México, Editorial Cajica, 1987.
- 10.- Lalinde Abadía, José. Iniciación Histórica al Derecho Español, Barcelona

España, Editorial Ariel, 1970.

11.- Ovalle Favela, José Derecho Procesal Civil México, Editorial Harla, 1981.

12.- Pina Vana, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen IV, México, 1978.

13.- Planiol y Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil. Los Contratos Civiles, Tomo X, 1ª Parte Habana Cuba, Editorial Cultura, 1946.

14.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Mexicano Obligaciones, Tomo IV, 19 Edición, México, Editorial, S.A. 1988.

15.- Sánchez Medal, Roman. De los Contratos Civiles 9ª Edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1988.

16.- Serra Roja, Andrés. Derecho Administrativo 12ª Edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1983.

17.- Xifra Heras, J. Formas y Fuerzas Políticas.- Barcelona, España. Editorial Bosch., 1938.

## TEXTOS LEGALES

1. **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 103ª Edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1994.**
2. **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California (1870), Tip. de Agruilar e Hijos, 1989**
3. **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California (1984), Edición Oficial, Tip y Lit. "La Europea" de J. Aguilar Vera y Compañía, S. de C. 1906.**
4. **Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales (1932), Edición Oficial e la Secretaría de Gobernación, Talleres Gráficos de la Nación, 1928.**
5. **Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal (1932), 56ª Edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1988.**
6. **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 31 Edición, México, Editorial Porrúa, S.A. 1994.**
7. **Ley General de Bienes Nacionales, 31 Edición, México, Editorial Porrúa, S.A. 1994.**
8. **Ley de Amparo, actualizada, México, Editorial Anaya, Editores, S.A., 1995.**
9. **Ley Orgánica del Poder Judicial Federal, México, Editorial Anaya, S.A. 1995.**

**10. Código Federal de Procedimientos Civiles, México, Editorial, Anaya, S.A.  
1995.**

**11. Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República,  
México, Editorial Dirección de Publicaciones, Bibliística y Documentación  
Jurídica, 1993.**

## **PROCESOS LEGISLATIVOS Y JURISPRUDENCIAS.**

- 1. Proceso Legislativo de la 25ª Reforma del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y de la 32ª Reforma del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Decreto del 21 de julio de 1993, (por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.**
- 2. Proceso Legislativo de la 27ª Reforma del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Decreto del 7 de febrero de 1985, (por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento).**
- 3. Procesos Legislativos de la 26ª Reforma del Código de Procedimientos civiles del distrito Federal; y de la 33ª Reforma del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, Decreto del 23 de septiembre de 1993, (por el que se modifican los artículos transitorios del diverso publicado el 21 de julio de 1993).**
- 4. Jurisprudencia 3ª/J.22/92, publicada en al Gaceta del Semanario Judicial de la Federación número 59 del mes de noviembre de 1992, visible en las páginas 18 y 19.**

## **DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS**

- 1. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VI, México, página 223**
- 2. Escriche, Joaquin, Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia, Tomo I., México, Editorial Porrúa, S.A., 1979, página 234.**
- 3. Echagaray, Eduardo de, Diccionario Etimológico de la Lengua Española, Tomo I, página 150.**
- 4. Enciclopedia Jurídica Queba, Tomo III, Editorial Bibliográfica, Buenos Aires, Argentina, página 308.**
- 5. Revista Patrimonio, número UNO, Editada por la Secretaria del Patrimonio Nacional de fecha 1960, México.**