



96
207

**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN**

**"LAS VENTAJAS DE LAS PRUEBAS EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO,
CONFORME A LAS REFORMAS
DE 19 DE OCTUBRE DE 1993"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ARACELI ESPINDOLA VALDEZ

MEXICO D. F.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



LAS VENTAJAS DE LAS PRUEBAS EN MATERIA DE

ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, CONFORME A LAS

REFORMAS DE 19 DE OCTUBRE DE 1993.

INDICE	PAG.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I : HISTORIA	2
A) GRECIA	5
B) ROMA	8
C) MEXICO	10
CAPITULO II : LAS PRUEBAS	16
A) CONFESIONAL	20
B) TESTIMONIAL	23
C) PERICIAL	29
D) DOCUMENTAL	34
CAPITULO III : OFRECIMIENTO	38
A) CONFESIONAL	42
B) TESTIMONIAL	44
C) PERICIAL	49
D) DOCUMENTAL	51
CAPITULO IV : PREPARACION Y DESAHOGO DE CADA PRUEBA	57
A) CONFESIONAL	59
B) TESTIMONIAL	63
C) PERICIAL	66
D) DOCUMENTAL	70
CAPITULO V: LA VALORIZACION DE LAS PRUEBAS Y LAS VENTAJAS DE LAS REFORMAS EN FORMA GENERAL	77
CONCLUSIONES	84
BIBLIOGRAFIA	88

INTRODUCCION

En nuestro país, se ha parado mucho la inversión en lo que es el logro de arrendamiento inmobiliario, lo anterior en virtud de la mala legislación y la falta de seguridad jurídica, que se establecía antes de las reformas , ya que existían procedimientos que duraban mucho tiempo, y el propietario de un inmueble, tendría que esperar bastante tiempo para volverlo a rentar, y sacarle provecho pronosticado para sus propios intereses.

En la actualidad, gracias al desarrollo de la prueba conforme a las nuevas reformas de arrendamiento inmobiliario ahora, es más dinámica la reivindicación de la posesión y con esto, se logra que aliente más la inversión privada en arrendamiento inmobiliario.

Y toda esta prontitud en el procedimiento se ha logrado exclusivamente con el tratamiento de la probanza, de ahí que en nuestro estudio vamos a observar como a través del desarrollo histórico de la prueba, ésta funciona para demostrar una acción o una excepción o una defensa de las partes, a fin de que los hechos verdaderos puedan demostrarse al juez.

Luego, observaremos a los medios de prueba, en su ofrecimiento, en su preparación y desahogo así como su valorización, observando las reglas que siguen en cada una de estas etapas, y como en el procedimiento de arrendamiento inmobiliario se ha logrado una mayor dinámica y protección para los intereses del arrendador.

Por último, una vez que hallamos hecho los análisis respectivos, consideraremos proponer, que este sistema, pueda propagarse a todos los procedimientos civiles mexicanos, a fin de lograr el principio de una pronta administración de justicia.

CAPITULO I.

HISTORIA

Con el fin de tener elementos suficientes de criterio que fundamenten correctamente nuestras opiniones, sobre las ventajas de las pruebas en materia de arrendamiento inmobiliario conforme a la reforma del 19 de Octubre de 1993, vamos a iniciar nuestro trabajo de Tesis, estableciendo un capítulo de historia, en donde podemos observar el desarrollo histórico-jurídico del desenvolvimiento de la prueba, y cual será su razón de ser frente a lo que es el procedimiento civil; en este caso, un procedimiento rápido de arrendamiento que señalan las nuevas reformas.

Antes de empezar, quisiéramos citar cual será la hipótesis que es necesario resolver en la secuela de este estudio.

En nuestro país, ha existido un problema bastante serio en lo que es la pronta administración de justicia, en virtud de diversos factores. En la actualidad, nuestra justicia ya no responde al interés filosófico-jurídico de su propia estructuración.

Nuestra justicia verdaderamente es lenta, y esto hace que se causen diversos perjuicios para aquél cuyo derecho es infraccionado, y que solicita a través de su ejercicio de la acción, la reparación de su daño, es el caso, que anteriormente a las reformas encontrábamos juicios de arrendamiento que duraban hasta quince años; ahora con las nuevas reformas, establecidas en 1993, observamos que el derecho a la propiedad, de alguna manera esta protegido y se le ofrece una mayor seguridad jurídica.

Así, la vía jurisdiccional para poder resolver los debates que se presenten respecto de los derechos, en la actualidad esta tomando un giro que le identifica con la naturaleza jurídica y estructura del procedimiento, haciéndolo más ágil.

Verdaderamente, la propuesta e hipótesis de este estudio, es; no solamente analizar las ventajas que ofrecen los medios de prueba en materia de arrendamiento inmobiliario, sino también sugerir que este tipo de procedimiento, pueda ser viable para otros tipos, es más para todo procedimiento a fin de que se logre esa fundamentación en la prontitud de la administración de la justicia establecida como garantía individual en el artículo 17 Constitucional.

Ahora bien, para fundamentar nuestra hipótesis, vamos a citar dicho artículo 17 Constitucional, el cual establece los siguientes lineamientos:

ARTICULO 17.- " Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estan expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando en consecuencia , prohibidas las costas judiciales. Las leyes federales y locales, establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones. Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil". (&)

Desde un punto de vista generalizado, observamos que la garantía constitucional establecida en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, señala diversos principios sobre los cuales deberá estar basada la administración de justicia.

El hecho de no hacerse justicia por su propia mano, que se le administre justicia por tribunales expeditos para hacerlo, que se respeten los plazos y términos que fijen las leyes; que su resolución sea pronta completa e imparcial; dé servicio gratuito y con plena independencia de situaciones políticas; y por último el hecho de que nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil, son los principios sobre los cuales esta asentada la administración de justicia.

Cuando penetremos ya al estudio y hablemos directamente sobre las reformas sobre el procedimiento de arrendamiento, veremos que a través de un ofrecimiento oportuno de las pruebas, se logra que estas garantías individuales establecidas por el artículo 17 Constitucional, puedan respetarse, y darle a las personas, ese derecho de un procedimiento pronto en el que se le reparen los daños ocasionados por aquél que no ha querido respetar la ley.

Desde un punto de vista general, a través de la fórmula establecida en el ofrecimiento de pruebas y en su desahogo en el procedimiento reformado de arrendamiento inmobiliario, este tipo de fórmula, puede fácilmente ser la clave para que sea utilizada en los demás procedimientos, sea del tipo que sean, ya que la idea principal de la administración de justicia, es de que ésta pueda ser pronta, completa e imparcial.

De tal manera, que al analizar los parámetros doctrinales de la prueba, podremos ya tener bases de criterio teóricos, que fundamentarán nuestra propuesta, en el sentido de proponer que en todos los procedimientos civiles, las pruebas sean ofrecidas desde el escrito de demanda y contestación, y también se proceda a su desahogo rápidamente.

Es necesario conocer, cual será la dogmática y la filosofía jurídica de la prueba a fin de que nuestra hipótesis podamos demostrarla completamente.

Para lograr estas circunstancias, iniciaremos esta Tesis, analizando situaciones históricas, de los pueblos antiguos Griegos, Romanos y por supuesto de su desarrollo histórico en México.

Así, pasaremos ahora a realizar el análisis del primero de los puntos de este capítulo.

A) GRECIA

Antes de que sobreviniera una de las civilizaciones más especiales para el mundo como fue la Romana, encontramos que el Mediterráneo estaba controlado por los griegos.

La configuración geográfica de Grecia, es montañosa, por tal razón, se dividían los pueblos estableciéndose la unión entre éstos a través de la Polis y como consecuencia de lo mismo, se formaban leyes autónomas y propias para cada una de las ciudades-estados.

De ahí, que es una amplia gama de situaciones jurídico-procesales las que se derivan de la administración de justicia griega.

Podemos citar de esta cultura, dos ciudades importantes como fueron Esparta y Atenas; en las que básicamente, los grandes filósofos eran aquellos que significaban la fuente directa de la estructura de las normas.

Para entender de una manera panorámica esta situación de la administración de justicia griega, vamos a citar las palabras del maestro Guillermo Floris Margadant quien sobre el particular nos dice: " Entre los Dorios, que destrozaron la civilización griega original, encontramos una organización de clanes, grupos de familias reunidos en torno a un principal llamado Basileus; descendiente directo de un pretendido ascendiente común. Cuando varios clanes se organizaban se formaba una Polis; el jefe del clan más importante se convertía en el Basileus de la Polis o sea el Rey. Como debe esta función a su posición dentro de una familia, el poder del rey era hereditario. Para mejorar su prestigio, el monarca suele añadir a su árbol genealógico algún importante Dios, generalmente a Zeus".

" Los tribunales también tomaban la forma de jurados populares. Mediante el ostracismo se exiliaba, por votación popular, a aquéllos ciudadanos que por sus ambiciones o por sus ideas futuristas, constituían un peligro público. La aplicación de este sistema, de que la democracia representa la aversión de la plebe respecto de las personalidades importantes; significaba la democracia mediatizada ". (&)

Las ciudades-estado del mundo griego, tenían su propia organización interna, y corresponde más que nada a los jurados populares el poder ofrecer la distribución y administración de la justicia, de tal manera que las ideas democráticas establecidas por los diversos filósofos como Aristóteles, eran las normas o parámetros que tendrían que seguir para la evaluación en la deducción de los derechos controvertidos.

Eduardo Pallares, en el momento en que hace la cita en la definición de la prueba, habla sobre Aristóteles y el mundo Griego de la siguiente forma: " Aristóteles profundizó la cuestión, y sostuvo que: La democratización es una argumentación o silogismo que engendra ciencia, cuyas premisas son proposiciones verdaderas, primeras e inmediatas, más claras y que la conclusión, anterior a ellas y causa de las mismas; este concepto se refiere a la prueba deductiva, y los clasificativos primera e inmediata, que en ellas aparecen, significa que en las proposiciones de que se trata han de ser indemostrables y primeras en el orden lógico, esto es, que no se apoyan en ningunas otras, sino que sean evidentes por sí mismas".(&)

La idea más general, que los griegos tenían sobre la demostración de sus respectivas demandas o quejas, corría en el sentido de un pensamiento lógico, en base a argumentos y silogismos.

Claro está, que se ocupaba también la evidencia para demostrar lo verdadero de lo falso.

Pero, en términos generales, cuando no se podía probar o demostrar una situación establecida, todos esos diálogos democráticos sobre los cuales se basaba la estructuración griega, servirían a efecto de lograr la demostración sugerida.

Es así como encontramos que la prueba, dentro de lo que son sus objetivos inmediatos, será la demostración de una realidad.

B) ROMA

Desde el punto de vista más general, la etimología de la palabra prueba, tendrá sus bases en el contexto de la legislación Romana.

El maestro Santiago Sentis Melendo, al hablarnos de este origen del vocablo nos dice: " Prueba, como en la mayoría de las veces, llega a nuestro idioma procedente del latín; en el cual, probatio, probationis, lo mismo que el verbo correspondiente, viene de probus, que quiere decir, bueno, recto, honrado. Así, pues, lo que resulta probado, es bueno, es correcto, podríamos decir que es auténtico; que responde a la realidad, está no otra, es la verdadera significación del sustantivo probo y del verbo probar: verificación o demostración de autenticidad". (&)

Sin duda alguna, la gran civilización Romana, al momento en que acapara todas las poblaciones que circundan en el Mediterráneo, logran tener para sí, una idea mucho más general en la forma de establecer las normas que regulan la conducta de los hombres en sociedad.

En el momento en que se lleva a cabo la compilación de todos los usos y costumbres de la región, se ofrece un legado jurídico-cultural a toda la humanidad, y es por esta razón, que de este derecho, las diversas legislaciones, incluidas las de nuestro país, han tomado diversos principios jurídicos.

Así, encontramos como la terminología de probar, viene etimológicamente del mismo latín.

En tal forma que a través de expresar la verdad, se podría establecer la realidad en una circunstancia.

Eugenio Petit cuando nos habla de la administración de justicia romana y la necesidad de las pruebas, nos dice lo siguiente: " Cuando las partes comparecen en el día señalado, los debates se entablan regularmente, y consisten en los informes de los abogados, y en el examen de las pruebas que cada uno pretenda hacer valer en apoyo de sus alegaciones. En principio, el que afirma en su beneficio la existencia de un derecho o de un hecho, es el que está obligado a presentar la prueba, por lo tanto, el demandante debe siempre justificar su pretensión, pues de no ser así, queda absuelto el demandado".

" Por su parte el demandado no tiene que hacer prueba directa; su papel se limita a combatir las presentadas por el demandante. Pero si opone una excepción en la contestación de la demanda, debe, en cambio, probar los hechos sobre los cuales se apoya este modo de defensa; de manera que en cuanto a la excepción hace el papel de un demandante".

" Los medios de prueba consisten:

A.- En escritos instrumentales tales como los escritos que comprueban una estipulación.

B.- En testigos, testes, se aprecian estos, no según el número sino según el valor de los testimonios.

C.- En el juramento, *jusjurandum in iudicio*, en el que el juez puede decirle de oficio a una de las partes, este juramento aclara la cuestión pero no obliga".(&)

Estamos inicialmente encontrando, los distintivos y las bases sobre las cuales descansa la materia de las pruebas.

En tal forma, que estas servirían para demostrar una situación determinada sobre la cual tendrían que sobrevenir los debates.

Ahora bien, todo este contexto sobre la materia y de las pruebas, se ha de utilizar en el procedimiento Romano, con el mismo fin que se utiliza en el procedimiento actual, esto es con el fin de demostrar una realidad acontecida en el pasado.

Todas las diversas acciones que eran deducidas en el Derecho Romano, entrañaban una necesidad de probanza en el momento en que existía un punto debatido.

Lo anterior, nos induce a pensar que las partes tendrán la necesidad de probar, siempre que su aseveración este controvertida y se establezca un debate sobre la misma.

Como consecuencia de lo anterior, resulta que la prueba desde el punto de vista del Derecho Romano, ha de utilizarse en base a un debate sobre la pretensión de aquél que ejercita la acción frente a la resistencia de aquél que no quiere cumplir con dicha legislación, o bien no quiere respetar la ley, o bien es objeto de alguna demanda infundada.

De tal forma, que en lo que se refiere al Derecho Romano, el vocablo probatorio, significará siempre, la acción de ser honrado frente a las posturas establecidas, y la demostración de estas circunstancias, esta en base de las pruebas que acrediten dicha postura.

C) MEXICO

Siguiendo la ruta que ha tenido nuestra legislación, encontramos que del Derecho Latino, este pasa al Derecho Español, con algunos tintes Francés, para llegar hasta nuestro país y establecerse.

De tal naturaleza, que no podemos olvidar algún concepto de Derecho Español para poder hablar de la parte histórica de nuestro país.

Joaquín Escriche en el momento en que nos habla de las leyes y partidas españolas respecto de la prueba dice: " La averiguación que se hace en juicios de una cosa dudosa, o bien, el medio en que muestra o hace patente la verdad o falsedad de una cosa se le denomina prueba; la ley uno, dos y tres del título catorce de la partida tres establece, que la prueba es de dos maneras a saber; plena y semiplena. Prueba plena, que también puede llamarse completa o perfecta, es la que manifiesta sin dejar duda alguna, la verdad del hecho controvertido, instruyendo suficientemente al juez, para que en virtud de ella, pueda dar sentencia condenatoria o absolutoria".

" Prueba semi-plena, que igualmente puede llamarse incompleta o imperfecta, es la que por sí sola no demuestra con claridad el hecho, dejando duda a cerca de la verdad de él, y por consiguiente no instruye al juez en términos de poder dar sentencia".

" Las especies de prueba plena y completa son cuatro:

- 1.- La confesión de parte hecha en juicio.
- 2.- La declaración de dos o más testigos contestes.
- 3.- Las escrituras u otros documentos públicos.
- 4.- La evidencia o inspección ocular del juez en las causas de división o amojonamiento de términos, de lugares y campos u otros en que cabe esta especie de prueba".

" Las especies más frecuentes y conocidas de prueba incompleta o semi-incompleta son las siguientes:

- 1.- La deposición de un sólo testigo.
- 2.- La confesión extrajudicial.
- 3.- El cotejo de letras.
- 4.- La fama pública por sí sola sin el apoyo de testigos idóneos.
- 5.- El juramento supletorio.
- 6.- Las presunciones ". (&)

Uno de los puntos básicos que podemos identificar rápidamente, es lo que constituye el hecho de que el medio probatorio en lo que es el procedimiento civil, se ha de utilizar fundamentalmente, a través de la necesidad que existe en demostrar un hecho controvertido: esto es un hecho que ambas partes aseguran es diferente a la versión expresada por cada una de ellas.

De tal manera, que de esta circunstancia surge el hecho de la necesidad de probar.

Ahora bien, en nuestro país, se aplicó en mucho la legislación española, hasta finales del siglo pasado, lo anterior, en virtud de la gran dependencia de nuestro país a la Corona Española, y también, por el sometimiento del Imperio a dicha Colonia.

Pero cuando se logra la independencia halla por 1821 en forma interior en nuestro país, se empieza a dar una lucha por el poder, que viene a terminar y a consolidarse a finales del siglo pasado.

Es por esta razón, que los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, se promulgaron hasta finales del siglo pasado.

Ahora bien, en la ley de 1880 de tipo procesal, según el maestro Briseño Sierra, se establecía la siguiente concepción de la prueba: "La ley de 1880 introdujo leves reformas que la exposición de motivos, trato de justificar de la siguiente forma, al corregirse los artículos 575 y 578 que pasaron a ser el 517 y el 520 sin afectar el fondo de las disposiciones contenidas. El 580 correspondió al 522 y se reformó en el sentido de que el asunto se recibiría a prueba, después de la contestación de la demanda o de la que diere el actor al escrito en que se opusieren las excepciones de compensación o de reconvenir; asimismo ordenó que los litigantes pudieren pedir que el asunto se recibiera a prueba dentro de los seis días siguientes a dichas contestaciones. Podría, pues suscitarse la duda, sobre si transcurridos los seis días sin que alguna de las partes hubiere pedido la apertura ni el juez ordenado el plazo de confirmación, era posible abrirlo cuando alguno de los litigantes lo solicitara, por lo que se creyó prudente suprimir el plazo ordenando que el asunto se recibiera a prueba, después de contestada la demanda o el escrito en donde el demandado oponía dichas excepciones". (&)

(&) BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO: "EL JUICIO ORDINARIO CIVIL"; MEXICO, EDITORIAL TRILLAS, PRIMERA REIMPRESION, 1977, pág. 531

Derivada de la anterior cita, encontramos como en el derecho procesal mexicano, se empieza a dar una mayor solemnidad y formalidad para el desarrollo del procedimiento.

Los medios de confirmación o de prueba tendrán plazo y la forma a través de la cual han de poder ofrecerse, admitirse y desahogarse las pruebas.

Así, el valor que significará el hecho de demostrar una circunstancia, tendría que estar relacionado a la espera de la contestación de la demanda, a fin de que si existía la necesidad de la prueba, entonces, se podría llevar a cabo la misma.

Ahora bien, en el contexto del Código de 1884, no se advierte un gran avance, sino que, las situaciones quedan definitivamente semejantes a las ideas establecidas en otros Códigos.

Eduardo Pallares Portillo, al explicarnos algunas circunstancias del Código Civil de 1884, nos dice lo siguiente: "La necesidad de reformar la legislación procesal, para el Distrito Federal y territorios, contenida en el Código de 1884, era sentida en los medios jurídicos de México, desde muchos años antes de iniciada, pero en realidad fue la publicación del Código Civil del 38 la que contribuyó a acelerar la inauguración de un nuevo Código Procesal Civil y a esa necesidad respondían los proyectos redactados por el Licenciado Zolorzano".

" El aludido proyecto de Código Procesal, se dió a conocer ampliamente, habiéndose solicitado que se le hicieran observaciones, las que fueron presentadas en distintos organismos, tanto oficiales como particulares, resumiéndose iniciativas en relación a las materias integrantes del Código de Procedimientos Civiles". (&)

(&) PALLARES PORTILLO, EDUARDO. " HISTORIA DEL DERECHO PROCESAL CIVIL MEXICANO " MEXICO. UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, 1962. pág. 144.

Si como empezábamos a ver en el preámbulo de este trabajo, una de las principales ideas en la administración de justicia es la prontitud en la resolución, el Código de 1884, viene todavía a prolongar situaciones, y a establecer formulismos y formalidades a través de las cuales, se entorpece la posibilidad de ejercer un procedimiento rápido que satisfaga prontamente los intereses del actor.

Ahora bien, la situación, se presenta solemne y formalizada, ya que para poder establecer los términos de la prueba, podría existir una forma ordinaria, otra extraordinaria, incluso un tiempo supletorio, para poder ofrecer las pruebas.

El mismo maestro Eduardo Pallares, al ofrecernos una explicación al respecto nos dice: " Había tres términos que admitía la ley; el ordinario, el extraordinario y uno llamado supletorio. El ordinario es el que debe de concederse en los juicios escritos y era de treinta días improrrogables. el extraordinario sólo procedía cuando había necesidad de rendir pruebas fuera del lugar de juicio y no se admitía en los juicios sumarios; el supletorio consistía en que el juez, concedía un término a cada una de las partes para que se rindan las pruebas que ofrecidas en tiempo no pudieron rendirse por caso fortuito o fuerza mayor según rezaba el derogado artículo 306 o por dolo del colitigante".(&)

Situaciones que en la actualidad estan derogadas y que planteaban anteriormente los artículos 302 a 307, a través de los cuales, los plazos para el ofrecimiento y la admisión e incluso el desahogo de las pruebas, podrían alargarse en cuanto al tiempo, dependiendo de las circunstancias especiales determinadas de cada uno de los casos.

De tal forma que desde un punto de vista generalizado, podemos ya notar como en épocas antiguas, la solemnidad, y el formulismo eran sin duda los pilares sobre los cuales descansaba la idea jurídica del ofrecimiento de pruebas.

Esto como hemos visto, no esta identificado por los nuevos lineamientos establecidos, y mucho menos como un fenómeno social como es la explotación demográfica, la cual exige día a día una mayor seguridad en la pronta administración de justicia.

CAPITULO II.

LAS PRUEBAS

Una vez que en forma mucho muy general hemos podido observar el desarrollo histórico de la prueba y el tiempo para ofrecerla vamos ahora a pasar a analizar cada uno de los medios de prueba que la ley admite, estableciendo ya su aplicación dentro de lo que es el procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario, conforme claro está con las reformas establecidas; mismas que fueron publicadas el 21 de julio de 1993, y el 23 de septiembre del mismo año.

Así, vamos a analizar algunos aspectos de la nueva forma a través de la cual se llevará a cabo el desahogo de un procedimiento moderno inquilinario, frente a las antiguas concepciones, analizando cada uno de los medios de prueba.

En consecuencia, y antes de analizar cada uno de los medios probatorios, es necesario establecer algunos puntos de las reformas, las cuales por medio de la prueba han podido agilizar el procedimiento; esto es el caso directo del artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece las excepciones de la litispendencia, conexidad y cosa juzgada así como la reposición de los autos, con la que anteriormente los litigantes se basaban para poder dilatar el procedimiento.

Ahora con la nueva redacción del artículo 42, encontramos como la probanza de estas excepciones, agiliza estas circunstancias que anteriormente paralizaban el procedimiento.

De ahí, que es interesante citar el artículo 42 reformado del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual dice a la letra:

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

La relevancia y la importancia de nuestro tema de Tesis, se hace evidente desde el primer contacto que tenemos de la primera reforma, hay que subrayar muy claramente que a través del medio probatorio, se ha podido hacer un lado una excepción totalmente dilatoria que ocupaba el litigante y entorpecía o que podía entorpecer el juicio al grado de que existían juicios que no pasaban de estas excepciones, o simple y sencillamente pasaba medio año o hasta un año en poderse desahogar.

De ahí, que la sustentación referida a esta circunstancia, sea de una mayor trascendencia.

Por otro lado, otra de las reformas claves que definitivamente viene a superar las circunstancias de dilatación que anteriormente podían sobrevenir, es la reforma al contexto del último párrafo del artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual quedó de la siguiente manera:

ARTICULO 271.- "Transcurrido un plazo fijado del emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, se dará declaración de rebeldía, sin que en ella medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito en los artículos 262-A, a 272-F, observándose las disposiciones del Título IX.

Para hacer la declaración de rebeldía el juez determinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las situaciones precedentes estan hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Notificador, cuando aparezca responsable.

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

(&)

Como podemos observar, el último párrafo del nuevo artículo 271, ya no incluye las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación cuando el demandado sea el inquilino; de tal forma, que esa posibilidad de excepción en lo que se refiere a la "negativa ficta" en la contestación de la demanda, no va a operar en beneficio del inquilino cuando este ha dejado de contestar alguno de los puntos demandados.

De tal manera, que esas posibilidades que tenía anteriormente el inquilino, al no contestar, vienen a desaparecer, y esto hace que el inquilino tenga que ser mucho más activo en su procedimiento.

Otra de las reformas que es necesario comentar, previamente al análisis de cada una de las pruebas, es la establecida y publicada en el Diario Oficial el 21 de Julio de 1993, y que se refiere a una adición al artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Gracias a esta reforma, y en base a la probanza, también se agiliza el procedimiento del arrendamiento inmobiliario.

Dicho artículo 285 reformado dice:

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

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

Tratándose de juicio de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación.

Asimismo, tratándose de informes que deban reunirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada". (&)

Nótese como en el contexto de la nueva adición establecida , se puede apreciar, como el medio de prueba de las periciales que han de presentarse para la evaluación de daños y reparaciones o mejoras, sólo podrán ser cuantificables cuando en sentencia, se han determinado, y alguna de las partes ha sido condenada a su pago.

Ahora bien de este tipo de pruebas, por ser periciales, hablaremos con más precisión en el inciso C de este capítulo.

Hechas las anteriores aclaraciones preambulares, vamos a tocar fondo y analizar cada uno de los medios de prueba relacionados directamente con el contexto de las nuevas reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, y especialmente cuál tendrá que ser su efecto jurídico.

A) CONFESIONAL

Una de las innovaciones principales en el procedimiento de arrendamiento inmobiliario corre en el sentido de haber agilizado el procedimiento mediante la necesidad de presentar las pruebas desde la demanda, contestación, reconvencción o la contestación a la reconvencción, situación que establece el nuevo artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual dice a la letra:

ARTICULO 958.- “ Para el ejercicio de cualquiera de las acciones en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito, en la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretenden rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder en escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código”.

No cabe duda, que la prontitud de la administración de justicia deberá por fuerza estar basada en la agilidad de su propio procedimiento.

De tal manera, que desde lo que es el ofrecimiento de la prueba, ya se están estableciendo parámetros definitivos en relación directa al tiempo en que ésta debe de llevarse a cabo; pero es una de las circunstancias que mencionaremos con mayor especialidad en el capítulo III, en donde hablaremos de los ofrecimientos de los diversos medios de prueba.

Por lo anterior, en este momento, ya estamos en una posición más actualizada en lo que se refiere al análisis de los medios de prueba en concreto.

De tal manera que por el momento tenemos como en el procedimiento inmobiliario, ya existirá la agilidad debida, y sólo nos resta hablar respecto de ciertas especialidades que en un momento determinado pudiesen introducirse en relación directa en cada uno de los medios de prueba, siendo la confesional, la primera prueba que analizaremos frente al nuevo procedimiento de arrendamiento inmobiliario.

Para empezar a hablar sobre de este medio, vamos a citar las palabras de José Chioyenda quien sobre el particular nos dice: " El concepto de la confesión queda expresado al hablar de los poderes del juez; es la declaración que hace una parte de la verdad de hechos afirmados por el adversario y favorables a éste ".

" Constituye una importante limitación a la investigación del magistrado, y en efecto, la confesión judicial, y a veces la extrajudicial, constituye prueba plena contra aquél que la ha hecho y no puede revocarse si no se prueba que ha sido consecuencia de un error de hecho, ni puede retractarse a pretexto de un error de derecho". (&)

Siguiendo con el criterio hasta este momento expuesto, la prueba confesional, estará basada en el reconocimiento de algún hecho debatido por las partes, esto es el aceptar un hecho acaecido anteriormente, y que de alguna manera, favorecerá a una de las partes, para que esta pueda demostrar el hecho controvertido entre las partes.

Ahora bien, pueden existir diversas clases de confesión, de las cuales el maestro Rafael de Piña Vara y Castillo Larrañaga nos dicen: " Los autores suelen clasificar a las confesiones en dos grandes grupos: La judicial, que es aquella que se practica en juicio, ante un juez competente y de acuerdo con las formalidades procesales establecidas por la ley; y la extrajudicial, que es la que se hace fuera de juicio, ante un juez incompetente o sin cumplir con las formalidades procesales. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, regula fundamentalmente la confesión judicial. Solamente admite el valor probatorio de la confesión extrajudicial en dos casos:

- 1.- Cuando el juez incompetente ante quien se hizo era competente en el momento de la confesión, o las dos partes lo reputaban como tal o se hizo en la demanda o contestación.
- 2.- Cuando haya sido hecha en testamento.

" A su vez, la confesión judicial puede clasificarse en espontánea provocada, expresa, tácita o ficticia".

" La espontánea, se formula por aquella parte que ha sido llamada para ello; la confesión judicial provocada, se realiza cuando una de las partes da la confesión de su contraparte, se practica cumpliendo con las formalidades legales".

" La confesión judicial expresa, evidentemente refleja la presentación escrita y expresa de la parte, y la confesión ficticia sólo llega a constituir una presunción relativa, ya que ésta se realiza por ministerio de ley". (&)

Sin duda el ofrecimiento de este tipo de pruebas, van dirigidas a que el demandado o aquél a quien va dirigida, personalmente se presente a absolver dicha prueba; esto es que sobrevenga la absolucón de posiciones, para lo cual debe de ser citado personalmente.

De ahí, que esta prueba, en su desahogo, se va a llevar a cabo a base de preguntas a través de las cuales, el deponente, puede aceptar o no alguna de las circunstancias controvertidas.

En lo que se refiere al procedimiento de arrendamiento inmobiliario, hemos ya citado la composición del nuevo artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que se presumen por confesados los hechos establecidos en la demanda, que se deje sin contestar, y en ningún momento, se entiende la "negativa ficta", como anteriormente se establecía, para los casos de controversias de orden inmobiliario.

De ahí, que es muy importante, el que la actividad procesal del demandado pueda oponerse a la resistencia del actor, ya que de lo contrario, la presunción establecida por la ley, podría operar por su contra.

Ahora bien, en cuanto al ofrecimiento, preparación y desahogo, hablaremos en los capítulos III y IV.

B) TESTIMONIAL

Derivado de la estructuración del contrato de arrendamiento, podemos encontrar que en éste, por lo regular se utilizan testigos que hayan presenciado la firma de dicho contrato.

Sobre todo los contratos de machote que se venden en las papelerías, traen insertos lugares para la firma de los testigos de asistencia en la firma del contrato de arrendamiento.

De ahí que esta prueba testimonial, en materia de arrendamiento inmobiliario, resulte ser de sobremanera importante.

Rafael de Piña y José Castillo Larrañaga nos ofrecen una definición de lo que es el testigo, nos dicen: " La palabra testigo se toma en derecho, en dos acepciones íntimamente interrelacionadas, una, que se refiere a las personas que necesitan concurrir a la celebración de determinados actos jurídicos, y otra, que ayude a las personas que declaran en juicio. En la primera de estas acepciones, los testigos constituyen una solemnidad; en la segunda, un medio de prueba. En este sentido llamamos testigo a la persona que comunica al juez, por el conocimiento que posee acerca de determinado hecho o hechos; cuyo esclarecimiento interesa para la decisión de un proceso". (&)

Los autores citados, confirman la importancia de los testigos, desde que se lleva a cabo la celebración del contrato de arrendamiento; de tal manera, que esta noción de lo que son los testigos, inicialmente los podemos tomar en cuenta como una solemnidad o formalidad dentro de la estructuración del contrato de arrendamiento.

De tal forma, que este tipo de formalidad, va a darle una mejor confianza a la estructuración de la manifestación de la voluntad literalmente insertada en un contrato.

Ahora bien, otra tónica representa el hecho de ofrecer testigos para esclarecer los puntos controvertidos en un procedimiento; claro está, que en el desahogo de esa probanza, vamos a encontrar también ciertas formalidades que definitivamente, son diferentes a las formalidades establecidas en la firma de un contrato.

Para notar la diferencia, vamos a citar la siguiente jurisprudencia:

PRUEBA TESTIMONIAL, FORMALIDAD DE LA.- " Si los testigos son interrogados al tenor de un pliego, el cual no solamente sugiere antes la respuesta, sino que afirma detalladamente los hechos, por lo que los testigos todos, se concretan a responder que si, dicha circunstancia resta credibilidad, porque no se advierte que sea el testigo quien informa los hechos". (SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE, VOL. LXXIII, pág. 50). (&)

Podemos notar como desde un plano general, y derivado de la Jurisprudencia citada, el testigo, va a exponer situaciones que le consten y que de alguna manera pudo presenciar.

De tal forma, que el hecho de que se establezcan diversas formalidades para el desahogo de esta prueba, éstas implican que el testimonio que rinde la persona, necesariamente debe de precisar sobre los hechos controvertidos, y además constarle los hechos.

Así, en el momento en que se les ha tomar la declaración, sobre protesta para que digan la verdad, y, puedan deponer sobre los hechos que les consten, si a esa persona le han constado los hechos, y rinde su declaración, entonces estaremos frente a la llamada prueba testimonial.

Ahora bien, habíamos dicho que cada una de esas personas, debe por fuerza constarle los hechos que se contravienen en un procedimiento, pero definitivamente, pueden existir varias clases de testigos, que tal vez no les consten completamente los hechos, o les consten parcialmente.

De ahí, que podemos decir que existen los testigos singulares, que son los que les han dicho por oídas, así como otras clases.

De esta clasificación, Cipriano Gómez Lara, nos explica: " Hay disposiciones que hablan de distintos tipos de testigos, como la Ley Orgánica de los Tribunales del Distrito Federal, que aluden a los testigos de asistencia; estos testigos de asistencia substituyen la ausencia de los secretarios y actúan al lado del juez, dando fe de sus actuaciones... Es importante distinguir dos tipos fundamentales de testigos; los que vienen a atestiguar, a veces como requisito esencial de algún acto jurídico, por ejemplo; los que a veces la ley llama, un Notario para el otorgamiento del testamento. Esos testigos no serían de naturaleza procesal; ellos vienen a dar fe, de esta forma, a atestiguar la realización de un acto jurídico".

“ En el proceso penal, hay los que se llaman testigos de cargo y testigos de abono. Los de cargo son aquellos que vienen a agravar la noticia, sobre hechos que impliquen o confundan la acusación; por el contrario, el testigo de abono tiene la función contraria, él viene a abonar sobre la buena conducta del procesado y al decir un procesado, por ejemplo: es un buen hombre y observa buenas conductas... Además de las clases de testigos que hemos mencionado, hay otros a los que se les llama testigos de vista y testigos de oídas. Testigo de oídas y testigos de vista implican lo siguiente: el testigo de vista es aquel que estuvo presente en el momento en que acontecieron los hechos y es el que nos interesa, el único que tiene trascendencia procesal. El otro, el llamado testigo de oídas siempre es desechado, porque en el momento en que se pregunta la razón de su dicho, y el cómo llegó a saber algo, la respuesta es que se lo contaron. Es decir, no le constan personalmente los hechos jurídicos, sino que se los relataron. Este testigo no vale procesalmente si no ha presenciado los hechos”. (&)

Además de estos tipos, podemos también señalar como el artículo 354 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece algunos testigos de identidad, que han de participar en el reconocimiento o en la inspección judicial.

De tal manera, que todas y cada una de las personas que de alguna manera han de participar en un acto procesal, deben por fuerza ceñirse a los hechos que han podido apreciar con sus sentidos, esto es, a las situaciones que han visto.

En el momento en que alguna de las partes considera que un testigo no es de valor probatorio o éste simple y sencillamente no es un testigo verdadero, esto es que no le consten los hechos sobre los cuales va a atestiguar, entonces pueden llevar a cabo la llamada tacha de testigos, la cual, esta fundamentada en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual dice a la letra:

ARTICULO 371.- " En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia, que, en su propio concepto, afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido expresada en sus declaraciones. La petición de tachas se sustanciará incidentalmente y su resolución se reservará para definitiva, debiendo suspenderse mientras tanto el pronunciamiento de ésta". (&)

Desde un contexto general, encontramos como en lo que se refiere al arrendamiento inmobiliario, el concepto del testimonio, podemos estudiarlo desde los dos puntos de vista, ya sea como aquel que asiste a la firma de contrato y le consta que las partes se manifestaron en forma libre, o ya sea como aquel que le constan los hechos también derivados del propio contrato, y que a través de la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario, se substancia un procedimiento sobre de éste.

En consecuencia, y a reserva de hablar sobre el ofrecimiento de la testimonial en el procedimiento de arrendamiento inmobiliario, en el que la preparación de la prueba corre a cargo del oferente, y de establecer el valor jurídico probatorio que ésta pueda tener, en los capítulos siguientes; a reserva de hacer más profundo este análisis, hemos de dejar hasta aquí, la idea de la prueba testimonial, subrayando por supuesto, el hecho esencial de dicha prueba como es la constancia de un hecho o hechos determinados que la persona ha vivido y ha percibido a través de sus sentidos.

C) PERICIAL

Otra prueba que definitivamente puede definir el asunto, es la prueba pericial.

En términos generales, esta prueba, no obliga al juez, pero en muchas de las ocasiones, ha sido determinante para que el criterio del juez, se incline sobre alguna de las partes.

Para conocer bien estos conceptos, y poderlos comentar, vamos a citar las palabras de Hugo Alsina quien sobre el particular nos dice: " No siempre el juez se encuentra en condiciones de conocer o apreciar un hecho por sus propios medios, sea porque no se hallen al alcance de sus sentidos, sea porque su examen requiera aptitudes técnicas, que sólo proporcionan determinadas disyuntivas, ajenas a los estudios jurídicos. Ello lo obliga a recurrir en esos casos, al auxilio de personas especializadas que reciben el nombre de peritos; y la diligencia que en su curso se practica constituye la prueba pericial... Los peritos, en efecto pueden ser llamados a comprobar un hecho cuya existencia controvierte, limitándose entonces a efectuar la comprobación sin emitir opinión sobre las circunstancias que lo rodean o bien para determinar, las causas y efectos de un hecho admitido por las partes, pero respecto de las cuales ellos controviertan. Ordinariamente, sin embargo, desempeñan ambas funciones es decir que no sólo ayudan a comprobar el hecho sino también a apreciarlo".(&)

En el procedimiento, podemos encontrar situaciones especiales a través de las cuales no se pueda apreciar a simple vista un hecho determinado, esto es que se requiera de conocimientos técnicos y especializados sobre alguna de las circunstancias que en un momento determinado se deben de dilucidar durante el procedimiento.

De tal manera, que las reformas establecidas para los juicios de arrendamiento inmobiliario, regulan el ofrecimiento de la pericial, a fin de que no entorpezca la pronta y expedita administración de justicia, y se pueda llevar a cabo esa aportación en situaciones concretas que requieren de una técnica especial.

Ahora bien, en lo que se refiere a el ofrecimiento y su preparación así como su valorización, éstas son situaciones de las que hemos abierto incisos especiales, en el capítulo III y IV por lo que por el momento nos reservamos su estudio.

Solamente diremos, que el artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual hemos ya transcrito en el proemio de este capítulo, establece una adición en el último párrafo de este artículo en el que habla de una prueba pericial de cuantificación de daños.

Esto, nos induce a pensar sobre el contenido y especificación de este tipo de pruebas periciales.

De tal manera, que se requerirá un perito valuador, para llevar a cabo un dictamen propicio y adecuado, sobre las circunstancias en la cual ofrece su peritaje.

De ahí, que vamos a encontrar peritos en valuación, en tránsito terrestre, en arquitectura, en medicina, y en general, en todas las áreas del conocimiento y las técnicas, a fin de que se pueda llevar a cabo esa apreciación técnica de algunas circunstancias en especial.

Ahora bien, derivado de la anterior consideración, resulta que los peritos, deben por fuerza tener título o algún reconocimiento a través del cual, puede demostrarse su especialidad sobre determinada técnica.

Esto se exige desde el punto de vista legal, en el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual dice a la letra:

ARTICULO 346.- " Los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezca el punto que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados.
Si la profesión o el arte no estuvieren legalmente reglamentados, o estándolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas, aun cuando no tengan título".

El ejercicio pericial, es una función que definitivamente requiere de que exista un conocimiento sobre la circunstancia de la cual habrá que dictaminar.

Así, el título o el reconocimiento, le dan al perito, esa posibilidad de ser una autoridad en la materia, por el conocimiento que éste llega a tener en dicha materia.

Ahora bien, el peritaje en asuntos judiciales, deberá ofrecerse como una función pública, debidamente reproducida por las entidades jurídico-administrativas que llevan a cabo la administración de la justicia.

Esto se desprende claramente del artículo 162 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal, dicho artículo dice a la letra:

ARTICULO 162.- " El peritaje de los asuntos judiciales que se presenten ante las autoridades comunes del Distrito Federal, es una función pública, y en esa virtud los profesionales, los técnicos o prácticos en cualquier materia científica, arte u oficio, que presten sus servicios a la administración pública, están obligados a prestar su cooperación a las autoridades de este orden, dictaminando en los asuntos relacionados con su ciencia, arte u oficio que se les encomienden". (&)

De tal manera, que la pericial, viene a hacer una forma auxiliar, a través de la cual, se va a especificar técnicamente una circunstancia determinada que requiere por fuerza de dichos tecnicismos.

Ahora bien, podemos citar en base a esto, que existirán diversas clases de periciales, esto, lo conocemos en las palabras del maestro Rafael Pérez Palma quien sobre el particular dice: " Aun cuando ni legal ni prácticamente tenga mayor transcendencia, conviene señalar que la doctrina distingue las siguientes clases de pericia:

- 1.- JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL; la primera es la que se rinde judicialmente, con las formalidades que la ley previene; la segunda, la que las partes pueden obtener y mandar a hacer sin intervención de la autoridad judicial
- 2.- VOLUNTARIA O NECESARIA; una es la que las partes por su voluntad o conveniencia brinden para ilustrar al juez sobre determinada materia, la otra, la que la ley exige como una forzosa e ineludiblemente.
- 3.- Por la manera de rendirse puede ser ORAL Y ESCRITA, como la que se debe producir en los juicios sumarios o en los de tramitación escrita en los que se le concede a los peritos un término para formular su dictamen, para que lo presenten por escrito ". (&)

El contexto generalizado de la prueba pericial va directamente a relacionarse con el dictamen de una situación, cosa o circunstancia sobre la cual, es necesario conocer su integración y desenvolvimiento.

Pero, este conocimiento, sólo es apreciado por cierto conocimiento previo o alguna técnica especial, de ahí que los servicios periciales, deban por fuerza demostrar inicialmente que autoridad tiene sobre las consideraciones que han de expresar sobre determinado asunto.

D) DOCUMENTAL

Anteriormente, la confesional era considerada reina de las pruebas, pero, la prueba documental también no se quedó atrás, por virtud de la literalidad que representa el documento.

Sobre de esto José Ovalle Favela nos comenta lo siguiente: " Este medio de prueba es el que mayor desarrollo ha tenido en el proceso civil; por eso, Alsina ha expresado del antiguo adagio forense; testigos vencen escritos; ha sido substituido por el de escritos vencen testigos. La propia concepción de documentos también ha sufrido una evolución que va de la concepción estructural, que consideraba que documento era únicamente lo escrito, a la concepción funcional, la cual estima como documento, todo aquello que tenga como función representar una idea o un hecho... Para que un objeto pueda ser considerado como documento, se suele estimar que, además de tener esta aptitud de representación, debe poseer la cualidad de ser un bien mueble, de modo que pueda ser llevado al local del juzgado. De acuerdo con esta ideas se puede definir al documento como todo objeto apto de representar un hecho". (&)

Evidentemente que el contexto literal expresado en un documento, puede resultar de mayor trascendencia que la confesión de un testigo, el cual en un momento determinado podría estar preparado.

De tal manera, que la prueba documental, puede ser sujeta por una pericial, ya sea en grafoscopia, o química de tintas o de papel, para observar si ésta es verdadera o falsa, la técnica nos podrá hacer saber si estamos frente a un documento fidedigno o no.

Ahora bien, dentro de lo que es la clasificación de la prueba documental, vamos a encontrar dos grandes clasificaciones que hace la ley sobre el tipo de documento y que son:

- 1.- Públicos.
- 2.- Privados.

La ley, establece en su artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles, que deberán ser considerados documentos públicos los siguientes:

- 1.- " Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;
- 2.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;
- 3.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos o los dependientes del Gobierno Federal, de los Estados , de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;
- 4.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;
- 5.- Las certificaciones de constancias existentes, en los archivos públicos expedidas por los funcionarios a quienes compete;

6.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieren a actos pasados, antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces con arreglo a derecho:

7.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobadas por el Gobierno Federal, de los Estados, y las copias certificadas que de ellos expidieren;

8.- Las actuaciones judiciales de toda especie;

9.- Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;

10.- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

Fuera de este enlistado, deberán ser considerados documentos privados, así tenemos como lo que es la correspondencia y cualquier otro documento que se halle firmado por las partes, deberá catalogarse como un documento de tipo privado, el cual solamente hará prueba plena cuando ha sido ratificado ante la presencia judicial.

De ahí, que sobrevienen algunas situaciones especiales para lo que es la documental; y en el caso en que nos ocupa, como es en el de arrendamiento inmobiliario, pues definitivamente la primera prueba documental privada que es necesario ofrecer, y que además constituirá la base de la acción, será el contrato de arrendamiento.

En dicho contrato, encontramos una cierta literalidad en la expresión, esto es que se consigna un hecho, un acto que se realiza, y se capta la manifestación o consentimiento de las partes por generar derechos y obligaciones, a través de la firma de dicho documento.

Es por eso que la literalidad insertada en un documento, va a representar un hecho pasado.

El documento, cuando es transformado o falsificado, puede encontrarse esta falsificación, a través de algunas periciales, ya sea en el papel o la tinta, o a través de una grafoscopia en la letra y caligrafía.

De tal manera, que en un momento determinado, esta prueba realmente tiene una buena trascendencia jurídica, ya que podría revelar correctamente la verdad de los hechos acaecidos.

Ahora bien, en lo que se refiere a su ofrecimiento y valorización hablaremos en el capítulo III y IV.

CAPITULO III.

OFRECIMIENTO

Una vez que las partes se han sujetado al procedimiento y especialmente la parte demandada ha ingresado la contestación de su demanda con su ofrecimiento de pruebas al juzgador, llega el momento de esperar la llamada audiencia de ley; en está, según el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente reformado, se establecen diversas reglas a través de las cuales, se ha de llevar esta llamada audiencia de ley.

De tal forma tenemos como dicho artículo obliga al juez a estar presente durante toda la audiencia exhortando a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición; sin duda, esta circunstancia, abrevia el procedimiento, bajo el principio de economía procesal, y hace que todavía se pueda lograr una resolución con la misma eficacia antes de el tiempo pronosticado por el mismo procedimiento.

Ahora bien, de no lograrse esta amigable composición, desde luego, que se pasará a desahogar las probanzas. De aquí, que surjan varias cuestiones en el sentido de observar cual parte es la que deba de tener la carga de la prueba, a fin de que el ofrecimiento y desahogo de éstas, puedan normar el criterio del juzgador.

Sin embargo, en cuestión del ofrecimiento de pruebas, es necesario hablar de lo que constituye la carga de la prueba; esto es, que las partes que afirman o niegan una circunstancia determinada, tendrán la carga de la prueba para demostrar su afirmación o negativa.

Para conocer un poquito más de esta carga de la prueba, vamos a citar las palabras del maestro José Chiovenda, quien sobre el particular nos dice lo siguiente: " Muchas veces es difícil determinar si un hecho es un hecho jurídico autónomo, esto es fundamento de un medio autónomo de defensa, sometido a la carga de la prueba o a una simple negación del hecho afirmado por el adversario, y por consecuencia, sujeto a prueba sólo cuando el adversario ha probado el hecho como él lo afirme. Si el actor afirma que el demandado se ha obligado a darle 100 y el demandado afirma que lo ha hecho por broma ¿ Quién tendrá la carga de la prueba?.

“ Para formular de un modo general el principio del reparto de la prueba que se aplica en este caso y en otros análogos, se ha hecho una distinción entre las condiciones de existencia de una relación; algunas son específicas de esta relación o sea propias, inmediatas, esenciales de ella: Todo el acuerdo sobre la cosa a vender, y sobre el precio o la escritura en la venta de inmuebles. Estos son los hechos constitutivos de la relación”.

“ Otras son generales , comunes a otros negocios jurídicos estos son hechos constitutivos: Sólo su falta puede constituir un hecho implícito de la relación, o dar lugar a una excepción en sentido amplio”. (&)

La carga de la prueba, la debe tener aquel que afirma o niega un hecho, y que esta íntimamente relacionado con el hecho.

Esto es, que va a tener obligación de probar, aquellas pretensiones que están inmediatamente relacionadas con la conducta de cada una de las personas que litigan y que presumen hechos contrarios.

Así el artículo 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece una posición concreta respecto de lo que es la obligación de probar.

Dichos artículos por su importancia los pasaremos a transcribir:

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

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

Fracción I.- Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho;

Fracción II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante;

Fracción III.- Cuando se desconozca la capacidad;

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

Desde el punto de vista general, la carga de la prueba estará íntimamente relacionada con el ofrecimiento de la misma, de tal naturaleza, que en el momento en que una de las partes debe por fuerza demostrar un hecho que afirma o niega, o que de alguna manera, existe una relación íntima entre la pretensión y el hecho debatido, entonces definitivamente existirá una obligación de probar y la carga de la prueba la tendrá aquel que pretende que sus hechos sean los verdaderos, de ahí, que para todo ofrecimiento, deberá iniciarse éste por lo que es la obligación para probar.

De ahí, que el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente reformado, y que atañe al arrendamiento inmobiliario, establezca la fórmula a través de la cual se ofrecen las pruebas en materia de arrendamiento.

Dicho artículo 958 dice:

ARTICULO 958.- " Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá de exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente en el caso de haberse celebrado por escrito. En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual, haya solicitado los documentos que no tuvieren en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código".

Nótese como inicialmente encontramos que desde el contexto de la demanda, y en la contestación, incluso en la reconvencción y en la contestación a la contrademanda, se deben por fuerza exhibir las pruebas que aleguen cada una de las partes, de tal manera, que aquellas pruebas que no tuvieran en su poder, y que deban ser solicitadas a algún archivo o alguna otra institución, deberán manifestarlo de esa manera, a fin de que se proceda a recabar la prueba inmediatamente y con esto la actividad en el procedimiento.

Ahora bien, el artículo 959 de la nueva reforma en materia de arrendamiento inmobiliario establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, también nos habla sobre el particular diciendo:

ARTICULO 959.- " Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 a 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda. El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento.

Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora, para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas, conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley”.

Nótese como la legislación en un sentido amplio, remonta en mucho a la legislación ordinaria, esto es, que desde que se establece la demanda de arrendamiento inmobiliario o la contestación, cada una de las partes debe de agregar a la misma, las pruebas que tiene para el fin y efecto de que se admitan y de alguna manera, se empiece a preparar la prueba.

Ahora bien, vamos a ver los casos específicos de ofrecimiento, respecto de los diferentes medios de prueba:

A) CONFESIONAL

Habíamos ya hablado anteriormente de lo que era la confesional, y también la habíamos fijado directamente a las nuevas reformas sobre arrendamiento inmobiliario, y habíamos también citado el artículo 271 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, en el que se establece que se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje sin contestar, situación que anteriormente, se excluía del arrendamiento inmobiliario, pero que a la fecha ya está incluido.

De tal manera, que se produce una confesión ficticia, en el momento en que se deja de contestar la demanda.

Ahora bien, el ofrecimiento de las pruebas, en el procedimiento ordinario tradicional, correrá desde el día siguiente de la notificación del auto que manda a abrir el juicio a prueba: esto es en el momento en que se formula la “litis”, cuando se establecen los hechos controvertidos se procederá al ofrecimiento de la probanza.

Pero , en lo que se refiere al arrendamiento inmobiliario, como hemos visto, este ofrecimiento se llevará a cabo, desde el momento en que se redacta la demanda o se produce la contestación.

Ahora bien, esta es una de grandes diferencias que debemos subrayar de lo que es el procedimiento ordinario con el procedimiento de arrendamiento inmobiliario.

Un punto donde definitivamente es necesario tener un énfasis, es el que señala el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual también es aplicable para el arrendamiento inmobiliario, y que se refiere a relacionar cada una de las pruebas con los hechos controvertidos.

Esto indiscutiblemente, no puede darse en forma completa en el procedimiento de arrendamiento, en virtud de que el actor en el momento en que formula su demanda, todavía no sabe la contestación y mucho menos se ha formado la litis, pero de todos modos cada una de las pruebas, debe por fuerza estar relacionada con los hechos que afirma en su demanda.

Así, el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece:

ARTICULO 291.- " Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre y el domicilio de testigos y peritos, y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas"

Evidentemente, que en lo que se refiere al arrendamiento inmobiliario, desde que el actor formula su demanda, en ese momento no sabe todavía cuales serán los hechos controvertidos, pero, de todos modos, debe de relacionar cada uno de sus medios de prueba, con los hechos que este alega.

Ahora bien, por lo que se refiere al pliego, conteniendo las posiciones que deberá absolver una de las partes, este corresponde más que nada a la preparación ya de la prueba, de la que hablaremos en el capítulo IV.

Por otro lado, el artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles, establece que para ofrecerse la prueba confesional, se debe de hacer en el momento en que se abre el período de ofrecimiento a prueba y hasta antes de la audiencia, de tal manera que esta circunstancia esta totalmente superada en lo que es el arrendamiento inmobiliario, debido a que como hemos dicho todos los medios de prueba, deberán ser ofrecidos desde la demanda o contestación, de ahí, que solamente nos restaría hablar sobre lo que es la presentación del pliego conteniendo las posiciones, la citación personal del absolvente, el apercibimiento legal y el anticipo legal para poder desahogar este tipo de prueba confesional, pero, hemos abierto un capítulo especial para preparación y valorización de cada una de estas pruebas, por lo que por el momento nos reservamos su estudio.

B) TESTIMONIAL

En el procedimiento de arrendamiento inmobiliario, al igual que las diversas probanzas, la testimonial también tiene que ser ofrecida desde la formulación de la demanda y la contestación.

De tal manera, que para preparar esta prueba, cada una de las partes contará con la ayuda y audiencia del juez, situación que veremos en su momento en el capítulo IV.

Por el momento, debemos de decir que en el ofrecimiento de lo que es la prueba testimonial, debe necesariamente establecerse los nombres de las personas que supuestamente saben y les constan los hechos que se han de demostrar, y que de alguna manera, podrán formularle al juez un criterio verdadero y suficiente para poder dictaminar sobre el hecho controvertido.

Al respecto Carlos Arrellano García, nos explica las siguientes circunstancias: en el tomo correspondiente al Pleno y Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación: " Ha establecido que el testimonio carece de validez, si no se llenan los requisitos que la ley exige y si las declaraciones no se rinden ante juez competente. Si sus declaraciones son rendidas ante juez competente y llenándose los requisitos que exige la ley, el testimonio tiene validez: de tal manera que dada la amplitud y obligatoriedad de esta prueba, la Tesis Jurisprudencial en el sentido de que se tienen que llenar los requisitos para que tenga validez la prueba, resulta ser de gran importancia para el oferente de la prueba testimonial, ya que es al que más le importa, estar pendiente de que se cumplan con los requisitos legales exigidos por la ley, para que esta prueba, pueda darse suficientemente".

" Es frecuente que para reconstruir una prueba, se hagan interpelaciones notariales, a efecto de contener alguna declaración en un instrumento público. En este sentido, la Suprema Corte de Justicia, a través de la Sala Civil, ha señalado el alcance probatorio de este instrumento público en la siguiente tesis jurisprudencial:

" DECLARACION HECHA EN UN INSTRUMENTO PUBLICO, SU VALOR JURIDICO.- La circunstancia de que la declaración de una persona se asiente en un instrumento público, no atribuye al contenido de aquélla, el carácter de prueba plena, ya que lo único que hace fe es que, ante el funcionario que intervino se asentó la declaración , por lo que dicha declaración no constituye una prueba documental sino una testimonial rendida sin las formalidades de ley, por haberse recibido por un funcionario público, que no es autoridad judicial y sin audiencia de la parte contraria ". (&)

Sin lugar a dudas, el contraste que encontramos respecto de la prueba testimonial en el procedimiento ordinario y en el procedimiento de arrendamiento inmobiliario, es el respeto al interés del oferente de la prueba testimonial, esto es, de los citatorios a los juicios, que se le expiden al oferente de la prueba testimonial, para que este pueda prepararla (situación de la que hablaremos con mayor profundidad en el capítulo siguiente sobre la preparación de cada prueba). En consecuencia, encontramos que todo lo que es el procedimiento de arrendamiento, tiene grandes avances, y a través de estos, se va coordinando no solamente la posibilidad de una pronta y expedita administración de justicia, sino también, el respeto a los derechos de las partes, a poder ser más activos en la preparación de las pruebas.

Así, tenemos también, como el artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, habla al respecto de la obligación de las partes para presentar a sus propios testigos, siendo que a estos se les entregarán las cédulas de notificación para los mismos, a fin de que se ocupen de presentarlos ante el Tribunal.

Pero, cuando no se estuviese en posibilidad de hacerlo, entonces el juez ordenará que se citen con apercibimiento de un arresto, y deha de comparecer el testigo a rendir su declaración.

Ahora bien, en caso de que el señalamiento de domicilio de algún testigo resulte inexacto o en el momento en que se comprueba que se ha ofrecido la prueba solamente como una práctica dilatoria para retardar el procedimiento, la propia legislación a través del segundo párrafo del artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ofrece una sanción de una multa, para aquél que ofreció esa prueba testimonial con fines de práctica dilatoria.

De hecho, en este momento que hablamos de práctica dilatoria, el artículo 357 que estamos comentando, además de la sanción económica a base de una multa que previene, deja la puerta abierta, para que se proceda en contra de el oferente de la probanza, ya sea por falsedad en declaraciones, o bien sea por una responsabilidad profesional en contra del abogado patrono, por responsabilidad profesional, independientemente de que se declare desierta la prueba testimonial.

Ahora bien, para fundamentar el delito del abogado patrono por responsabilidad profesional, citaremos la fracción II del artículo 231 del Código Penal, el cual dice a la letra:

ARTICULO 231.- " Se impondrá de 2 a 6 años de prisión, de 100 a 300 días de multa y suspensión e inhabilitación hasta por un término igual de la pena señalada anteriormente para ejercer la profesión, a los abogados, a los patronos, a los litigantes que no sean ostensiblemente patrocinados por abogados, cuando cometan alguno de los delitos siguientes:

Fracción II.- Pedir términos para probar lo que notoriamente no puede probarse o no ha de aprovechar su parte; promover artículos o incidentes que motiven la suspensión del juicio o recursos manifiestamente improcedentes o de cualquier otra manera procurar dilaciones que sean notoriamente ilegales".
(&)

Tenemos como en términos generales que el ofrecimiento de la testimonial, debe producirse desde la demanda o la contestación y además una circunstancia en la cual se debe de tener mucho cuidado, es que ésta sea ofrecida en los términos en que la propia ley señala, esto es estableciendo el nombre y dirección de la persona a cargo de declarar, y en caso de no poder hacerlo, pues solicitar al juez el auxilio para que este a su vez, lo cite apercibido por algún arresto o multa a fin de que se desahogue la justicia.

En consecuencia, si esta prueba esta ofrecida con dolo, o con el fin de retrasar la administración de la justicia, entonces el oferente, no solamente será sujeto de una multa pecuniaria, sino que, su asesor legal, podrá incurrir en un delito de responsabilidad profesional, y por supuesto, que la prueba testimonial se le ha de declarar por desierta.

De lo anterior tenemos, como definitivamente es rígido el hecho de que el ofrecimiento de la testimonial, deba hacerse de acuerdo a los lineamientos legales.

C) PERICIAL

En el inciso C del capítulo II, habíamos hablado de los términos dogmáticos en los que la pericial tendría que darse, de tal manera, que en este capítulo, se establecerá la pericial, desde el punto de vista de su ofrecimiento.

Así, siempre que se requieran conocimientos especiales sobre alguna materia, se utilizará este medio de prueba, a fin de buscar la verdad legal debatida.

Santiago Sentis Melendo, autor argentino, nos explica la esencia y la forma de ofrecerse la pericial, desde el punto de vista de la legislación argentina, y dice al respecto: " En el artículo 475 hay dos manifestaciones de poderes del juez. Este podrá ordenar que los peritos den las explicaciones que se consideren convenientes, y también podrá disponer que se practique otra pericia o se perfeccione o amplíe la anterior, por los mismos peritos u otros de su elección. Hasta aquí, estamos en la prueba pericial que podríamos denominar normal. Pero los artículos 473 y 477 permiten que el juez de oficio o a petición de parte ordene la ejecución de planos y trabajos similares, los exámenes científicos necesarios para el mejor esclarecimiento de los hechos controvertidos, la reconstrucción de los hechos; y también solicitar informes a Academias, Corporaciones, Institutos o entidades públicas o privadas de carácter científico y técnico". (&).

Derivado de la anterior cita, encontramos como la prueba pericial en el momento en que se ofrece, debe por fuerza expresar la calidad del perito, a fin de que éste pueda tener conocimientos científicos o técnicos especiales sobre la materia, a fin de que emita su opinión o dictamen.

De ahí, que la prueba pericial, sólo puede ofrecerse cuando se requieren conocimientos especiales sobre alguna materia.

Hecho que se confirma en el artículo 293 en nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el cual contiene la siguiente redacción:

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

Hay que notar como la prueba pericial, en el momento en que deba de ser ofrecida, contiene diversos requisitos para que validamente pueda ser admitida.

De tal manera que ese juicio emitido por una persona especializada, deberá relacionarse con el conocimiento especial que se busca esclarecer.

De ahí, que para el ofrecimiento de esta prueba, es necesario acreditar:

- 1.- La personalidad de ser perito en la materia.
- 2.- Se debe de expresar el punto sobre el cual versará la prueba.
- 3.- Se dirán que cuestiones o dudas debe de resolver el perito.

Todo el que tenga el conocimiento especializado y que pueda intervenir para esclarecer dudas respecto de alguna confusión, deberá participar en auxilio del juez, a fin de que éste pueda llegar a la verdad legal que se busca.

De ahí, que el juez también tenga derecho a nombrar un perito tercero en discordia, en el caso en que cada uno de los litigantes, hayan ofrecido sus periciales y éstas sean contradictorias.

Así, si alguno de los litigantes deja de hacer el nombramiento de su perito, el juez también puede nombrarlo, ya que lo que se busca en términos generales es el conocimiento de la verdad.

De tal manera, que cuando se designa un perito, y no se presenta a aceptar el cargo, o si lo acepta y no rinde su dictamen, o simple y sencillamente renuncia a ese cargo, entonces el juez nombrará un perito.

Lo anterior en virtud de la búsqueda de la verdad legal.

D) DOCUMENTAL

Uno de los medios de prueba más especiales, de los que se puede llegar a obtener una ciencia cierta de los hechos que se investigan, es la documental.

Habíamos visto en el capítulo pasado, que a través de las pruebas, periciales químicas o grafoscópicas, se podrá identificar la autenticidad de algún documento, de tal manera, que este medio de acreditamiento, realmente tiene o viene a ser una de las pruebas principales, en virtud de la nueva tecnología y la posibilidad de dictaminarlos como veraces a los documentos o no.

Así, todo ese acto jurídico literalmente estampado en el documento, estará demostrando una circunstancia que sucedió en el pasado.

De tal manera, que existen documentales a las cuales ya se les ofrece una prueba de tipo preconstruida, esto es que gracias a la posibilidad de la ley de ofrecerle autenticidad a los actos jurídicos, los documentos públicos, tienen ya esa formalidad a través de la cual, se preconstruye una prueba fidedigna y digna de fe, que hace prueba plena.

De tal manera, que el concepto de la fe pública y de los documentos públicos, estará basado en la disposición normativa, esto es que la misma ley otorga una cierta fe a un cierto funcionario, al cual se le ha de considerar como honorable, y lo que avale su firma y su presencia como testigo de asistencia, podrán constituirse como pruebas públicas a los que solamente se les puede atacar de falsedad, misma que en el momento en que se realiza el cotejo con los libros del protocolo que llevan los funcionarios públicos se podrá conocer en realidad, si dicho documento es fidedigno o no.

En el momento en que sobreviene el ofrecimiento de la prueba documental y en su desahogo, encontraremos sistemas de objeción y de impugnación a dichos documentos; pero, hemos abierto un capítulo especial para la preparación y desahogo en cada una de las pruebas, por lo que por el momento hablaremos exclusivamente de su ofrecimiento.

Así, el artículo 294 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece:

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

Inicialmente, podemos notar claramente que en el ofrecimiento de la prueba documental, se debe por fuerza de anexar el documento mismo.

De hecho, y desprendiéndose del artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se establece que a la demanda y contestación, debe de acompañarse el documento o los documentos en que la parte interesada funde sus derechos.

Claro está, que si no los tuviera a su disposición y supiera que archivo lo tiene o en que lugar se encuentran los originales, entonces deberá solicitarle al juez gire oficio, a fin de que los pongan a disposición del Juzgado.

De tal manera, que el ofrecimiento de la documental, puede llevarse a cabo de dos formas:

- 1.- Con el documento anexándolo al escrito de demanda o de contestación.
- 2.- Solicitando al juez su auxilio para conseguir el documento en donde se funden los derechos.

De lo anterior, que será en este periodo, en el cual las partes han de ofrecer su probanza documental.

En este sentido, Rafael Pérez Palma nos ofrece la explicación siguiente; el artículo dice: "Después de este periodo...", es decir, después del periodo de ofrecimiento de pruebas, "no podrán admitirse sino los que dentro del término hubieron sido pedidos con anterioridad y fueran remitidos al Juzgado sino hasta después"; dejando a un lado la mala redacción gramatical, por usar de dos adverbios contradictorios, deberá o convendrá recordar, que a este respecto el artículo 98 previene que después de la demanda y contestación no se admitirán, ni al actor ni al demandado, otros documentos, a no ser que fueren de fecha posterior a dichos escritos, o anteriores a ellos, pero de los que el interesado, bajo protesta de decir verdad, manifieste no haber tenido conocimiento de ellos; o aquellos que sin culpa del interesado, no hubiere podido adquirir, a condición de que oportunamente hubiere designado el archivo donde se halle aun cuando el examen que con buena voluntad se haga de los dos artículos, puede concluirse que existe entre ambos un principio de concordancia; también resultará indiscutible que uno de los dos sale sobrando, ya que ambos expresan fundamentalmente los mismos preceptos pero valiéndose de palabras distintas, que impiden que sean idénticos, de los que resulta, que respecto de una misma cuestión existen dos preceptos distintos ". (&)

Desde el punto de vista establecido en el artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, después de la demanda y la contestación, no se admitirán al actor o demandado respectivamente, otros documentos que se hallen en los casos especiales y que son los siguientes:

- 1.- Ser de fecha posterior a dichos escritos.
- 2.- Los anteriores respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia.
- 3.- Los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no sean imputables a la parte interesada, y siempre que se haya hecho oportunamente la designación expresada en el párrafo segundo del artículo 96.

En la conjunción de los artículos 294, 96 y 98 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, encontramos que en todo juicio ordinario, sea arrendamiento inmobiliario o no lo sea, la obligación de las partes es ofrecer sus documentales, desde el momento en que se hace valer, esto es en el momento en que se lleva a cabo presentación de la demanda o en el momento en que se contesta ésta.

Claro está, que en el procedimiento inmobiliario, el ofrecimiento de la probanza, va aparejada en la demanda y contestación, incluso, debe de alistarse y acompañarse la documental que verse y sea base de los derechos que alegan las partes.

Por consiguiente, cada una de las partes, ofrecerán dentro de sus respectivos escritos, la documental que asegure y demuestre los hechos alegados.

Ahora bien, las partes están obligadas, al ofrecer las pruebas de documentos que no tengan en su poder a expresar los archivos en donde se encuentren, ya sea que estén en poder de terceros o incluso de personas ajenas al juicio respectivo, así, los documentos que no tengan a la mano, y que obren en poder de alguna institución o un tercero, deberán ser ofrecidos en los mismos términos, pero con la necesidad de auxilio por parte del juez, para lograr que dichos documentos puedan ingresar al juicio.

Por otro lado, los documentos que se exhibieron antes del período de ofrecimiento y las constancias de autos, deben de tomarse como prueba, a pesar de que no sean ofrecidas por las partes.

Por consiguiente, la presentación de los documentos, cuando estos son públicos, deberán hacerse en una copia simple, si el interesado manifestará que carece de otra original y fehaciente, pero no producirá aquel efecto en ningún momento, si durante el término de la prueba o de la audiencia respectiva, no se presentará una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en el juicio.

En términos generales, podemos decir como el ofrecimiento de la documental, estará basado directamente en la necesidad de demostrar un hecho pasado, Pero existen períodos a través de los cuales la ley enmarca el tiempo en que deben de ser presentadas las pruebas documentales.

Esto se hace en virtud, de que cada una de las partes, pueda contestar a la documental exhibida, impugnándola y tachándola de falsa, a fin de que se constate la autenticidad de la prueba documental.

CAPITULO IV.

PREPARACION Y DESAHOGO DE CADA PRUEBA

El artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal , en su último párrafo establece: " Una vez contestada la demanda y en su caso, la reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley".

Habíamos visto como en la demanda y su contestación deberán ofrecerse las probanzas en el procedimiento inmobiliario de arrendamiento, y el juez, una vez que esté contestada la demanda o hayan transcurrido los plazos para ello, entonces procederá en forma oficiosa a admitir las pruebas ofrecidas, admitiendo o rechazando las que así tuvieren lugar.

De ahí, el artículo 960 reformado del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en términos generales para el arrendamiento inmobiliario, la siguiente preparación de la prueba:

ARTICULO 960.- " Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas, que hayan sido admitidas de acuerdo a los siguientes:

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

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente".

Si en un momento determinado podemos considerar que el juicio de arrendamiento inmobiliario en la actualidad es rápido, esto simple y sencillamente lo ha logrado en base al tratamiento de las pruebas.

Hemos de considerar desde este momento, como a base del tratamiento de la probanza; se ha logrado una verdadera agilidad en el procedimiento, de tal manera que en lo que es el ofrecimiento, su preparación, desahogo e incluso la valorización de las pruebas que veremos en el mismo capítulo, dan la agilidad que requería este tipo de procedimientos, a fin de que se pueda agilizar rápidamente la justicia inmobiliaria, y se reivindiquen rápidamente las propiedades.

De tal manera, que a partir de un buen tratamiento de las probanzas, se logra rápidamente, desahogar la justicia en arrendamiento inmobiliario, situación que evidentemente, forma parte de la hipótesis principal de este trabajo, y que en propuesta consideramos debería ampliarse a todos los demás tipos de juicios, en virtud de que el tratamiento de éste puede llevarse a cabo en forma pronta y expedita, tal y como son los postulados de la función jurisdiccional del Estado.

A) CONFESIONAL

Como habíamos visto, al ofrecerse la prueba confesional, debe también solicitarse al juzgador, para que cite a la contraparte a absolver posiciones en forma personal.

De tal manera, que en el momento del ofrecimiento, no es necesario la presentación del pliego de posiciones, pero en el momento en que se ha de llevar a cabo la prueba sí.

La persona que haya de absolver posiciones deberá ser citada personalmente, a más tardar el día anterior señalado para la diligencia, bajo apercibimiento de que si dejaré de presentarse sin justa causa, entonces se le ha de considerar como confesa de las posiciones que se le articulen y sean calificadas como legales, tal como se desprende del artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual dice:

ARTICULO 309.- " El que haya de absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar el día anterior al señalado para la diligencia, bajo apercibimiento de que si dejare de comparecer sin justa causa, será tenido por confeso".

Así, la preparación de esta prueba va a relacionarse totalmente con la exhibición del pliego de posiciones.

Por otro lado, la parte a quien se cita al desahogo de la confesional, estará obligada a absolver las posiciones en forma personal cuando así lo exija la parte que articula las posiciones.

Para la preparación de esta probanza , vamos a citar el artículo 310 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. mismo que dice a la letra:

ARTICULO 310.- " La parte está obligada a absolver personalmente las posiciones cuando así lo exija el que las articula, o cuando el apoderado ignore los hechos. Es permitido articular posiciones al procurador que tenga poder especial para absolverlas, o general con cláusula para hacerlo.

El cesionario se considera como apoderado del cedente para los efectos del inciso que precede.

Si el que debe de absolver posiciones estuviere ausente, el juez librará el correspondiente exhorto, acompañando, cerrado y sellado, el pliego en que constan las preguntas; pero del cual deberán sacar previamente una copia que, autorizada conforme a la ley con su firma y la del Secretario, quedará en la Secretaría del Tribunal.

El juez exhortado recibirá la confesión, pero no podrá declarar confeso a ninguno de los litigantes, si no fuere expresamente facultado por el exhortante".

A grandes rasgos, podemos decir que en la preparación de esta prueba, vamos a encontrar tres situaciones especiales a saber:

- 1.- La citación personal, por medio de la notificación personal cuando así lo exige el articulante.
- 2.- El apercibimiento, que se hace en la citación personal, a fin de que se le aperciba al declarante, que se le declarará por confeso si deja de comparecer sin justa causa.
- 3.- Y por último, esta citación debe de hacerse un día antes de que se vaya a desahogar tal probanza, para el desahogo de dicha probanza, una vez preparada, se tiene que atender a diversas reglas partiendo en la calificación de las posiciones.

Carlos Arellano García nos habla al respecto diciendo: " Si se desea que la parte contraria absuelva personalmente las posiciones que se le articularán en el momento de la diligencia del desahogo de la prueba confesional, será preciso que el oferente de la prueba confesional, haga hincapié en que las partes deberán absolver personalmente las posiciones que se le articularán...

" El día y hora señalados para que tenga verificativo el desahogo de la prueba confesional habiéndose citado legalmente a la parte que habrá de absolver las posiciones, estando este presente o ausente, el juzgador procede a calificar las posiciones para determinar cuales de ellas son legales, pues, sólo podrán articularse las que resulten legales; igualmente, si no han comparecido las partes que deben de absolverlas, sólo se declarará confesa a la parte respecto a las que hayan resultado legales ". (&)

En términos generales, las posiciones que se articulan también tienen sus características para que deban o puedan considerarse como legales, deben reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Las posiciones deben articularse en términos precisos;
- 2.- No deben de contener más de un sólo hecho;
- 3.- Deben referirse a hechos propios de la parte absolvente;
- 4.- No deben ser insidiosas, esto es, que no deben de decidir en lo mismo, a fin de ofuscar a quien se le están articulando;
- 5.- No deben de ser complejas;
- 6.- No deben de formularse en un sentido negativo;
- 7.- Se deben de referir exclusivamente a los hechos controvertidos en los juicios;
- 8.- Las posiciones se pueden formular por escrito mediante la exhibición del pliego de posiciones correspondiente.

Ahora bien, el absolvente deberá firmar el pliego de posiciones, antes de que se proceda al interrogatorio, y cuando varios sean los absolventes, las diligencias se practicarán separadamente en el mismo acto, evitando que se comuniquen entre estos.

Las contestaciones deben de ser categóricas en sentido afirmativo o negativo, pudiendo en la contestación agregar o aclarar algo después de haberla contestado.

Absueltas las posiciones, el absolvente tiene derecho a su vez de formularle en el acto al articulante si hubiese asistido; de tal manera, que todavía existe la posibilidad de un interrogatorio más, desprendiéndose de las nuevas contestaciones del deponente.

B) TESTIMONIAL

Al igual que la prueba confesional, para el contexto de las testimoniales, el juez en el juicio de arrendamiento inmobiliario deberá auxiliar a las partes, a fin de que puedan lograr el desahogo de esta prueba.

De tal manera, que se expedirán las citas correspondientes, a fin de que concurran los testigos que serán examinados del interrogatorio respectivo.

Lo anterior, en virtud de que no se ha de referir de un pliego interrogatorio, sino que basta que se produzca la testimonial en base a los requisitos planteados por la misma legislación.

En tal forma, encontramos como el artículo 360 del Código de Procedimientos Civiles, establece la siguiente redacción:

ARTICULO 360.- " Para el examen de los testigos no se presentarán interrogatorios escritos. Las preguntas serán formuladas verbal y directamente por las partes, tendrán relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral. Deberán estar concebidas en términos claros y precisos, procurando que en una sola no se comprenda más de un hecho. El juez debe cuidar de que se cumplan estas condiciones impidiendo preguntas que las contraríen. Contra la desestimación de preguntas cabe la apelación en el efecto devolutivo".

Derivado de lo anterior, podemos señalar cinco características especiales de lo que es el examen de testigos, y estos los podemos resumir de la siguiente forma:

- 1.- Deben ser orales, sin sujeción a interrogatorios escritos, salvo cuando el testigo haya que ser examinado vía exhorto.
- 2.- Deben de estar redactadas en términos claros y precisos.
- 3.- No han de ser contrarias al derecho y a la moral.
- 4.- Cada pregunta no puede contener más que un sólo hecho.
- 5.- Necesariamente tendrán relación con los hechos controvertidos en el juicio.

Así, en el momento en que observamos la práctica, en el que se formula directamente la pregunta al testigo, esto debe de hacerse a través del funcionario que dirige la audiencia, en virtud, de que al igual que el pliego de posiciones, este debe ser necesariamente calificado por el juez que actúa.

José Ovalle Favela, cuando nos expresa algunas explicaciones al respecto nos comenta: " El examen del testigo, empieza por la protesta de decir verdad, la advertencia sobre las penas al falso testimonio, y a la expresión de los datos de identificación del testigo y de sus circunstancias personales en relación con las partes o el conflicto. A continuación se procede a la formulación de las preguntas por las partes, que deben de ser verbales y directas, sin que sea necesario presentar interrogatorio escrito. Las preguntas deben estar concebidas en términos claros y precisos, procurando que en cada una de ellas, se comprenda sólo un hecho. Se impone al juez el deber de cuidar que las preguntas reúnan estas condiciones, rechazando las que no las satisfagan". (&)

Realmente el testimonio que rinden los testigos en un procedimiento, estará íntimamente relacionado con los hechos que se contravienen en dicho juicio, de tal manera que se vaya encontrando la verdad, y en esta forma, el juez pueda encontrar elementos de juicio suficientes que le permitan resolver a favor de una u otra parte.

Así, en el momento en que se desahogan estas pruebas, darán la posibilidad al juez de llenar su criterio y de investigar más sobre el contexto de la verdad legal.

En lo que es el caso de arrendamiento inmobiliario, se advierte como encontraremos una condena o una sanción a aquellas personas o litigantes que una vez que han ofrecido su probanza, no tienen preparada la prueba el día en que se fija la fecha para la celebración de la audiencia.

La sanción, consiste en declarar desierta la probanza, esto es que el derecho a probar, ha sido desahogado y no utilizado, de tal manera que no se puede negar un estado de indefensión en este momento en virtud de que se admitieron las pruebas, pero no hubo un interés procesal suficiente para poderlas preparar y en su caso desahogarlas.

C) PERICIAL.

Antes de hablar sobre la pericial, es necesario citar una diligencia previa al desahogo de las probanzas, y esta se refiere a la posibilidad que señala la nueva reforma del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, y es la posibilidad de una amigable composición de las partes en litigio, de tal manera, que el juez, exhortará a las partes para que puedan concluir su juicio a través de un convenio, en el momento en que no se logra, entonces se procederá al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas.

Este artículo por su importancia lo vamos a transcribir:

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

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

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

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

Otra evidencia más, resulta el hecho de que se establezca la audiencia en el juicio de arrendamiento inmobiliario, y en esta se puedan llevar a cabo diversas diligencias como son:

- 1.- Una aveniencia a la conciliación;
- 2.- El desahogo de las pruebas preparadas;
- 3.- La declaración de desiertas para las pruebas no preparadas;
- 4.- Alegatos de las partes;
- 5.- La sentencia definitiva.

Sin duda, este es el procedimiento que exige todo nuestro derecho civil, definitivamente, las circunstancias en que se da el procedimiento inmobiliario del desahogo de cada una de sus pruebas, respetando la garantía de audiencia, y ofreciendo también una prontitud en la administración de justicia.

De ahí, que resulte de sobremanera importante, encontrar como el procedimiento inmobiliario, puede ser la primera forma que se da en el procedimiento civil mexicano, que definitivamente ofrece la protección jurídica que exige el derecho.

Ahora bien, desde el punto de vista de la prueba pericial hemos dicho en los incisos C del capítulo II y del capítulo III, que esta prueba ha de ofrecerse en el momento en que se requiera de conocimientos técnicos sobre de alguna materia en especial.

El perito, evidentemente, será una persona que tenga los conocimientos necesarios para realizar debidamente el examen técnico de alguna circunstancia en especial.

Evidentemente, que el contexto de la prueba pericial en el procedimiento inmobiliario, también tiene la prontitud que dicho procedimiento establece.

Ya que si recordamos la fracción I, del artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, encontramos como el juez, puede realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente, los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que dicha prueba este debidamente preparada.

Sin duda, en el momento en que cada una de las partes ofrece su propia pericial, ésta evidentemente estará a favor de cada uno de ellos, de tal manera que el juez, ha de nombrar un perito tercero en discordia, que debe de estar preparado para el día de la audiencia principal.

José Chiovenda cuando nos habla de este perito tercero en discordia, nos explica lo siguiente: " Los peritos pueden ser llamados justamente a exponer sus observaciones y el juicio técnico que formen sobre ellas. Por esto, la ley rodea a la prueba de las mismas garantías que requiere para los testigos y para los jueces.

Los peritos nombrados de oficio pueden ser recusados por las mismas condiciones que los jueces. Y aún los peritos propuestos por las partes pueden ser recusados por motivos posteriores al nombramiento ... Las causas de recusación deben de proponerse dentro de los ocho días siguientes a la notificación de la ordenanza o sentencia del nombramiento, si son anteriores a dicha notificación, y en otro caso antes de que sea prestado juramento, carácter que contenga la presentación de los documentos o promesa de la prueba testifical acerca de los hechos específicos de recusación, que se notificará también al perito recusado". (&)

Todos aquellos peritos oficiales, que de alguna manera son nombrados por el propio juez, deben por fuerza estar preparados para el día de la audiencia principal, de hecho cada una de las partes a la cual le interese que el peritaje este debidamente desahogado, deberá preocuparse porque la pericial pueda llevarse a cabo en la forma y términos que establece la ley.

Ya habíamos citado en el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como el juez podría nombrar a un perito tercero en discordia, o cuando alguno de los litigantes dejare de nombrarlo, en los términos que la ley establece o marca, o cuando las partes hayan designado un perito, y éste no se presentare o no rindiere su declaración.

Así, este perito en discordia, también podrá ser recusado por la parte.

Estas son situaciones bastante especiales, que se han de presentar en el procedimiento de arrendamiento inmobiliario, y que conforme a una idea general, resulta evidente que en la preparación de la probanza, aquel al que le interese dicha probanza deberá agilizar todo lo que es el conflicto de la pericial.

Lo anterior lo decimos, en virtud de que en el desahogo de este tipo de pruebas, pueden existir aspectos contradictorios de las partes, y es allí en donde, el perito tercero en discordia ha de participar para resolver la controversia suscitada entre las partes.

Pero, en lo que se refiere al procedimiento inmobiliario, puede existir la posibilidad de que cada una de las partes recuse al perito tercero en discordia ofrecido por el propio juez, así, en la preparación de esta probanza, el oferente de la misma, deberá tener mucho cuidado de que sea notificado el perito tercero en discordia, y presentar, por supuesto, su propio perito, a fin de que se pueda desahogar dicha probanza, y de alguna manera, se le brinden al juez mayores elementos de juicio, para poder dictaminar sobre el particular.

C) DOCUMENTAL

En el contexto general de la preparación de la prueba documental lo mismo que su desahogo, encontramos como su naturaleza jurídica de la que hablamos en el capítulo II, puede variar totalmente la preparación de la misma y su desahogo. Nos referimos al caso de las pruebas documentales públicas y privadas.

Habíamos dicho en el capítulo II y en el III, que las probanzas documentales públicas, podrían tener un valor probatorio de plenitud, pero que en un momento determinado podrían ser redargüidas de falsas, esto nos obliga a llevar a cabo la problemática de la autenticidad del documento.

Sin duda, gracias a esta posibilidad de autenticidad del documento, la prueba documental ha ganado mucho terreno, en virtud de que la probanza de dicho documento, hacen fidedigno el hecho literalmente consignado en este documento.

Ahora bien, la autenticidad del documento, sin lugar a dudas, es una circunstancia bastante especial de mención.

Por lo anterior, vamos a enunciar algunas circunstancias que podrían llegar a interrumpir el procedimiento de arrendamiento inmobiliario.

Humberto Briseño Sierra, al hablarnos de estas circunstancias de la autenticidad de los documentos nos dice: " El documento redarguido de falso tiene influencia notoria en el juicio cuando sirve de base de una pretensión del actor o del demandado, a un incidente o es un medio de confirmación decisivo, que obliga al juez a fallar en determinado sentido de ser admitido. En cuanto al procedimiento oral, basta repetir el criterio del autor en cuanto a las circunstancias de que el artículo 386, atribuye al Juez Civil una facultad específica y muy limitada, a prevenir de que sólo puede valorar la fuerza acreditadora del documento respecto del juicio, sin que su decisión nulifique el incremento en manera general o absoluta es decir, que no puede sentenciarse que el documento es falso o auténtico, sin decidir que hace constancia o no en ese juicio. Lo importante radica en que los procedimientos que existan respecto a la falsedad denunciada no impiden al Juez Civil seguir el curso del juicio, y este tiene influencia alguna en la averiguación penal. De todas maneras, la sentencia será condicionada y el juez puede elegir entre subordinar la eficacia subjetiva de la sentencia al otorgamiento de una fianza, para el pago de daños y perjuicios que sufra el vencido, si se declara falso el documento redarguido". (&)

En realidad, la autenticidad de los documentos debe de ser un postulado inicial, a través del cual se pueda fijar una circunstancia específica.

Sin duda, todo ese papeleo de que somos sujetos actualmente, debe de tener un registro, y por tal motivo, en el momento en que un documento se redargüye de falso, pudiese encontrarse su registro en el protocolo inicial.

Por lo que se refiere a los documentos privados, la técnica de autenticidad de los documentos es un poco más complicada, en virtud de que deberán ocuparse mayores técnicas periciales, a fin de analizar tintas y papel así como la forma en que se realiza la caligrafía de una persona.

Cipriano Gómez Lara, nos explica al respecto de la autenticidad de los documentos diciendo: " La autenticidad es, en realidad, una indubitabilidad, es decir, el no poder dudar del origen y de la procedencia de un documento. El hombre desde épocas muy remotas para garantizar esa autenticidad, aunque en algunas veces haya fallado en ello, ha recurrido a una serie de mecanismos y procedimientos: Las firmas, las rúbricas, los sellos, los lacres, las huellas, los papeles especiales, papeles con ciertos sellos que a veces se ha pretendido que son infalsificables, o al menos de difícil falsificación. En el Sistema Anglosajón, por ejemplo, hay una serie de listones de colores que se pegan con lacre y con sellos para darle autenticidad a los documentos. Estos listones, que sobre todo en la mayoría de los casos son rojos, han dado lugar en el idioma inglés a una expresión que literalmente quiere decir cinta roja o sea " Red Tape ", que curiosamente la sabiduría popular ha identificado como burocracia, papeleo, trámite difícil. Otra forma de garantizar la autenticidad de los documentos, sobre todo de los documentos públicos que van a surtir efectos en otros lugares, es el procedimiento llamado de legalización de firmas. Se van legalizando en cadena las firmas y simplemente los funcionarios, cada vez con mayor rango van certificando la firma anterior como aquélla que usa el funcionario para emitir sus actos". (&)

Como quiera que sea, todo lo que sea la prueba documental, resulta de fácil falsificación, a pesar de los medios que se utilicen para poder detener ese tipo de actos que van en contra de la literalidad de un documento, y que distorsionan la realidad.

Así, el fenómeno principal en lo que es la preparación y desahogo de la prueba documental, será exclusivamente la autenticidad de las firmas, o del contenido o del documento en general.

Otra de las ideas, que podemos citar de la preparación y desahogo de la prueba documental, es el reconocimiento de los documentos privados.

En este es necesario considerar los siguientes puntos:

- 1.- Que quien va a reconocer el documento, pueda ser citado ante el juez, para que lo haga.
- 2.- Si niega la autenticidad o no reconoce el contenido del documento, obliga a probar las circunstancias que este documento establece.
- 3.- El reconocimiento de un documento, puede hacerse en cualquier momento del juicio.
- 4.- No podrá hacerse un reconocimiento, si no se hace ante una autoridad que tenga fe, y que de alguna manera le conste de aquél que produjo dicho documento, lo reconoce como suyo y acepta el contenido del mismo.

Encontramos que va a existir también un medio de impugnación en contra del reconocimiento de alguna documentación, que de alguna manera, va a afectar la validez o el contenido de el documento que se ha ofrecido como prueba.

Ahora bien, hay algunos documentos que por simple ministerio de ley, se consideran indubitables para su cotejo, esto es, que son documentos que han sido reconocidos anteriormente bajo ciertas circunstancias.

Este artículo 343 dice a la letra:

ARTICULO 343.- " Se considerarán indubitables para el cotejo:

I.- Los documentos que las partes reconozcan como tales de común acuerdo.

II.- Los documentos privados cuya letra o firma haya sido reconocida en juicio por aquel que quien se atribuye la dudosa.

III.- Los documentos cuya letra o firma han sido judicialmente declarada propia de aquél a quien se atribuye la dudosa.

IV.- El escrito impugnado en la parte en que reconozca la letra como suya aquél a quien perjudique.

V.- Las firmas puestas en actuaciones judiciales en presencia del Secretario del Tribunal, por la parte cuya firma o letra se trata de probar".

Dentro de todo el contenido de las reglas que se siguen en el ofrecimiento, preparación y desahogo de las pruebas documentales pueden existir contrariedades como es la objeción a la autenticidad, o la falta de reconocimiento de contenido literal o de alguna firma o de alguna circunstancia en especial.

De ahí que puedan surgir complicaciones que definitivamente podrían retardar el procedimiento, pero que en lo que es el procedimiento inmobiliario, las partes deben y tienen la necesidad de establecer sus objeciones a las pruebas ofrecidas a la contraparte, en el momento en que tiene conocimiento de dichas probanzas.

Lo anterior hace que dicho procedimiento inmobiliario, todavía necesite ser afinado, y se establezcan algunos parámetros especiales como es el caso de la objeción o la impugnación a las pruebas ofrecidas por las partes, a fin de que se vayan preparando dichas pruebas, y en el momento de la audiencia, todo el contexto dudoso que pueda existir, se tengan los medios suficientes para hacerlos claros y fidedignos.

De tal manera, que todos y cada uno de estos medios de prueba, pueden ser objetados , esto es, que la otra parte, simple y sencillamente no los reconoce como verdaderos, de ahí, la necesidad de probarlos en algunos casos, y en otros, la necesidad de establecer tal vez prácticas dilatorias a través de las periciales, situaciones que en lo que respecta al procedimiento inmobiliario, se están tratando de superar.

Y tal superación sobreviene en una carga de la prueba para las dos partes, esto es, que tanto el que afirma está obligado a probar como aquél que niega también obligado a probar, pero una circunstancia que no atiende la nueva reforma, corre en el sentido de no establecer situaciones más específicas respecto a la solución de dilaciones como podrían ser la objeción en una prueba pericial, y la necesidad de un tercero en discordia y la junta de peritos.

Pero, en una visión totalmente panorámica, podemos decir que el nuevo procedimiento de arrendamiento inmobiliario ha logrado definitivamente grandes avances en lo que es la pronta y expedita administración de la justicia y esto lo ha logrado simple y sencillamente a través del tratamiento de las pruebas; de ahí, que las ventajas de las pruebas de arrendamiento inmobiliario conforme a las reformas de 19 de Octubre de 1993, resultan ser eficaces, y un ejemplo para todos los demás procedimientos, situación que es el punto al que hemos querido llegar, y que se ha demostrado suficientemente a lo largo de esta Tesis.

De ahí, que solamente nos resta establecer los parámetros de valorización de las pruebas, a fin de que pueda dictarse la sentencia correspondiente.

CAPITULO V.

VALORIZACION DE LAS PRUEBAS Y LAS VENTAJAS DE LAS REFORMAS EN FORMA GENERAL

Hemos llegado a la parte final de nuestro estudio, en donde estableceremos la doctrina respecto de la valorización de las pruebas, y las ventajas que en forma general ofrecen al procedimiento, el nuevo tratamiento de las pruebas, en el procedimiento del arrendamiento inmobiliario.

De tal manera, que la forma a través de la cual vamos a apreciar o a valorar las pruebas, consiste en una operación que debe de realizar el propio juzgador, a fin de que se constituya un razonamiento efectivo, que haga que las pruebas ofrecidas, tengan un cierto valor frente al criterio del juez.

El maestro José Ovalle Favela, en el momento en que nos habla al respecto de la apreciación probatoria, nos explica algunos sistemas a través de los cuales, se puede dar dicho sistema; dicho autor dice: "Actualmente, el juzgador puede valorar las pruebas conforme alguno de los siguientes sistemas:

- 1.- El valor legal o tasado, según el cual el juzgador debe sujetarse estrictamente a los valores o tasas establecidos, de manera apriorística, en la ley para cada uno de los medios de prueba: en este sistema el juzgador se limita a revisar si las pruebas se practicaron respetando las exigencias legales y a reconocerles el valor que, en cada caso, la ley señale;

2.- El de libre apreciación razonada, de acuerdo con el cual el juez no se encuentra sometido a reglas legales establecidas en forma apriorística, sino que aprecia el valor de las pruebas según su propio criterio, de manera libre, pero ajustándose en todo caso a las reglas de coherencia lógica y expresando, en forma razonada, los motivos de su valoración; y

3.- Un sistema mixto que combina los dos anteriores, es decir, que señala determinadas reglas para ofrecer algunas pruebas y otras las confía a la libre apreciación razonada del juzgador. En España o en algunos países Iberoamericanos se denomina sistema de Sana Critica, la de libre apreciación razonada ". (&)

Derivado de lo dicho por el autor citado, vamos ahora a encontrar, como la propia legislación, va a establecer reglas a través de las cuales se ha de tasar la prueba.

Si observamos el capítulo IV del título VI del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, que se refiere al valor de las pruebas, encontraremos que en el procedimiento ordinario civil, existirá un sistema mixto a través del cual, se ha de apreciar la prueba ofrecida.

De lo anterior, tenemos como el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece el sistema mixto al decir:

ARTICULO 402.- " Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a la regla de la lógica y de la experiencia. En todo caso, el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de valoración jurídica realizada y de su decisión ".

Es necesario también decir, que la tasación establecida para la apreciación de la probanza, va desde lo que es el valor probatorio previo, pasando por la presunción y los indicios.

La legislación establece en algunas ocasiones, la regla tasada a través de la cual debe de apreciarse la prueba, y en otras ocasiones, dejan al arbitrio y buen juicio del juez, para que haga la valoración de dicha probanza.

Por ejemplo, va a tener valor probatorio pleno, los documentos públicos, que no hayan sido redargüidos de falsos.

Ahora bien, incluso en lo que es el allanamiento, esto es que se aceptan las posiciones de la demanda, y en la que se reconoce que los hechos demandados son verdaderos, la propia legislación a través de su artículo 404, obliga al juez, a otorgar un plazo de gracia al deudor, para poder cumplir voluntariamente con la sentencia.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Luego, la propia legislación tasa a los nacimientos registrados en las parroquias antes de que hubiese el Registro Civil, éstas solamente producirán su efecto probatorio, cuando sean cotejadas por algún fedatario público.

Una circunstancia muy interesante refleja el artículo 422 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual lo vamos a transcribir:

ARTICULO 422.- “ Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada concorra identidad en las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueren. En las cuestiones relativas al estado civil de las personas y a las de validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, la presunción de la cosa juzgada es eficaz contra terceros aunque no hubiesen litigado. Se entiende que hay identidad de personas siempre que, los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por solidaridad o indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas.

De lo anteriormente expuesto, podemos en este momento clasificar la forma en que nuestro Derecho Civil se ocupa de la valorización de las pruebas ofrecidas en el procedimiento.

Así, considerando que varios de los artículos del capítulo sobre el valor de las pruebas fueron derogados, podemos observar como nuestra legislación pasa de ser una apreciación tasada a una apreciación mixta; esto es, que se le permite al juez, tener mucho más criterio para tomar en cuenta y valuar las pruebas ofrecidas por las partes durante el procedimiento.

Ahora bien, Rafael Pérez Palma, en el momento en que nos explica sobre la eficacia probatoria y el valor que ésta debe de tener, nos ofrece la siguiente explicación: " Para poder esclarecer la verdad de la controversia, el sentenciador tendrá que valorizar las pruebas rendidas por las partes, esto es determinar la eficacia de cada uno de los elementos de prueba rendidos y expresar el grado de convicción y de certeza que le expiren. Para realizar esta valorización, en principio, existen los dos sistemas clásicos de todos los tiempos: El de la libre apreciación de la prueba y el de apreciación tasada; en el primero, el juez esta facultado para apreciar la prueba libremente sin tener que sujetarse a normas o postulado alguno, siguiendo los dictados de su conciencia, dentro de este sistema el juez se maneja como decían los antiguos, a verdad sabida y buena fe guardada; en el segundo, la apreciación debe de hacerse siguiendo los principios o las disposiciones de la ley, como por ejemplo del primer sistema se puede citar el artículo 776 fracción tercera de la Ley Federal del Trabajo, que previene que los laudos que dictaran a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse a reglas de estimación de las pruebas, sino apreciando los hechos según los miembros de la Junta lo crean en conciencia; y como ejemplo del segundo sistema se pueden mencionar del método rígido seguido por el Código de Comercio en sus artículos 1287 a 1306, que no deja al juez, prácticamente en libertad para la apreciación de las pruebas, excepción hecha de la testimonial, de la pericial y de las presunciones humanas". (&)

La valorización de las pruebas, en lo que es el procedimiento inmobiliario de arrendamiento, van a seguir el sistema mixto establecido para todo tipo de juicios.

En las nuevas reformas, este tipo de valorización de la prueba, todavía sigue respondiendo a situaciones del sistema mixto establecido, por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

De tal manera, que una vez desahogadas las pruebas y alegados los hechos por las partes, será necesario que el juez, al momento en que dicta su resolución, deba por fuerza razonar las pruebas ofrecidas y darle por supuesto un cierto valor.

De ahí, que entre la prueba plena, las presunciones humanas, así como también los indicios, estos serán los grados a través de los cuales, el peso de la prueba, puede declinar la balanza hacia uno y otro lado de los derechos controvertidos.

En términos generales, hemos podido observar como a través del tratamiento de la prueba, se van a ofrecer diversas ventajas del procedimiento inmobiliario, pero debemos hacer la aclaración de que este sistema realmente no es nuevo, ya que podemos pensar en el procedimiento de tipo laboral, vemos que en éste, la audiencia de conciliación, contestación y ofrecimiento, es algo sumamente parecido a las nuevas reformas establecidas para los juicios de arrendamiento inmobiliario.

De tal manera, que el arbitraje que se lleva a cabo en el procedimiento laboral, definitivamente ha sido uno de los derroteros principales que han seguido y han de ser observados por los demás procedimientos, los cuales, siguiendo la pronta administración de justicia, han hecho que a través del tratamiento de la prueba, se pueda lograr una sentencia más rápida.

Consideramos que las ventajas establecidas son muchas, en virtud de que las partes, en el momento en que tienen interés por litigar sus propios intereses, deben también tener mucho en mente con que prueba podrán demostrar o acreditar cada uno de sus dichos.

Esto hace que resulte eficiente que todas esas chicanas que anteriormente se podían establecer, vayan desapareciendo.

De ahí, que realmente no es drástico que en el procedimiento de arrendamiento inmobiliario, se den por confesados en algunas circunstancias cuando no se contesta la demanda, o cuando no se asiste o no se presentan las pruebas respectivas, ya que el interés procesal que deben de demostrar las partes, debe ser un interés realmente justo; y a través de eliminar las prácticas dilatorias, tendremos una mejor administración de justicia en lo que se refiere a su prontitud.

CONCLUSIONES

1.- La prueba, viene a ser desde un punto de vista general, la forma honesta a través de la cual podemos demostrar nuestra honradez a una tercera persona.

2.- Sin duda, en las épocas antiguas la prueba se distinguió por una demostración de hechos pasados, que de alguna manera son debatidos en otro tiempo, y necesariamente hacen honesto a aquél que demuestra su dicho y deshonesto a aquél que miente y no puede probar lo que dice.

3.- La prueba, es el medio a través del cual, se logra que el ejercicio de las acciones, puedan encontrar esos elementos que la crean y le dan forma materialmente; en otras palabras dicho, todo lo que es la norma, podrá encontrar su materialización, a través de los hechos reales que sucedieron, y que de alguna manera han de poder demostrarse en un futuro.

4.- Sin duda, cuando se contravienen los derechos, y se alegan situaciones distintas, aquél que puede demostrar la composición de un hecho pasado, en la actualidad, será quien pueda tener la razón, de allí, que los medios de prueba como son la confesional, la testimonial, la pericial y la documental, así como cualquier otro medio a través del cual se pueda constatar un hecho cierto, han dado a todos los procedimientos, no solamente al civil sino en general a toda la administración de justicia, esa posibilidad concreta de lograr el ejercicio de la acción y obtener los resultados de la función jurisdiccional, como es una sentencia o una resolución favorable a los intereses de aquél que ha demostrado suficientemente su derecho.

5.- Sin duda, los parámetros respecto de la pronta administración de justicia, han tenido innumerables tropiezos y más que nada, en el procedimiento de arrendamiento, contábamos anteriormente, un sin número de prácticas dilatorias, que partían desde las excepciones de litispendencia o de falta de personalidad, que definitivamente paralizaban el asunto durante mucho tiempo, de ahí que podíamos hablar de una duración de los juicios de tal vez hasta quince años o más en litigio, en donde los abogados hábiles podrían retardar y seguir retardando el juicio.

6.- Luego sobrevinieron nuevas reformas, en donde ya no se podían garantizar más que cinco o seis años de litigio, utilizando oportunamente derechos como pueden ser la prórroga del contrato por dos años, que todavía antes de la reforma de 1993 subsistía; pero, con la nueva visión de nuestro país, con el favorecimiento ahora de los capitalistas y la posesión de sus capitales y propiedades, en la actualidad, se ha pensado que definitivamente, es necesario proteger la inversión en viviendas, de tal manera, que ahora con las nuevas reformas del procedimiento inmobiliario principalmente, se logra una mayor eficacia jurídica en la función jurisdiccional.

7.- Hemos podido observar, como a base del tratamiento del ofrecimiento, admisión, preparación, desahogo y valorización de la prueba, se ha podido acortar la distancia en tiempo, evitando varias prácticas dilatorias que anteriormente permitían garantizar mucho tiempo de litigio. Esto se ha logrado, en base exclusivamente al tratamiento de la prueba; de tal manera, que los plazos se han acortado, en virtud exclusivamente, del tratamiento de la prueba, situación que evidentemente, ha de presionar grandemente a las partes, para que el actor, si va a ejercitar sus derechos, deba tener las pruebas en la mano desde que solicita o realiza el ejercicio de la acción, y el demandado desde que la contesta, debe por fuerza prepararse y ofrecer sus pruebas, lo que permite que el interés procesal sea una de las formas más activas a través de las cuales se evitan las prácticas dilatorias.

8.- Sin duda muchas de las formas que utiliza el procedimiento laboral, ha sido la pauta y la clave a través de la cual, se logra una pronta administración de justicia, esto lo decimos sin recelo ni cualquier otra circunstancia, en virtud de que definitivamente el Derecho Laboral, a través de su arbitraje, ha sido realmente el pionero en procedimientos rápidos, y de hecho, si observamos las reformas hechas al desahogo de las pruebas ofrecidas en el arrendamiento inmobiliario, veremos que se identifican en mucho al contexto que utiliza el procedimiento laboral mexicano.

9.- En una óptica panorámica, la ventaja principal que ofrece el nuevo tratamiento de las pruebas conforme a la reforma de 1993, va a permitir una mejor protección a la propiedad de aquél individuo que la explota en arrendamiento. De tal manera, que en esta legislación alejándose de aquellas ideas socialistas de protección a los económicamente débiles, ahora se torna más justa para aquellos que han comprometido su capital para ponerlo en arrendamiento, y que realmente es justo que ahora la legislación pueda ofrecerles una mayor seguridad jurídica en la recuperación de la posesión de los inmuebles que ofrecen en arrendamiento.

10.- Este tipo de procedimiento rápido, definitivamente debe de transportarse a todo lo que es los Procedimientos Civiles Mexicanos, lo anterior en virtud de que tenemos otro tipo de juicios como es el de reivindicación, el de usucapión, y otros más que atañen a la propiedad y la posesión, y definitivamente también tardan mucho tiempo, y que deben por fuerza, resolverse rápidamente y es que las partes, tienen verdaderamente ese interés procesal por demostrar cada una de sus acciones y sus excepciones y defensas.

11.- Por último, consideramos que podría agilizarse el procedimiento, utilizándose un sistema oral, tipo Estados Unidos, en que en el momento en que se va a contestar la demanda se haga en forma oral frente al juez, y que si no tienen alguna justificación evidente, el juez pueda en esta instancia dictar la sentencia , para que realmente se logre la dinámica mercantil que significa el arrendamiento inmobiliario.

BIBLIOGRAFIA

1.- Alsina, Hugo: " Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial "; México. Guadalajara Jalisco, Librería Carrillo Hermanos e Impresores, Primera Reimpresión, 1990.

2.- Arellano García, Carlos: " Práctica Forense Civil y Familiar"; México, Editorial Porrúa, S. A., Novena Edición, 1990.

3.- Briseño Sierra, Humberto: " El Juicio Ordinario Civil"; México, Editorial Trillas, Primera Reimpresión, 1977.

4.- Castillo Larrañaga, José y Piña Vara, Rafael, De: " Instituciones de Derecho Procesal Civil"; México, Editorial Porrúa, S. A., Décima Octava Edición, 1988.

5.- Chioventa. José: " Derecho Procesal Civil"; México. Cárdenas Editor, 1990.

6.- Chioventa, José: " Derecho Procesal Civil"; México. Cárdenas Editor, Tomo II, 1990.

7.- Escriche, Joaquín: " Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia"; México, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, Segunda Edición, 1986.

8.- Floris Margadant, Guillermo: " Panorama de la Historia Universal del Derecho"; México, Miguel Angel Porrúa, Librero Editor. Tercera Edición, 1988.

9.- Gómez Lara, Cipriano: " Derecho Procesal Civil"; México, Editorial Trillas, Segunda Edición, 1985.

10.- Ovalle Favela, José: " Derecho Procesal Civil "; México, Editorial Harla, 1985.

11.- Pallares, Eduardo: " Diccionario de Derecho Procesal Civil"; México, Editorial Porrúa, S. A., Décimo Quinta Edición, 1983.

12.- Pallares Portillo, Eduardo: " Historia del Derecho Procesal Civil"; México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1962.

13.- Pallares, Eduardo: " Apuntes de Derecho Procesal Civil"; México, Ediciones Botas, 1964.

14.- Pérez Palma, Rafael: " Guía de Derecho Procesal Civil"; México, Cárdenas Editor y Distribuidor, Séptima Edición, 1986.

15.- Petit, Eugenio: " Tratado Elementario de Derecho Romano"; México, Editorial Nacional, 1975

16.- Piña Vara, Rafael, De y Castillo Larrañaga, José: " Derecho Procesal Civil"; México, Editorial Porrúa, S. A., Décima Octava Edición, 1988.

17.- Sentis Melendo, Santiago: " La Prueba "; Buenos Aires, Argentina, Edición Jurídicas Europa-América, Primera Edición, 1979.

LEGISLACION

1.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, México, Editorial Porrúa, S. A., Cuadragésima Cuarta Edición, 1993.

2.- Código Penal para el Distrito Federal, México, Editorial Pac, 1994.

3.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial Pac, 1994.

4.- Jurisprudencia Visible en : " Jurisprudencia a 1990" México, Mayo Ediciones, Libro III, Tercera Sala, Suprema Corte, 1991

5.- La Reforma Inquilinaria, México, Editorial Pac, 1994.