

328729
1
24.



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNAM

**LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO EN EL
DERECHO PROCESAL MEXICANO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

CLAUDIA LETICIA AMESCUA ZERTUCHE

DIRECTOR DE TESIS LIC FERNANDO MARTINEZ DE VELASCO MOLINA

**MEXICO, D. F. TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1997



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.

I N D I C E

CAPITULO I.	LOS CONTRATOS EN GENERAL	
1).	CONCEPTOS	4
2).	ELEMENTOS DEL CONTRATO	9
3).	CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS SEGUN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL D.F.	40
CAPITULO II.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
1).	NOCIONES	51
2).	NATURALEZA JURIDICA	56
3).	DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE GENERA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LAS PARTES	68
CAPITULO III.	DESARROLLO HISTORICO DEL DESAHUCIO	
1).	DERECHO ESPANOL	84
2).	DERECHO FRANCES	88
3).	DERECHO ARGENTINO	93
4).	DERECHO MEXICANO	96

CAPITULO IV.	TEORIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	
1).	INTRODUCCION	104
2).	CONCEPTO	106
3).	CARACTERISTICAS	112
4).	OBJETO DEL JUICIO DE DESAHUCIO	115
5).	PARCIALIDAD EN EL JUICIO DE DESAHUCIO	118
6).	NATURALEZA JURIDICA DE DESAHUCIO	119
CAPITULO V.	ESTUDIO JURIDICO PROCESAL DE LA REGULACION ACTUAL DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.	 122
1).	CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS.	144
2).	DE LA CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO	145
3).	DE LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO	150
CONCLUSIONES		154
BIBLIOGRAFIA		157

A tí, Luis Javier, mi padre,
por tu amor, dedicación y guía,
por ser amigo, maestro y ejemplo,
en cada paso que he dado en la vida.

A los que no están conmigo,
porque con su bendición
engrandecieron mi espíritu.

**CAPITULO I
LOS CONTRATOS EN GENERAL**

1) CONCEPTOS

El diccionario de Derecho Usual, define al contrato de la siguiente manera :

"Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones". (1)

A continuación el diccionario de Legislación y Jurisprudencia define en los siguientes términos al contrato:

"Es una convención por la cual una o más personas se obligan, para con otra u otros a dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa". (2)

Savigny, dice que el Contrato "es el concierto de dos o más voluntades sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos". (3)

- (1) Diccionario de Derecho Usual. Cabanellas, Guillermo. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. Tomo I. 8a. Edición. pág. 497.
- (2) Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Escriche, Joaquín. Cárdenas Editores. México, 1975, pág. 506.
- (3) Diccionario de Derecho Usual. Op. cit. pág. 498

Por otra parte, el contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones: es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones; una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. (4)

Así el Artículo 1792 del Código Civil vigente en el Distrito Federal: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". El Artículo 1793 del citado Código "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

(4) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. Contratos, Editorial Porrúa. México, 1987. Tomo IV. 18a. Edición. pág. 9.

En la doctrina y en las legislaciones es frecuente descubrir cierta ambigüedad en cuanto al concepto y uso de convenio y contrato: "Todo lo claro -dice Ruggiero- que fué entre los romanos la distinción entre contrato, convenio, pacto (a pesar de las muchas controversias dogmáticas e históricas que se agitan en torno a estos conceptos) es imprecisa y confusa en la terminología moderna. Todo acuerdo entre dos o más personas que tengan por objeto una relación jurídica, puede ser designado indiferentemente, contrato o convenio y también pacto, ya que estos términos perdieron el primitivo significado técnico y preciso que les atribuía el lenguaje jurídico romano". (5)

En realidad, la diferencia se pone en manifiesto en que el convenio en sentido amplio es el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. En cambio, el contrato es el acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear y transmitir derechos y obligaciones.

Nuestro Derecho Positivo en el Código Civil de 1928 para el Distrito Federal, confirma lo que acabamos de decir anteriormente en sus artículos 1792 y 1793, ya mencionados.

(5) Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Traducción de la 4a. Edición Italiana. Editorial Reus, Madrid, España, 1944. Tomo II. Volumen I.

Nuestros Códigos anteriores sólo se ocuparon de determinar el alcance del término contrato. Así el Código de 1879 en su artículo 1388 preceptuaba:

"Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación".

El Código de 1884 se limitó solamente a reproducir la misma disposición en el artículo 1272. El maestro Manuel Borja Soriano (6) expresa que el origen de esta disposición se localiza en el artículo 641 del Código portugués el cual dispone:

"Contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación".

Y que, además, dicho artículo coincide en esencia con el 1101 del Código de Napoleón, según el cual:

"El contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa".

(6) Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. México, 1974. 7a. Edición. pág. 130.

Añade el antiguo catedrático de la Facultad de Derecho que ni el Código Napoleón, ni el Código de 1884, y es claro que ni el de 1870, expresan lo que debe entenderse por convenio; apuntando además que la definición de contrato del Código de Napoleón es demasiado similar a la acuñada por Pothier, la cual dice: "Un convenio cuyo término sinónimo es pacto, es el consentimiento de dos o varias personas, habido pra formar entre ellas alguna obligación o para destruir una precedente o para modificarla". (7)

(7) Citado por Borja.

2) ELEMENTOS DEL CONTRATO

CONSENTIMIENTO

Todo contrato necesita para existir, de la concurrencia de dos elementos, que son: el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato, según se desprende del texto del artículo 1794 del Código Civil en vigor, mismo que reza de la siguiente manera:

"Art. 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato".

Comenzaremos por citar las definiciones que dan algunos autores, respecto del consentimiento:

Rojina Villegas.- Dice: "el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones; todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades y el acuerdo de esas voluntades sobre un punto de interés jurídico"; (y agrega el autor citado) "si existe la manifestación de voluntades pero no existe el acuerdo, no habrá consentimiento; además la manifestación de voluntades

que llegan a un acuerdo deben versar sobre un punto de interés jurídico, porque de no ser así, tampoco habrá consentimiento". (8)

Borja Soriano Manuel.- Este autor, define el consentimiento de la siguiente manera: "el consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior". (9)

Planiol y Ripert.- Estos autores dicen al respecto: "la palabra consentimiento, nos ofrece una doble acepción, en primer lugar en sentido etimológico, cum sentire, expresa, el acuerdo de las voluntades de las partes en cuanto al contrato proyectado; y la otra acepción más restringida, designa el asentimiento dado por cada una de las partes, a las condiciones del contrato proyectado, con la voluntad de hacerle producir, efectos jurídicos; a fin de reunirse y de establecer entre ellos la relación de derecho; debiendo expresar las partes su adhesión individual". (10)

(8) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa. México, 1980. Tomo II. 5a. Edición. pág.310

(9) Borja Soriano, Manuel. Op. cit. 191

(10) Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado de Derecho Civil Francés. Traducción. Editorial Cajica. La Habana, Cuba, 1946. pág. 121.

Louis Josserand, al hablar de los contratos, arguye: "En el tipo tradicional y clásico del contrato, se pesan, discuten y establecen en el momento del trato las cláusulas y las condiciones, y a esta tarea ambas partes cooperan igual y libremente... no parece que una de las partes imponga su ley a la otra; el contrato es verdaderamente la obra de dos voluntades; se prepara y se termina de igual a igual ..."

(11)

Para la formación del consentimiento, es indispensable la exteriorización del acuerdo de voluntades, por medio de una oferta o policitud, en la que un contratante propone a otro las condiciones en que ofrece celebrar el contrato; y por su lado, la otra parte, manifiesta de una manera también externa, su aceptación a la relación jurídica que se le propone. Se hace de manifiesto entonces, que cronológicamente una voluntad se actualiza primeramente, esto es, la policitud; después la otra, o sea la respuesta que externará la aceptación o negativa a la propuesta.

En todo caso, para que se perfeccione el consentimiento, es inevitable la concurrencia de un acto de voluntad interna y además un acto de voluntad externa que tenga por objeto

(11) Josserand, Louis. Derecho Civil. Traducción. Editorial Bosch y Cía. Buenos Aires, Argentina, 1950. Tomo II. Vol. I. pág. 31.

expresar objetivamente el consentimiento, en virtud de una declaración o la ejecución de ciertos actos que lo presupongan necesariamente. De otra manera no es posible crear una relación jurídica pues la voluntad, es la exteriorización del consentimiento; de otro modo no pueden nacer obligaciones para persona alguna desde el punto de vista que nos ocupa, es decir, del Derecho.

Precisemos ahora, que significan los términos policitud y aceptación; policitud, dice Ernesto Gutiérrez y González en su obra "Derecho de las Obligaciones" es: "Una declaración de voluntad, recepticia, tácita o expresa, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el proponente, seria y hecha de ánimo de cumplir en su oportunidad". Y por aceptación entiende: "Una declaración unilateral de voluntad expresa o tácita seria lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y que se reduce a un "si".

(12)

En rigor, en el contrato existe siempre la discusión de la oferta y la aceptación. No obstante, puede ocurrir que el consentimiento se forme simplemente exponiendo una parte, las

(12) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. México, 1971. 4a. Edición. pág. 149 a 152.

condiciones del contrato, y la otra, aunque tenga facultades para formular modificaciones, se resuelva a aceptarlas lisa y llanamente; pero a menudo sucede que la aceptación se otorgue condicionalmente o proponiendo modificaciones, en cuyo caso, las partes estudian, discuten y modifican el contenido del contrato hasta que llegan a un acuerdo común y se celebre el contrato.

El consentimiento puede darse a conocer por medio de dos vías: de un modo expreso, o bien, tácitamente; así nos lo indica el Código Civil vigente en su artículo 1803:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Hay ausencia de consentimiento, cuando en un contrato, aunque parezca absurdo decirlo, el consentimiento en realidad no existe pues es sólo aparente; ello ocurre cuando hay una mala inteligencia debida a una u otra circunstancias que hace que el consentimiento quede excluido o destruido totalmente. Esta situación se manifiesta fundamentalmente en los siguientes casos: a) cuando el error recae sobre la naturaleza del contrato; b) cuando los contratantes sufren un

error sobre la identidad del objeto; c) cuando el error se manifiesta sobre la identidad de un contratante, en los contratos intuitu personae que tienen por objeto la prestación de servicios; d) cuando en un contrato una de las partes adolece de incapacidad de expresar voluntad; e) en los casos en que se hace uso de violencia absoluta; y f) en la simulación absoluta de los contratos. Rojina Villegas respecto de los contratos simulados absolutamente, nos comenta: "Existe la simulación cuando las partes declaran falsamente lo que en realidad no quieren que se lleve a cabo, de manera que hay un contrato aparente en el que falsamente declaran su voluntad, y un acto secreto en el que se establece que aquella manifestación de voluntad no es real: que simplemente se realiza para los terceros, pero no para los contratantes". (13) Y añade, que tradicionalmente se ha considerado que la simulación en los contratos origina erróneamente, la nulidad y no la inexistencia como debiera ser. Y no le parece extraño, además, que en este aspecto en los Códigos de 70 y 84 no exista la palabra inexistencia, ni tampoco su reglamentación jurídica; pero en cambio le causa sorpresa que en el Código Civil actual, el legislador incurra nuevamente en el error de llamar nulo al contrato simulado.

(13) Rojina Villegas, Rafael. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. México, 1980. 12a. Edición. Tomo IV. pág. 83.

El cuerpo de leyes mencionado anteriormente establece dos categorías en cuanto a la simulación en los actos jurídicos; la absoluta, cuando el acto simulado nada tiene de real; y la relativa, cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. En consecuencia, la simulación absoluta en donde se advierte un aparente consentimiento, produce la inexistencia por tratarse de un acto jurídico aparente.

Por cuanto toca a la formación del consentimiento entre presentes y no presentes, cuando un particular propone a otro la celebración de un contrato señalando para tal efecto un plazo, durante el cual el aceptante puede otorgar su consentimiento, el primero queda obligado con el segundo hasta la expiración del plazo.

Estando las partes presentes, el contrato se forma en el preciso instante en que el aceptante otorga su conformidad a la oferta que le formuló proponente. Esta conformidad deberá ser lisa y llana, pues de otro modo, esto es, cuando el presunto aceptante introduce una modificación a las condiciones originales del contrato, se convierte en oferente en la medida de la modificación que ha ofrecido; a su vez, el primitivo oferente se convierte en posible aceptante en relación a esa misma modificación. Dado el caso de que la oferta no sea aceptada en los términos en que se haya formulado, desde el punto de vista jurídico, no implica para

el proponente desde luego, quedar obligado a sostener su oferta.

Entre presentes, cuando la oferta se hace sin que se haya fijado un plazo para la aceptación, y si el posible, el aceptante no manifiesta su conformidad en el acto mismo de la oferta, el oferente queda por lo tanto, desligado de su obligación.

Entre no presentes, cuando la oferta se formula sin fijación de plazo alguno, el oferente está obligado por su oferta durante tres días, más el tiempo que sea suficiente para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante en el caso de que no haya correo público en razón de la distancia y las facilidades o dificultades que ofrezcan las comunicaciones.

El problema se presenta verdaderamente cuando el contrato ha de celebrarse entre no presentes, por cuanto se hace necesario precisar en qué momento queda perfeccionado el contrato, en virtud de que por ese hecho pueden devenir efectos jurídicos diferentes. Para resolver la cuestión se han elaborado cuatro diversos sistemas:

a) Sistema de la declaración, en el cual, el contrato queda formado en el momento en que el aceptante declara su voluntad manifestando conformidad con la oferta, sin que por

ello sea necesario informar al oferente. Para los efectos jurídicos del contrato, en este caso la ley aplicable es la del lugar del aceptante, porque ahí es donde se perfecciona el contrato.

b) Sistema de expedición que se forma cuando en el contrato además de haberse manifestado la declaración de la aceptación, es necesario dirigirla al oferente. En este caso no es suficiente la declaración del consentimiento, es preciso el desprendimiento material de la aceptación mediante la expedición de una carta o telegrama. En este sistema la ley aplicable es la misma que la del caso anterior.

c) Sistema de la recepción, que considera que el contrato se forma cuando el documento que contiene la aceptación llega al oferente o peticionante. Este sistema es el que ha sido aceptado por nuestros Códigos de 70, 84 y 28 acaso porque requiere de un fenómeno exterior y por ello es posible de probarse, pues basta simplemente que llegue el documento contenido teniendo la aceptación al domicilio del oferente perfeccionándose así el consentimiento, no obstante que el oferente llegue a enterarse de la aceptación.

d) Sistema de la información por medio del cual el consentimiento ha sido conocido cabalmente y de una manera recíproca por ambos contrayentes. Factor de particular importancia, lo constituye el hecho de que en este caso el conocimiento debe ser mutuo entre las dos partes.

De lo anterior se deduce que el objeto del contrato, o sea la creación o transmisión de derechos y obligaciones, que son ni más ni menos, las obligaciones que nacen de él, vienen a ser el objeto directo del contrato; y el objeto de la obligación, o sea, la cosa o el hecho de la prestación o de la abstención, en fin, la determinada conducta que debe tener el obligado en la relación jurídica, constituye a su vez, el objeto indirecto o mediato del contrato. Para hacer más asegurable lo anterior, ha sido muy usual citar el ejemplo del contrato de compraventa. En este caso, el objeto directo del contrato es la transmisión del dominio de una cosa de una persona hacia otra, y a su vez, ésta última el de pagar un precio cierto en dinero. El objeto indirecto o mediato, resulta ser entonces, la cosa y el precio, esto es, la entrega de la cosa y del precio respectivamente.

"Todo contrato debe tener un objeto, y si éste falla, aquel carece de valor; el objeto toda prestación consiste en dar, hacer, o no hacer, ya sea simple o compleja, ya se realice por una sola de las partes (contratos unilaterales), ya por ambas (bilaterales)". (14)

Nuestro Código Civil de 1928 enumera en su Artículo 1024:

(14) Ruggiero, Roberto. Op. cit. pág. 218.

"Son objeto de los contratos :

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

En cuanto a los requisitos del objeto, en las obligaciones de dar, cuando el objeto consiste en la entrega de una cosa, ésta debe ser física y jurídicamente posible.

Por físicamente posible se entiende, por cuanto existe en la naturaleza, de modo que todo aquello que no existe o no puede existir en la naturaleza, no es físicamente posible y por ende no puede nacer a la vida jurídica una relación contractual sobre un objeto inexistente. Sin perjuicio de este requisito, la ley permite la venta de cosas futuras, pese a que en un momento dado el objeto no exista, pero se tiene la certeza de que posteriormente si existirá; en virtud de que la imposibilidad física a que se refiere la ley es absoluta y en la venta de cosas futuras no implica una imposibilidad absoluta.

Artículo 1625. La cosa objeto del contrato debe :

- 1o. Existir en la naturaleza;
- 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- 3o. Estar en el comercio".

Ahora bien, las obligaciones de dar pueden hacerse consistir en cuatro formas: a) traslativas de dominio; b) traslativas de uso; c) las que implican restitución de cosa ajena; y d) las que se refieren al pago de cosa debida.

Al efecto el Artículo 1827 señala :

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

- I. Posible ;
- II. Lícito".

El Artículo 1828 del mencionado ordenamiento nos aclara en la fracción primera del artículo antes citado diciendo que, un hecho es imposible cuando es incompatible con una ley de la naturaleza que necesariamente debe regirlo, y por tanto, constituye un obstáculo insuperable para su realización. Pero el Artículo 1829 hace una salvedad agregando que el hecho que no pueda ser ejecutado por el obligado, pero sí por otra parte en su lugar, el hecho se considerará posible.

En cuanto a la licitud del hecho, Borja Soriano nos enseña que nuestro Código Civil vigente adolece de un error técnico en su Artículo 1828 al disponer que el hecho imposible jurídicamente es el que no puede existir porque es incompatible con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para

su realización. Apoyándose el autor supradicho en la opinión de Ferrara que propone: "imposible jurídico es aquello que por el ordenamiento del derecho positivo no puede verificarse y es incompatible y contradictorio con la existencia del derecho ... nótese que con la acción jurídicamente imposible, la ley no es sin embargo violada o transgredida, sino que se intenta en vano sustraerse a ella. Por lo mismo, lo imposible jurídico se resuelve... en una acción inútil... La imposibilidad jurídica no es la transgresión de la ley... (15) lo que quiere decir que, cuando una norma jurídica no autoriza a realizar tal o cual hecho, no impide desde luego, que el hecho pueda llegar a realizarse físicamente, pero en este supuesto, tal hecho ha de carecer de los efectos jurídicos que se pretendían obtener, pues se trata ni más ni menos, de un hecho ilícito. Lo imposible jurídicamente no existe, sino la ilicitud que precisamente implica la posibilidad de ejecución del acto, pero que se encuentra vedado o reprobado por el Derecho.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DE CONTRATO

Los elementos de validez en los contratos, son los elementos necesarios para que el contrato sea válido; por tanto, la ausencia de uno de ellos, motivará la invalidez del

(15) Citado por Borja Soriano. Op. cit. pág. 168.

contrato, que adolezca de uno de ellos; pero esta invalidez es susceptible de convalidarse: por confirmación y prescripción; pero sólo puede prevalecerse de ella la persona interesada.

CAPACIDAD

El primer elemento de validez es la capacidad jurídica. Se entiende por ello, la aptitud que la ley reconoce a una persona para ser titular de derechos y obligaciones así como para ejercitarlos. Un acuerdo de voluntades sólo puede ser perfecto cuando el consentimiento ha sido manifestado por personas capaces; por ello se dice que la capacidad es un atributo de la persona. La presencia de este elemento en el contrato no permite que pueda darse la incapacidad. Bajo este punto de vista la palabra incapacidad significa que determinadas personas se encuentran privadas de algunos derechos; este concepto es aplicable también a personas que, aunque poseen todos sus derechos, la ley les impide libremente su ejercicio en razón de ciertas y determinadas circunstancias. Estas consideraciones nos conducen a exponer el apotegma clásico de que en Derecho, la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción.

La capacidad puede ser de goce y de ejercicio. La capacidad de goce es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones. La capacidad de ejercicio consiste en hacer

valer esos mismos derechos y contraer obligaciones. La persona por el solo hecho de serlo, tienen capacidad de goce, por lo que desde el momento en que es concebida es igualmente titular de derechos.

La capacidad puede ser de goce y de ejercicio. La capacidad de goce es la aptitud de ser titular de derecho y obligaciones. La capacidad de ejercicio consiste en hacer valer esos mismos derechos y contraer obligaciones. La persona por el solo hecho de serlo, tiene capacidad de goce, por lo que desde el momento en que es concebida es igualmente titular de derechos.

La capacidad de goce admite grados, en virtud de que puede ser total o parcial, razón por la cual en materia de obligaciones existan incapacidades generales, o mejor dicho, incapacidades más o menos extensas; así como también incapacidades especiales aplicables únicamente a cierta clase de contratos. Como necesaria consecuencia la incapacidad de goce puede ser parcial pero nunca total, pues de otro modo sería tanto como negarle valor a la persona y ésta quedaría prácticamente convertida en cosa; y no puede ser de otra manera, porque la capacidad de goce se adquiere desde el momento en que se es concebido.

En el lenguaje jurídico, el uso del término incapacidad, hace presumir que se trata de incapacidad de ejercicio y

esta incapacidad parcial o total de ejercicio de los derechos y las obligaciones, es a la que se refiere el Código de la materia al emplear en su articulado dicho vocablo.

Siendo que la incapacidad es una excepción, es de observarse que aquella no puede considerarse sino en mérito de una disposición de la ley; por consiguiente, debe estimarse que no hay incapacidad sin texto.

Este criterio se ha mantenido en toda nuestra legislación civil, así el Código actual resume en su Artículo 1798; que todas las personas no exceptuadas por la ley son hábiles para contratar.

No obstante que nuestra legislación civil positiva registra incapacidades especiales para la creación de ciertos contratos, no creemos necesario señalarlas dado el plan que nos hemos propuesto seguir; por ello, solamente apuntaremos las incapacidades generales que pueden ser :

- a) La de los menores de edad, los cuales aunque poseen voluntad, se encuentran privados de capacidad para contratar en virtud de que no pueden apreciar en razón precisamente de su minoría de edad, las posibles consecuencias de celebrar un contrato.
- b) Asimismo, se hallan incapacitados los mayores de

edad que padecen de falta de raciocinio ya sea por locura, idiotismo o imbecilidad sin importar que su estado anormal sea transitorio, debido a que en su voluntad reina un desorden psíquico que provoca la falta absoluta de coherencia mental que destruye la posibilidad de consentir normalmente.

- c) También a los sordomudos que no saben leer ni escribir, la ley no les reconoce capacidad para contratar puesto que sus deficiencias orgánicas tienen la virtud de aislarlos del mundo exterior de tal manera que se hallan impedidos de concebir o entender la trascendencia de celebrar un contrato.

La sanción que debe aplicarse a la incapacidad varía según los casos; cuando se trata de un contrato en que una de las partes adolece de incapacidad de expresar voluntad, como en los casos de demencia o de infancia y que Josserand (16) denomina incapacidades naturales, produce la inexistencia misma del acto jurídico. En los casos en que la incapacidad no impida que el acto jurídico exista, sino solamente afecta a su validez, a la que Josserand llama incapacidad civil, engendra la nulidad relativa de aquel.

(16) Josserand, Louis. Op. cit. pág. 81.

AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

Un acuerdo de voluntades emitido con la finalidad de crear un contrato, puede, en ciertos casos, no producir los efectos correlativos. Esto acontece cuando el consentimiento expresado por las partes se encuentra viciado en virtud de que el consentimiento no se manifestó libremente como necesaria consecuencia de las circunstancias en que éste se expresó. Los vicios del consentimiento: el error, el dolo, la violencia y la lesión, son las causas por las cuales un contrato puede ser invalidado.

EL ERROR

Es una creencia que no está de acuerdo o en concordancia con la realidad; o bien, es una noción contraria o no conforme con la verdad. La ausencia de todo conocimiento, o más claramente, la ignorancia, tiene los mismos efectos en Derecho que el error. En todo caso, cuando las partes contratan sobre alguna cosa que es distinta a la realidad o la verdad, su voluntad se encuentra viciado por error.

El error puede ser de cálculo, de hecho o de Derecho. El error de cálculo o aritmético, sólo da lugar a su rectificación o reparación. El error de hecho recae sobre hechos materiales. El error de Derecho recae sobre una regla de Derecho o su interpretación. El error, a juzgar por su

gravedad, puede presentar tres grados con arreglo a los cuales sus efectos varían :

- a) el error obstáculo,
- b) error nulidad,
- c) error indiferente.

El error obstáculo impide necesariamente la formación del contrato, porque destruye la voluntad de los contratantes al no permitirles llegar a un acuerdo, ya sea en cuanto a la naturaleza del contrato, respecto a la identidad del objeto o respecto a la identidad de la persona en el caso de los contratos *intuitu personae* que tienen por objeto la prestación de servicios. Este error es común a ambas partes, por lo que origina la inexistencia del contrato, dado que se trata en realidad, no de un vicio del consentimiento. Sobre el motivo determinante de voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo, o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa. El Código de 1884 distinguió -el error que es común a ambos contratantes, sea cual fuere la causa de que proceda, del error de uno solo de los contratantes cuando recae sobre el motivo o el objeto del contrato; en cambio, el Código de 1928 considera que el error común a ambos contratantes no es causa de nulidad si no es determinante de la voluntad.

El error indiferente ejerce su influencia sobre las cualidades secundarias del objeto, sobre motivos no determinantes de la voluntad; se manifiesta frecuentemente cuando existe una falsa noción en relación a circunstancias accidentales del contrato, por lo que no invalida el contrato porque la ley no supone que produzca su nulidad.

El error de Derecho tiene lugar cuando la causa determinante de la voluntad se basa en una falsa creencia en relación a la existencia o a la interpretación de una ley, motivo por el cual las partes se decidieron a contratar. Nuestro Código de 1884 en el Artículo 1296 disponía que el error de Derecho no anulaba el contrato; el Código actual, por el contrario, considera que el error de Derecho si nulifica al contrato, según lo dice el Artículo 1813.

EL DOLO Y LA MALA FE

Las diversas formas de error que precedentemente hemos enumerado, provienen de la ignorancia de la propia víctima, o para mejor decir, es un error natural o fortuito. A diferencia de éste, el dolo y la mala fe pueden ser provocados por actos de la contraparte o por actos de un tercero, cuando la víctima es inducida a caer en el error por hechos u omisiones de los mismos para dejarle en una situación equívoca.

Nuestro Código Civil vigente, designa este concepto de la siguiente manera en su Artículo 1815 :

"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que emplee para inducir a error mantener en él a alguno de los contratantes..."

Y en su segunda parte agrega :

"... y por la mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

El dolo y la mala fe participan de los mismos efectos jurídicos, pero aquel, es activo, en tanto que ésta es pasiva. Suponen invariablemente, premeditación, ánimo de engañar o de no desengañar. Es de advertirse ciertamente; que en realidad el dolo y la mala fe no son vicios del consentimiento, sino más bien, causa de error.

Para que el dolo y la mala fe se constituyan en vicios del consentimiento y por tanto provoquen la anulabilidad del contrato, es preciso que el error a que induzcan deba ser determinante de la voluntad.

Los elementos constitutivos del dolo son: en primer lugar la intencionalidad para inducir a error, o más

claramente, las maniobras o maquinaciones que se emplean a sabiendas para inducir o mantener en el error a la víctima; el segundo elemento, que el dolo sea represible, o sea, que rebase los límites del "dolo bueno"; en tercer término, que el dolo tenga que ser determinante, es decir, que si no es por esas maniobras la persona inducida no hubiera contratado; y por último, el dolo no sólo debe presumirse para que deba tenerse en cuenta al surgir alguna controversia, sino además, debe ser probado.

VIOLENCIA.

Nuestro Código Civil vigente regula este vicio del consentimiento del Artículo 1819 inclusive; el primero de ellos reza:

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

En la esfera del Derecho, el término violencia entraña la idea de una acción directa, de fuerza o poder de carácter injusto, de una voluntad sobre otra, con el objeto de que ésta última otorgue su consentimiento para crear un acto jurídico cualquiera. Pero es evidente que el consentimiento cedido como resultado de un estado de necesidad y bajo circunstancias en las cuales la voluntad no puede optar por otra decisión que no sea la de dar su consentimiento; como se advierte en seguida, en realidad no hay tal.

Vista más de cerca la cuestión, lo que verdaderamente altera la voluntad viciando en algunos casos y en otros destruyendo el consentimiento, no es la violencia misma, sino más bien, su efecto ordinario, esto es el temor.

La violencia puede ejercitarse física o moralmente. La violencia física es aquella que de una manera directa el contratante sufre material y corporalmente, una acción derivada de la fuerza que lo impulsa a contratar, en menoscabo de su libertad de obrar, pues de otra manera, en situaciones normales, la voluntad no habría sido otorgada. La violencia moral, es la limitación a la libertad de contratar, con motivo del temor producido por un acontecimiento inminente que amenaza al contratante o a uno de sus seres queridos, que lo obliga a dar una decisión en contra de su voluntad.

Ahora bien, nuestro Código Civil actual le reserva una sanción a este vicio del consentimiento, al indicar es su Artículo 1878 que los contratos serán nulos cuando fueren otorgados con violencia. Trátese aquí, sin duda, de la violencia moral que es por cierto la más frecuente y que, por ser de menor gravedad, el acto jurídico no es inexistente sino solamente nulo aún cuando el consentimiento ha sido dado de una manera forzada, violenta.

Así mismo, la violencia absoluta cuando se ejerce mediante la ejecución de ciertos hechos con el deliberado propósito de producir dolor físico en la víctima, vicia la voluntad pues ésta fué consentida por el evidente deseo de evitar el sufrimiento causado por el dolor.

Pero la violencia absoluta, de la cual puede decirse que es difícil su práctica por su intensidad y gravedad, puede excluir toda noción de consentimiento de la víctima, en virtud de la ejecución de ciertos actos de carácter inesperado, poderoso e inevitable que sufre la misma, desempeñando un papel decisivo y determinante a tal grado, que hace desaparecer todo concepto de voluntad; de suerte que el consentimiento pretende formarse con una voluntad aparente pero que no ha sido emitida al excluir la violencia absoluta, por lo que el acto es inexistente.

En el Artículo 1299 del Código de 1884, se usaba la palabra intimidación para designar lo que el Código Civil actual hace en en Artículo 1819 con la palabra violencia; sólo que en el primero se colocaba en el punto de vista del paciente, es decir, de aquel cuyo consentimiento está viciado; y en el segundo, se coloca en el puesto del agente.

LA LESION

"La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados... han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico económicas, relegando a segundo término al no muy triunfante principio de que "la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos"... En nombre de la libertad de contratación han sido constantemente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad".

Este elocuente párrafo que acabamos de citar, forma parte de la Exposición de Motivos que el redactor del Código Civil vigente consideró conveniente extender para justificar

la inclusión del último de los vicios de la voluntad: la lesión.

Es incuestionable que el legislador nos muestra en esta ocasión, una gran preocupación al tratar con mayor probidad y raciocinio los citados conceptos de igualdad, equidad y justicia. Nos presenta así mismo, la evidente intención de normar relaciones contractuales mediante un diferente y razonable criterio que tenga la propiedad de desterrar, en lo posible los perjuicios que las clases económicamente poderosas pudieran provocar en las clases patrimonialmente débiles, así como también entre las ilustradas y los ignorantes cuando se trata de celebrar actos jurídicos convencionales.

Claro exponente de lo que acabamos de decir, es el texto del Artículo 17 del Código actual :

"Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene una lucha excesiva que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación..."

Por otra parte, no debe dejar de reconocerse el hecho de que la lesión considerada desde luego como un vicio de la

voluntad, no aparezca considerada o comprendida dentro o al lado de las disposiciones legales que regulan los precipitados vicios de la voluntad, como debiera ser si se hubiera querido llevar un orden lógico. Pero el legislador apartándose de la armonía, prefirió intercalar la lesión en los artículos preliminares del mismo Ordenamiento, debido tal vez, al nuevo carácter que le atribuyó. Pero si para nuestra legislación la lesión constituye un vicio de la voluntad, es justo que deba formar parte del Capítulo que comprende a los vicios del consentimiento con el recomendable propósito de evitar posibles confusiones.

LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.

Al escribir sobre este elemento del contrato, en rigor la materia nos obligaría a tratar sobre la causa.

Para algunos autores, la causa representa un requisito para la formación del contrato, empero para otros, no lo es. Como consecuencia de ello, los códigos han sido clasificados en "causalistas" y "anticausalistas". Este calificativo les ha sido aplicado, en tanto que, entre sus requisitos, contengan o no a la causa como elemento del contrato. Este tema ha sido motivo de encendidas discusiones, de las que, desgraciadamente, no se ha podido llegar a un consenso, para procurar determinar que es la causa y cual es la función que desempeña en la formación de las relaciones contractuales.

Pero en efecto, el verdadero problema consiste en poder determinar si es un elemento de esencia, o lo es de validez; o de que no sea un elemento de esencia, o lo es de validez; o de que no sea un elemento necesario ni para la existencia ni para la validez del contrato.

Nuestro Código Civil vigente debe ser agregado a la lista de los códigos no causalistas, porque entre las condiciones que exige el mismo para que el contrato sea válido, omite incluir a la causa como un elemento especial en la formación del contrato. El Código Civil de 1928 en su Artículo 1795 reza:

"El contrato puede ser invalidado...

III porque su objeto, su motivo o fin, sea ilícito..."

En el mismo Ordenamiento, los Artículos 1630 y 1631 nos indican qué debe entenderse por ilícitos:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

En este punto Borja Soriano nos hace el siguiente comentario que por interesante, de inmediato transcribimos: "El Código nuevo ha obrado con acierto agregando al objeto lícito el motivo también lícito, porque de esta suerte no habrá que hacer esfuerzo alguno de interpretación para nulificar aquellos contratos cuya finalidad sea ilícita, no obstante que las prestaciones que constituyen su objeto, tomando esta expresión en sentido restringido, sean lícitas en sí mismas". (17)

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto trae como consecuencia la nulidad absoluta o relativa, según lo disponga la ley. Nuestros Códigos anteriores de 1870 y 1844, tampoco mencionan al establecer las condiciones para que el contrato sea válido, la causa; por lo que no la consideran como elemento del contrato, sino que ella queda incluida, ya en el objeto, ya en el consentimiento.

LA FORMA

Para que un acuerdo de voluntades produzca un contrato válido es necesario que el consentimiento se manifieste

(17) Borja Soriano, Manuel. Op. cit. pág. 197.

exteriormente en los términos que para tal efecto la ley ha señalado; de manera que la manifestación exterior del consentimiento, es decir la forma, constituye un elemento extrínseco del contrato; por consiguiente, para que la voluntad de las partes surta sus efectos es indispensable que se exprese objetivamente. La forma es pues la manera dispuesta o permitida por la ley con arreglo a la cual la voluntad de los que contratan se externa.

La exteriorización del consentimiento puede llevarse a efectos por distintos medios, ya sea verbalmente, ya por medio de la escritura, ya con ciertos signos o señas que presupongan necesariamente la manifestación de la voluntad, Por lo demás, el consentimiento puede exteriorizarse en forma expresa o tácita. Sin embargo, hay contratos cuyo consentimiento debe ser por disposición de la ley precisamente expreso.

Mediante la palabra, escritura o a través de señas o gestos, es como se lleva a efecto el consentimiento expreso. Mediante la ejecución de ciertos actos que necesariamente impliquen la manifestación de voluntades, sin que por ello tenga que realizarse gesto o seña alguna, es como se lleva a cabo el consentimiento tácito.

El Derecho Romano eminentemente formalista donde la omisión de ciertas formalidades hacía nugatorio el vínculo

jurídico, concibió a la forma como un elemento de vital importancia; después y a través del tiempo, este elemento fue despojado de su valor a tal grado que el riguroso concepto que se tenía de la forma, ya sólo es materia de aplicación a ciertos y determinados casos.

Para el perfeccionamiento de los contratos, actualmente, la forma es un elemento de validez y exclusivamente en los casos expresados en la ley, y fuera de estos casos, con el simple consentimiento según dispone el Artículo 1832 del Código Civil vigente :

"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

La sanción que nuestra ley ha señalado para aquellos contratos cuyo perfeccionamiento requiere el cumplimiento de determinada formalidad, es el de la nulidad relativa en los casos en que no se cumpla con lo que preceptúan los Artículos 1795 y 2220 respectivamente:

"El contrato puede ser invalidado...

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

"La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes... produce la nulidad relativa del mismo".

3). CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS SEGUN EL CODIGO CIVIL
VIGENTE PARA EL D.F.

Existen varias clasificaciones de los contratos, de todas ellas nos inclinaremos por la que hace el Maestro Zamora y Valencia, desde el punto de vista doctrinario tradicional y consecuentemente señalaremos cual es el orden en que nuestro Código Civil vigente ha clasificado a los contratos:

LOS CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES

Los contratos, desde el punto de vista de las obligaciones que generan, se clasifican en unilaterales o bilaterales. Si genera obligaciones para ambas partes es bilateral, si sólo genera obligaciones para una de las partes y derechos para la otra, es unilateral.

Para determinar la clasificación de un contrato en unilateral o bilateral, se debe analizar el contrato en el momento de su celebración; ya que existen contratos que en el momento de su celebración sólo engendran obligaciones para una de las partes y por circunstancias posteriores ajenas al contrato aunque relacionadas con él, pueden originarse obligaciones para la otra parte, tal como acontece con el contrato de comodato en la legislación de 1884 en que era un contrato real y por lo tanto, como se perfeccionaba por la entrega de la cosa, no existía obligación del comodante de entregarla y sólo generaba obligaciones para el comodatario, consistentes principalmente en usar la cosa conforme a lo convenido, conservarla y restituirla a la terminación del contrato.

Estos contratos son técnicamente unilaterales, aunque la doctrina les ha llamado sinalagmáticos imperfectos; ya que a los contratos bilaterales también se les llama doctrinalmente contratos sinalagmáticos.

LOS CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS

Los contratos, desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que genera, se clasifican en onerosos y gratuitos. Si genera provechos y gravámenes recíprocos es oneroso; si sólo genera provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, es gratuito.

No deben de confundirse los contratos unilaterales con los gratuitos, ni los onerosos con los bilaterales. Una clasificación es desde un punto de vista estrictamente jurídico y la otra es desde un punto de vista económico; una atiende a las obligaciones y otra a los provechos y gravámenes que genera.

La compraventa es un contrato oneroso pues genera provechos y gravámenes recíprocos para las partes: Para el vendedor el provecho consiste en recibir el precio y el gravámen consiste en desprenderse de la cosa, y para el comprador, el provecho es recibir la cosa y el gravámen pagar el precio.

La donación es un contrato gratuito, pero sólo genera provechos para el donatario consistentes en recibir la cosa y gravámenes para el donante consistentes en la cosa misma.

LOS CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS

Esta es una subclasificación de los conceptos de los contratos onerosos. Los contratos, desde el punto de vista de la certeza de los provechos o gravámenes que genera se clasifican en conmutativos y aleatorios. Si los provechos y los gravámenes que genera para las partes son ciertos y conocidos desde la celebración misma del contrato, será conmutativo; si esos provechos y gravámenes no son ciertos y

conocidos al momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración, será aleatoria.

LOS CONTRATOS SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES.

Desde el punto de vista de la manera en que puede o debe manifestarse la voluntad y por ende el consentimiento, los contratos se clasifican en solemnes, formales o consensuales.

Ya se indicó que la forma como elemento del contrato es la manera de manifestarse o exteriorizarse la voluntad o el consentimiento como acuerdo en los términos de un supuesto de las voluntades de las partes; que no puede concebirse un acto jurídico y por lo tanto un contrato sin forma y que por lo tanto ésta es un elemento indispensable del acto jurídico y del contrato.

Cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán esas consecuencias el acto se califica de solemne.

El Código Civil vigente regula como contratos aleatorios la renta vitalicia, la compra de esperanza y los contratos de

juegos y apuestas permitidos. Son contratos conmutativos, entre otros la compraventa, la permuta, arrendamiento, etc.

Cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán esas consecuencias el acto se califica de solemne. Si no se le da la forma impuesta al acto, pueden producirse y de hecho se producen otras consecuencias, pero no las previstas por la ley para ese acto. El mutuo subrogatorio es un ejemplo en derecho mexicano de contrato solemne. Dispone el Artículo 1059, que "cuando la deuda fuere pagada por el deudor con dinero que un tercero le prestare con ese objeto, el prestamista quedará subrogado por ministerio de la ley en los derechos del acreedor, si el préstamo costare en título auténtico en que se declare que el dinero fue prestado para el pago de la misma deuda. Por falta de esta circunstancia el que prestó sólo tendrá los derechos que exprese su respectivo contrato.

Cuando la ley no exige forma determinada para la validez de un contrato, sino que deja a las partes la libertad más absoluta para darle la forma que ellas determinen, el contrato es consensual, sin que esto signifique que el contrato pueda celebrarse sin forma.

Son ejemplos de contratos consensuales, la compraventa de bienes muebles (2316), la permuta de muebles (2331), el mutuo (1832), el arrendamiento cuando la renta no pase de cien pesos anuales (2406), etc.

El interés práctico de esta distinción, es: Primero, determinar que efectos producen un contrato; segundo, determinar cuando es válido o nulo un contrato por falta de forma y tercero, determinar cuando se puede confirmar un contrato al que no se le ha dado la forma prevista por la ley, en los términos expuestos arriba.

LOS CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.

Desde el punto de vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato o como una obligación nacida del contrato, se pueden clasificar en reales y consensuales.

Cuando la entrega de la cosa en los contratos en los que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso o goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato, se clasifica como real.

Si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo, se

entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades y se clasifica como consensual.

En otras palabras, si la entrega o tradición de la cosa es indispensable para la existencia del contrato, este es real, si la entrega no es indispensable para el perfeccionamiento del contrato, sino que éste se perfecciona por el acuerdo de las partes, el contrato será consensual y como consecuencia del mismo, nace la obligación de la entrega.

LOS CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.

Desde el punto de vista de la dependencia o no de la existencia de una obligación, los contratos se clasifican en principales y accesorios.

Los contratos principales son aquellos que su existencia y validez no depende de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado; es decir, son contratos que tienen existencia por sí mismos.

Los contratos accesorios son los que no tienen existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación de un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra el contrato. Estos

contratos también reciben el nombre de contratos de garantías, dado que se celebran para garantizar la obligación de la cual depende su existencia o validez. Los contratos accesorios en derecho mexicano actual son los de fianza, prenda e hipoteca.

Son contratos principales todos los demás contratos reglamentados por el Código Civil.

El interés práctico de esta clasificación es determinar precisamente la existencia o validez de los contratos cuando dependen de una obligación preexistente y determinar los casos de terminación o extinción del contrato, cuando se efectúa por vía de consecuencia, por la terminación o extinción de la obligación garantizada de la cual dependen.

LOS CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.

Desde el punto de vista del cumplimiento en un solo acto o en un plazo determinado, de las obligaciones de las partes, los contratos se clasifican en instantáneos o de ejecución sucesiva también llamados de tracto sucesivo o de ejecución escalonada.

Son contratos de ejecución instantáneos aquellos en que las prestaciones de las partes se ejecutan o se cumplen en un solo acto, como en la compraventa lisa y llana.

Los contratos de tracto sucesivo, son aquellos en que las prestaciones de las partes o las de una de ellas se ejecutan o cumplen en un lapso determinado, como en el arrendamiento.

LOS CONTRATOS DE MEDIOS Y DE RESULTADOS.

Desde el punto de vista de la satisfacción de la intención de las partes en la celebración de un contrato, se clasifican en contratos de medios o de resultados.

Si como consecuencia de los efectos del contrato, la intención de las partes se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato, se dice que el contrato es de resultados. Así, una persona desea ser propietaria de un inmueble; por el efecto de un contrato de compraventa se puede transmitir la propiedad de ese bien: al celebrar esa persona el contrato de compraventa respecto de ese bien como comprador, por el simple efecto de la celebración del contrato, se convierte en propietario del inmueble y por lo tanto su intención se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato. Por lo tanto, el contrato de compraventa, el de permuta, de donación, etc. serán contratos de resultados.

LOS CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

Desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento de los contratos, se clasifican en nominados o innominados.

Si la ley reglamenta un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y en su caso sus causas de terminación, se dice que el contrato es nominado.

El que un contrato tenga un nombre no le da categoría de contrato nominado, así en el artículo octavo transitorio del del Código Civil, se refiere a los contratos de censo y de anticrisis y no obstante que tengan un nombre serán innominados por falta de reglamentación. La doctrina también puede dar un nombre a un contrato, pero si la ley no lo regula, será un contrato innominado, como los de lactancia, cochera, claqué, etc.

LA CLASIFICACION DEL CODIGO MEXICANO.

Por último, señalaremos cual es el orden en que el Código Civil Vigente en el Distrito Federal ha clasificado los contratos que regula:

1. El contrato preparatorio o promesa de contrato.

2. Los contratos translativos de dominio: La compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.

3. Los contratos translativos de uso: El arrendamiento y el comodato.

4. Los contratos de prestación de servicios: El depósito, el mandato, el de prestación de servicios profesionales, el de obra o precio alzado, el de portadores y alquiladores y el de hospedaje.

5. Los contratos asociativos: La asociación civil, la sociedad civil y la aparcería.

6. Los contratos aleatorios: El juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza.

7. Los contratos de garantía: la fianza, la prenda y la hipoteca; y

8. El contrato de transacción". (18)

(18) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México, 1985, 2a. Edición. pág. 178 a 184.

CAPITULO II

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1) NOCIONES

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

El arrendamiento, tal como esta reglamentado en el derecho moderno y también como lo fue desde el Derecho Romano, ha merecido la atención preferente del legislador, y así encontramos en los Códigos Civiles reglamentados los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato.

"La tradición romanística ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversísimas figuras contractuales. Objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporeal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánica e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los romanos), en arrendamiento de cosas (locatio conductio rerum), en el que

el arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de una derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono), promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras (locatio conductio operarum), en la que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios), un arrendamiento de obra (locatio conductio operis), en la que una persona, (arrendador, comitente), encarga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario, contratista) un precio determinado". (19)

Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes:

- 1o La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2o El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y
- 3o La restitución de la cosa, supuesto que sólo se

(19) Ruggiero, Op. Cit. Vol. II, Pág. 455 y 456

transfiere temporalmente ese uso o goce, Artículo
2398. Del Código Civil vigente del D.F.

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

La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto, en transferir el uso o goce de los bienes. Propiamente debe hablarse de transmisión de uso o goce, porque en nuestro Derecho se trata de una obligación de dar, a diferencia del Derecho francés en que es de hacer. La doctrina francesa dominada principalmente por la terminología que emplea el Código Napoleón, dice que el arrendador está obligado a "hacer gozar" al arrendatario de una cosa, y por esto se dice que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho: hacer gozar la cosa.

En nuestra tradición jurídica, desde el Código de 1870, esta obligación se clasifica dentro de las obligaciones de dar.

Han enumerado nuestros Códigos como tales:

- 1o La transmisión del dominio de cosa cierta.
- 2o La enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.

- 3o La restitución de cosa ajena, y
- 4o El pago de cosa debida.

En el capítulo referente a obligaciones de dar o prestaciones de cosas, estatuye el Artículo 2011:

"La prestación de cosa puede consistir: I. En la translación del dominio de cosa cierta. II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta. III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida". (20)

El contrato de arrendamiento se clasifica como principal por cuanto que tiene existencia independiente. En bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone derechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral.

En el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen, de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar el uso o goce de la cosa, y el gravamen de pagar una renta. Se trata además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual.

Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo.

El carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como contrato de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada para que pueda tener vigencia. El arrendamiento no es concebible como contrato instantáneo. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias. Hay un impedimento material para restituir el uso ya consumado, y por consiguiente la interdependencia de estas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta; en tanto que en los contratos instantáneos, la nulidad o la rescisión origina la restitución de prestaciones, en los de tracto sucesivo no puede existir restitución.

(21) Rojina Villegas, Op. Cit. pág 551 y 552.

En los casos de lesión, podrán aumentarse o disminuirse las rentas pasadas, si así se reclamó, tomando en cuenta la explotación indebida que hubiese sufrido el arrendador o el arrendatario. Si la nulidad se fundare en error, dolo o violencia, estos vicios de la voluntad pueden influir también en un aumento o disminución de las rentas pasadas". (21)

2) NATURALEZA JURIDICA

"Emergen a través del Derecho Romano bajo la Codificación llevada a efecto por Justiniano y resumida en el Corpus Iuris Civile, sufren la influencia bizantina, el atemperamiento del Derecho Canónico y Germánico; cuatro formas de fuentes de las obligaciones: contrato y delito, cuasi-contrato y cuasi-delito. (Los juristas clásicos sólo distinguen las obligaciones contractuales y delictuales)". (22)

Los contratos revestían alguna de las formas siguientes: Obligaciones quae re fiunt (contrato real), Obligatio quae verbis fit (contrato verbal), Obligatio quae literis fit (contrato literal) y Obligaciones quae consensu fiunt (contrato consensual). (23)

(22) Shom, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. Editora Nacional, México, 1973. 17a edición, pag. 354

(23) Shom, Rodolfo, Op. Cit. pág. 358.

Esta última categoría que no era nada formalista si solemne, sino tan solo consensual, englobaba cuatro contratos, a saber: Compra-venta (emptio venditio), arrendamiento (locatio conductio rei, locatio conductio operis, colonia patiaría) sociedad (societas) y mandato.

El contrato de arrendamiento ofrece tres modalidades, según que recaiga sobre cosas, servicio y obras. el arrendamiento de cosas o locatio conductio rei consiste en la cesión remunerada del uso de la cosa. Si ésta es fructífera y el contrato tiene por finalidad aprovechar sus frutos, denominase arrendamiento en sentido estricto "aparcería", colonia poriaría, se dice cuando el arrendatario abona una parte de los frutos en concepto de renta... El arrendamiento de servicio o locatio conductio operarum consiste en la prestación, también remunerada, de una cantidad de trabajo... el arrendamiento de obra o locatio conductio operis, versa sobre la ejecución, así mismo remunerada, de "un trabajo"... aquí no basta desplegar una cierta actividad o cantidad de trabajo, sino que debe alcanzar el resultado apetecido.

La locatio conductio rei era fundamentalmente un contrato de "bona fides". Daba origen a dos acciones importantes una a favor del arrendador llamada "actio locati", mediante la cual se exigía el pago de la renta, la devolución de la cosa a su debido tiempo y si el arrendatario

ocasionaba daños y perjuicios por culpa-levis, pedir la reparación; la otra acción correspondía a el arrendatario, llamándose "actio conducti", pudiendose lograr por ella que el arrendador facilite el uso de la cosa arrendada y la mantenga en él. La "invecta et illata", hipoteca legal que el arrendatario constituía con los objetos en la casa por él, "si era finca urbana o sobre frutos, si era una finca rústica"-. Había el principio que la venta cancela el arrendamiento. Esto daba origen a una indemnización del arrendador a favor del arrendatario por los daños que esa cancelación podría producirle, o bien, el nuevo propietario causahabiente del arrendador no quedaba obligado a respetar el arriendo anterior ni ningún otro compromiso personal que pese sobre la cosa adquirida por él". (24)

Las definiciones legales que del contrato de arrendamiento han dado el Código Civil anterior y el vigente son: **Artículo 2936:** "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe".

(24) Sohm, Rodolfo, Op. /cit. pág. 395 a 397

El Artículo 2398 del Código Civil en vigor dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria".

En ambas definiciones preinsertas, notamos una similitud bastante notable, aunque hay que abonar a favor del texto vigente una mayor precisión. Tomando en cuenta lo preceptual en el texto positivo, son tres elementos constitutivos de este contrato, a saber:

- 1o El consentimiento del uso o goce de una cosa;
- 2o Que ese uso o goce sea temporal, y
- 3o Que se pague por el uso o goce un precio cierto.

La falta de cualquiera de estos elementos, que son de esencia, no integran el contrato. La segunda parte del Artículo 2398 del Código Civil, acentúa la temporalidad de este contrato, con el fin -según entendemos- de que los bienes dados en arrendamiento no permanezcan mucho tiempo fuera del comercio jurídico, aunque de dichos términos se puede decir que han sido fijados por el legislador con cierta arbitrariedad.

En otros Sistemas Positivos encontramos el mismo o mayor término para estos contratos, habiendo fijado la Corte de Casación Francesa que no se puede celebrar contrato de arrendamiento cuando el término de duración exceda de noventa y nueve años, pues de lo contrario sería una concesión perpetua, que compromete el futuro de la cosa y que lesiona el valor que ella encierra.

Analizando los elementos que constituyen el contrato de arrendamiento, tenemos:

EL CONSENTIMIENTO DEL USO O GOCE DE UNA COSA

El consentimiento de las partes puede recaer en las prestaciones que cada una está dispuesta a proporcionar a la contraria: así vemos que el arrendador está dispuesto a proporcionar la cosa arrendada al arrendatario para que se sirva de ella conforme a su naturaleza mediante la prestación de un cierto precio. Siendo un contrato de buena fe eminentemente consensual, se estará a lo convenido por los contratantes por lo que respecta a la ejecución del mismo y a la forma de terminación.

Hay el requisito mínimo que señala el Artículo 2406 de que el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito cuando la renta anual exceda de cien pesos anuales. Desde luego, estos preceptos están en relación con lo que previenen

los artículos 1832, 1833, 1834, 2228 y 2229. Todos estos son mandamientos del Código Civil vigente por lo que debe corregirse que la falta de forma de su otorgamiento no es inoperante, teniendo la acción cualquiera de los interesados para pedir sea llenado este requisito.

Sin embargo creo que, siempre atento a las nuevas corrientes de las nulidades, es posible que un contrato de esta índole no produzca plena validez jurídica.

Es la obligación de dar la que engendra la celebración de este contrato, tal como lo preceptúa el Artículo 2011. La prestación de cosa puede consistir:

los artículos 1832, 1833, 1834, 2228 y 2229. Todos estos son mandamientos del Código Civil vigente por lo que debe corregirse que la falta de forma de su otorgamiento no es inoperante, teniendo la acción cualquiera de los interesados para pedir sea llenado este requisito.

Sin embargo creo que, siempre atente a las nuevas corrientes de las nulidades, es posible que un contrato de está índole no produzca plena validez jurídica.

Es la obligación de dar la que engendra la celebración de este contrato, tal como lo preceptúa el Artículo 2011. La prestación de cosa puede consistir:

"Fracción II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta."

En esta virtud, pueden celebrar este contrato con validez aquellas personas que tengan la propiedad de la cosa y que sean aptas para contratar y obligarse, así como las que, no siendo propietarios, tengan autorización para ello ya sea mediante un poder del propietario o por disposición de la ley, esto por lo que respecta como arrendador y como arrendatario todo aquel que pueda contratar y obligarse.

Sin embargo, es pertinente hacer notar que en los casos en que celebre el contrato como arrendador un administrador, éste no debe tener una duración larga, pues para ello

necesita autorización especial dado que ya no es una simple medida de administración, sino que puede llegar a constituir a los ojos de la ley como un acto de disposición para lo cual no esta capacitado: "entonces en todo caso si necesitará el representante una autorización especial para ello, y para saber en qué casos se debe pedir la autorización establecida en el artículo 411 de la Ley sobre Relaciones Familiares que dispone: "Los tutores no podrán dar en arrendamiento los bienes del menor por más de cinco años, sino es con autorización judicial, considerándose que el arrendamiento que excede de ese plazo no es un simple acto de administración, sino de disposición. Igual disposición encontramos en el artículo 346 del Código Civil, cuando el padre ejerce la administración de los bienes de los hijos.

QUE EL USO O GOCE SEA TEMPORAL

Ya hemos insistido antes en la temporalidad del arrendamiento. Sin embargo, este problema se encuentra completamente delimitado en la disposición legal relativa que dispone que no puede exceder de diez años cuando verse sobre finca rústica y de veinte cuando sea en una finca destinada al ejercicio de una industria.

Esta diferencia de términos para un mismo contrato de igual índole hace presumir la intención del legislador, ya que no es posible ni costeable el cambio periódico de

situación de una finca rústica, ni industrial, de los cuales depende muchas veces el éxito de la explotación de la ubicación, por la cercanía de los centros en donde se abastecen de materias primas y proximidad de los mercados consumidores. Además, esta disposición los coloca en la posibilidad de contratar con estas ventajas. Por lo que respecta al término legal señalado para el arrendamiento de fincas destinadas para la habitación, nosotros lo entendemos en un sentido restringido a casa habitación, en donde se asienta la intimidad diaria y continua de la evidente necesidad de un sitio en donde permanecer con aquellos que forman nuestra familia y con aquello que es nuestro mobiliario.

Para determinar la temporalidad del arrendamiento, los contratantes pueden recurrir, al formular el contrato, cualesquiera de los modos siguientes: que da la convención sujeta a una vigencia perfectamente determinada con señalamiento de un día fatal de vencimiento, como lo proviene el Artículo 2464 del Código Civil: o bien, si el contrato es por término voluntario, concluirá por acuerdo de cualquiera de las partes, previo aviso a la contraria, teniendo dos meses más de vigencia el contrato si se trata de finca urbana o un año si es rústica, (Artículo 2470-2479 del Código Civil).

Existe la posibilidad, señala el artículo 2465 de prorrogar el contrato de arrendamiento si así lo desea el

arrendatario hasta por un año más, esto, siempre que se encuentre al corriente en el pago de las rentas; por su parte, el arrendador tiene la posibilidad de aumentar el precio de arrendamiento hasta un diez por ciento más de la renta anterior, en el caso que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Es inoperante la condición de encontrarse el inquilino o arrendatario al corriente de la rentas para los efectos de la prórroga del contrato, siempre que el arrendador quiera habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. Indiscutiblemente que este precepto emplea aquí la palabra "habitar" con otra connotación que la que se usó en el artículo 2398 en su segunda parte; pues de lo contrario resulta que el beneficio de la prórroga esta circunscrito por el artículo referido, sólo a los casos de arrendamiento de casa destinada a habitación y a fincas rústicas. Sería inconsecuencia de nuestro legislador excluir de este beneficio a aquellos que se arriendan una finca destinada al ejercicio de una industria, cosa que no parece palpable pese a la omisión señalada. La razón la creemos encontrar en la misma ley, procediendo a la interpretación de sus preceptos. Primero estatuye el plazo de los arrendamientos según la naturaleza de que sea objeto el contrato, ya finca para habitación, comercial o industrial; luego el capítulo IV del Título Sexto de la parte Segunda del Código Civil trata del

arrendamiento de fincas urbanas; en el Capítulo Quinto del Arrendamiento de fincas rústicas; en el Capítulo Sexto del Arrendamiento de bienes muebles; olvidando la primera disposición y su clasificación, en atención a que ella misma ha quedado involucrada en lo que concuerda con las disposiciones referentes a las fincas urbanas o rústicas, según el caso.

QUE SE PAGUE POR EL USO O GOCE UN PRECIO CIERTO.

Así reza la parte final de la definición de arrendamiento, atento a lo cual previene el artículo 2399 que ese precio puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

Entre las obligaciones señaladas a cargo del arrendatario se encuentra la de pagar la renta convenida (artículo 2425, fracción I).

El artículo 2430 previene que si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos lo que hace plausible la interpretación de que no sólo en efectivo puede pagarse esta prestación.

Cuando el contrato de arrendamiento recaiga en un predio rústico y el precio de arrendamiento deba satisfacerse en especie, hay que poner atención al caso concreto para

distinguirlo o asimilarlo al contrato de aparcería, según las circunstancias especiales que revista.

La naturaleza de los contratos, que son bilaterales, llevan implícita la posibilidad para las partes que el incumplimiento de su obligación por una de ellas, traiga el derecho de la otra de pedir la rescisión del contrato mediante la acción de "non adimpleti contractus". El artículo 2409 fracción I, determina la facultad del arrendador de rescindir el contrato por falta de pago de las rentas según lo convenido o preceptuado por la ley: el artículo 2403 fracción IV, prevé la rescisión como forma de terminar el contrato de arrendamiento, y por lo que previenen las fracciones I, II, IV del artículo 2412 como obligaciones del arrendador, sin cumplimiento de las cuales no es posible la existencia del contrato en su ejecución.

Ahora bien, creemos que por cierto y determinado precio, se entiende aquél que es conocido desde el momento de celebrarse el contrato o que será conocido en el momento del vencimiento de las prestaciones, teniendo en cuenta el carácter periódico de las mismas que él engendra.

Nos urge completar este pequeño primer capítulo, señalando aquellos requisitos sin los cuales no hay contrato de arrendamiento. Son ellos "presupuestos contractuales". Así el objeto sobre que recaiga el arrendamiento, puede ser un

mueble o inmueble, una casa, un derecho de usufructo, etc. Ya no es posible pensar, como lo hicieron los romanos, que el arrendamiento recaiga en servicios manuales prestados por personas, pues ellas no son nunca objeto de derecho.

Tampoco existe actualmente el principio que regía en Derecho Romano, respecto a que la venta resolvía el arrendamiento; nuestro texto positivo sigue la tendencia de otras legislaciones, y deja existente el contrato a pesar de la translación de dominio operada en la persona del arrendador, según lo establecen los artículos 2408 y 2409 del Código Civil.

Por lo expuesto, podemos concluir que el contrato de arrendamiento es consensual, de mínimas exigencias formales u eminentemente de buena fe. Lo podemos clasificar como un contrato bilateral, oneroso y conmutativo.

3) DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE GENERA EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO PARA LAS PARTES.

OBLIGACIONES CUYO CUMPLIMIENTO INCUMBE AL ARRENDADOR.

Cinco son las obligaciones principales que el Código Civil vigente señala al arrendador, derivadas todas ellas de su obligación general de procurar al arrendatario el goce de la cosa dada en arrendamiento una manera sucesiva, ya que esta obligación, se prolongará durante toda la duración del contrato.

El Código Civil no establece ninguna distinción entre las diversas obligaciones que corresponden al arrendador, y se limita a prescribir que este estará obligado, aunque no haya pacto expreso, a entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso que se hubiere convenido; a conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento haciendo para ellos las reparaciones que fueren necesarias; a no estorbar ni embarazar en modo alguno el uso o goce de la cosa; a garantizar el uso pacífico de la misma, finalmente a responder de aquellos daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos que tuviere la cosa, siempre y cuando estos defectos y vicios hayan sido

anteriores a la celebración del contrato u desconocidos para el arrendatario; aún más, esta garantía abarcará todos los vicios que aparezcan en el curso del arrendamiento si éstos sobrevienen sin culpa del arrendatario.

La entrega de la cosa deberá hacerse en el tiempo convenido, y a falta de estipulación expresa, tan pronto como el arrendador sea requerido por el arrendatario, debiendo hacerse la entrega con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. Acerca del uso a que se ha de destinar la cosa, la exposición de motivos del Código Civil de 1870 decía sobre el particular: "Si no se ha convenido expresamente el uso a que se destina la cosa, deberá suponerse que la intención de los contratantes ha sido que la cosa se emplea de una manera conforme a su propia naturaleza, y por lo mismo el arrendador en tal caso debe entregarla de modo que sirva a su objeto; lo contrario sería desnaturalizar el contrato".

La misma idea transcrita está consagrada en el artículo 2412, fracción I, de nuestro Código Civil ya que establece que si no hubo convenio expreso acerca del uso a que se ha de destinar la cosa, esta deberá usarse conforme a su naturaleza.

La obligación que corresponde al arrendador de conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo

para ello las reparaciones necesarias, implica para su vez, la obligación para el arrendatario de poner en conocimiento del arrendador, y a la mayor brevedad posible, de todos aquellos desperfectos que sufra la cosa y que ameriten una reparación, bajo pena, si no lo hace, de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Ahora bien, si el dueño de la cosa arrendada, una vez que tuviere conocimiento que no sean hecho las reparaciones necesarias, podrá optar por la rescisión del contrato, o bien recurrir a la vía judicial para que el juez en este caso, ordene al arrendador a cumplir con su obligación, así como para que según las circunstancias del caso, decida sobre la misma indemnización por daños y perjuicios que se hubieren causado al arrendamiento por la no oportunidad.

En ciertos casos previstos por la ley, la necesidad de reparaciones urgentes da lugar o a la disminución de la renta, o más radicalmente, a la rescisión del contrato, ya que como veremos más adelante, existe la obligación de pagar el precio en tanto subsiste el uso y goce de cosa; si desaparece una de ellas, desaparecerá la otra.

La necesidad de estas reparaciones para la conservación de la cosa, interrumpe por lo tanto la obligación del arrendador de la no estorbar ni embarazar en modo alguno el uso de la cosa correlativamente, la obligación del arrendatario de pagar la renta. La ley, previniendo todos los

casos que puedan presentarse con este motivo dice que el arrendatario que por causa de reparaciones se ve privado de una manera total del uso de la cosa, tendrá derecho, a que no se le cobre renta mientras dura el impedimento; si la privación siendo parcial dura más de dos meses.

La obligación del arrendador a garantizar el uso o goce pacífico, se refiere únicamente respecto de las vías de derecho, es decir, aquellos casos en los que un tercero pretenda ejercer sobre la cosa arrendada un derecho real, como por ejemplo un derecho de propiedad, de servidumbre, etc.

El Código Civil conforma lo dicho al establecer en su artículo 2418 que la garantía del uso o goce pacífico de la cosa no comprenderá las vías de hecho de tercero, y que no aleguen un derecho sobre la cosa arrendada.

El arrendatario en esos casos únicamente tendrá acción sobre los autores de los hechos pero nunca sobre la persona del arrendador. Igualmente no estarán comprendidas en la garantía que presta el arrendador los abusos de fuerza. Planiol al examinar esta cuestión, dice "que cuando un tercero pretende ejercer sobre la cosa una vía de hecho, el arrendador no es responsable de la perturbación causada al arrendatario, este por el contrario, deberá defenderse él mismo, demandando la ayuda de la policía. Es el caso de un

ladrón que penetra a una casa y se robara algún objeto. No sucederá lo mismo tratándose de las vías de derecho, o sea cuando el tercero pretenda ejercer sobre la cosa arrendada un derecho real (propiedad), y bien, pretenda el ejercicio de una acción (reivindicatoria). En este último caso, la acción estaría mal intentada si se dirigiera contra la persona del arrendatario, ya que es de la incumbencia exclusiva del arrendador el garantizar el uso o goce pacífico de la cosa."

(26)

Es lógico suponer, que a su vez el arrendatario tendrá la obligación de informar al arrendador, y a la mayor brevedad posible, de toda usurpación o novedad de daños que provengan de un tercero, so pena, de pagar los daños y perjuicios que se causen por su omisión.

Para terminar con el punto relativo a las obligaciones del arrendador, examinaremos aquella que consiste en responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por causa de los defectos o vicios ocultos de la cosa.

El artículo 2421 del Código Civil dice acerca de la mencionada obligación: "El arrendador responde de los vicios

(26) Cfr. Planiol, Marcel y Kipert, Jorge. Op. cit.
pag. 615.

o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario".

Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Esta obligación del arrendador abarca no solamente la garantía contra vicios o defectos de la cosa que sean anteriores al arrendamiento, sino los que sobrevengan en el curso del mismo ya que como vimos anteriormente, el arrendador tiene la obligación de "hacer gozar" al arrendatario de la cosa arrendada durante la duración del contrato, haciendo desaparecer todo obstáculo que se oponga a esta finalidad.

Para terminar con las obligaciones del arrendador, mencionaremos aquellas que consisten, la primera, en hacer la devolución, si lo hubiere, de saldo a favor del arrendatario una vez terminado el contrato, y la segunda en pagar al arrendatario, las mejoras hechas por éste; ahora bien, los gastos que haga el arrendatario para la conservación de la cosa, pueden ser útiles, es decir, gastos que sin ser necesarios, sin embargo aumentan el precio de la cosa; indispensables, sin embargo aumentan el precio de la cosa;

imprescindibles que son indispensables para la conservación de la cosa en buen estado; voluntarios, que son aquellos gastos que hace el arrendatario para su mayor comodidad pero que no son requeridos como indispensables.

Para los dos primeros casos, consideramos que el arrendador debería estar obligado a pagar a el arrendatario los gastos por las mejoras útiles y necesarias, ya que si el dueño del predio arrendado reporta un beneficio, justo es que el arrendatario a su vez, obtenga algo en compensación.

La ley no admite esta obligación de una manera absoluta, ya que dice: que únicamente en tres casos subsistirá aquella: si en el contrato, el arrendador autorizó al arrendatario para hacer las mejoras y se obligó a pagarlas; si las mejoras fueren útiles y el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera las mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el último, goce del uso de las mejoras, el arrendador da por concluido el contrato.

Para los últimos casos, la ley previene que, aún habiendo estipulación en contrario, el arrendador estará obligado a pagar esas mejoras.

OBLIGACIONES QUE DEBE CUMPLIR EL ARRENTATARIO.

El arrendatario estará obligado en primer lugar, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido; a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia de sus familiares, sirvientes o también en ciertos casos, por culpa de sus subarrendatarios; finalmente, deberá servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Si bien es cierto, que estas tres obligaciones que consigna el Código Civil, son las principales, no son las únicas puesto que el ordenamiento mencionado, obliga al arrendatario a responder en caso de incendio, siempre y cuando éste, no provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción; asimismo, también existe para el arrendatario la obligación de poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve, de toda novedad dañosa o usurpación que otro hubiere hecho o también que repare en contra de la cosa arrendada, bajo pena, de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios; el arrendatario deberá hacer al arrendador, la restitución de la cosa una vez terminado el contrato.

La primera de estas obligaciones, es la de pagar el precio convenido, es de las más importantes, ya que el propietario consentirá en privarse del uso de la cosa, en

cuanto que el arrendatario paga el precio que se convino; es pues, uno de los elementos esenciales del arrendamiento y sin el cual no podría existir este. En consecuencia, podemos establecer, que existe la obligación del arrendatario de pagar el precio, en cuanto se halle en posesión de la cosa arrendada y sea destinada al uso para el que arrendó; no existiendo tal obligación, sino desde el día en que el arrendatario recibe la cosa, no estando por lo tanto obligado a pagar la renta sino desde el día antes indicado.

Nuestra legislación positiva a partir del Código Civil de 1870, consigna idénticos preceptos respecto a tiempo y lugar del precio convenido. Dice el presente que el arrendatario no estará obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario; respecto al lugar de pago, la ley ordena que se está a lo estipulado en el contrato, y a falta de ella, aquél deberá hacerse en la casa habitación o despacho del arrendatario. Por lo que toca al tiempo de hacer el pago, también se estará a lo estipulado por las partes en el contrato; ahora bien, si aquellas han omitido ésta cláusula, la ley sustituyendo la voluntad de los contratantes, señala para arrendamientos de fincas urbanas, que el pago deberá hacerse por meses vencidos si la renta excede de cien pesos, por quincenas también vencidas si la renta excede de cien pesos, por quincenas también vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando

la renta no llegue a sesenta pesos. Tratándose de fincas rústicas, el pago deberá de hacerse por semestres vencidos.

Contrariamente al principio establecido en el Derecho Romano de que el precio únicamente podía consistir en dinero, el Derecho Moderno, en su constante evolución, admite el pago del precio en especie, y así tenemos la disposición de nuestro Código vigente que obliga al arrendatario a pagar en dinero el mayor tiempo que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido, si el precio del arrendamiento debiera de pagarse en especie y el arrendatario no lo hiciera en el tiempo debido.

Hemos visto, cómo la obligación del arrendatario de pagar el precio existe en cuanto está en posesión de la cosa arrendada y en aptitud de disfrutarla.

Qué sucederá pues, si por caso fortuito o fuerza mayor, se impide al arrendatario el uso o goce de la cosa?

Si el arrendamiento tiene por objeto el uso o goce de la casa arrendada mediante el pago de un precio convenido, es claro que si se impide al arrendatario aquel goce de la cosa, cesará la causa por la cual se obligó a pagar ese precio; ahora bien, el impedimento proveniente del caso fortuito o la fuerza mayor, puede ser total o parcial, impedir el goce por un tiempo más o menos largo, etc. Nuestro Código da distintas

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

79

soluciones a cada uno de estos casos, puesto que establece que si el impedimento es total no se causará renta mientras dure aquel, pero si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato; si el impedimento es sólo parcial, el arrendatario tendrá derecho a que se le reduzca, a juicio de peritos, la renta, si dura más de dos meses, procederá la rescisión.

De la misma manera, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses, o bien no pagar la renta, mientras no se halle en posesión de la cosa, en aquellos casos en que la privación del uso provenga de la evicción del predio, debiendo además el arrendador, pagar daños y perjuicios si ha obrado con manifiesta mala fe.

Nosotros no nos adherimos a la opinión sustentada por el Código vigente, antes bien creemos, que en todos estos casos el arrendatario deberá pedir la rescisión del contrato, ya que el goce de la cosa no existe para él y por lo tanto cesa su obligación de pagar el precio.

Bajo la vigencia de los Códigos de 1870 y 1884, no encontramos disposiciones semejantes, puesto que en los casos precitados el arrendador únicamente tenía el derecho de no pagar la renta si por caso fortuito o fuerza mayor se viene privando totalmente del uso de la cosa arrendada, existiendo

tal derecho durante todo el tiempo que durará el impedimento; si éste fuere parcial el arrendatario tenía derecho a pedir una reducción de la renta.

La segunda obligación del arrendatario consiste en responder por los perjuicios que la cosa sufra por su culpa o negligencia, o bien, de la de sus familiares, sirvientes, o subarrendatarios. Dentro de esta obligación un poco abstracta estudiaremos el caso concreto de incendio.

Dice el Código Civil en su artículo 2435 " que el arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito o vicio de construcción. Siempre se le considerará responsable mientras no pruebe lo contrario; es una presunción de culpabilidad en su contra, ya que como sostienen algunos autores, si el arrendatario esta obligado a restituir la cosa una vez terminado el arrendamiento, y no lo hace, estará obligado a probar que la destrucción de la misma se deba a una causa ajena a su voluntad o más bien, la ausencia de culpa de su parte.

Como vimos anteriormente, se presumirá responsable del incendio al arrendatario, a menos que pruebe que este provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción; ahora bien, algunos autores sostienen que ésta enumeración de los hechos eximen de responsabilidad al arrendatario son limitativos y restrictivos, otros en cambio sostienen la

tesis contraria y afirman que estos hechos tienen un carácter enunciativo. Los que sostienen la primera de éstas teorías, limitan el derecho del arrendatario a defenderse al admitir únicamente como excluyente de responsabilidad en caso de incendio, la prueba de que éste fue provocado por alguno de los hechos que señala el Código Civil en su artículo 2435. Los defensores del segundo punto de vista, se fundan en la libertad más absoluta de defensa para el demandado, toda vez, que el incendio puede ser provocado por una causa extraña y de ningún modo imputable al arrendatario, así por ejemplo, si el incendio se verifica en la ausencia de éste o de cualquiera persona a quien pudiera imputársele culpa o negligencia.

Finalmente, existe para el arrendatario la obligación de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. En qué estado deberá hacerse la restitución?, en el estado en que se recibió la cosa, haciendo para ello las reparaciones de aquellos desperfectos de poca importancia que hayan sido causados por las personas que habitarón el edificio. El Código Civil no consigna disposición alguna acerca de esta obligación, sin embargo de la definición que da del contrato aludido del artículo 2398 diciendo que el arrendamiento es un contrato por el que una persona concede a otra el uso o goce temporal de una cosa, se infiere la obligación del arrendatario de restituir la cosa, una vez que haya vencido el plazo convenido para la duración del contrato; si el

arrendatario no tuviere tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se transformaría en una venta.

Los Códigos anteriores, tanto el del 70 como el de 84, eran más explícitos sobre el particular, puesto que consignaban en sus artículos 3126 y 2994 respectivamente, la obligación para el arrendatario de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. Como dijimos, tal obligación trae consigo la de hacer esa restitución en el mismo estado en que la cosa se recibió, salvo aquél demérito natural que haya sufrido. En cuanto a la época de la restitución, ésta, deberá hacerse el día de la terminación del arrendamiento, o más bien, el día prefijado si el contrato ha sido celebrado por tiempo determinado; si el contrato se celebró por tiempo indeterminado, éste concluirá el día que previamente fijen las partes, ya que la ley establece para estos contratos, que terminarán a voluntad de cualquiera de los contratantes previo aviso con dos meses de anticipación si el predio es urbano, con un año si se trata de un predio rústico.

Generalmente, y para los efectos de la restitución, que como vimos deberá hacerse en el estado en que la cosa se recibió, se acostumbra hacer constar en el contrato una descripción de las partes de que se compone la finca arrendada, si ésta se omite, se presumirá que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Si el arrendatario, una vez terminado el contrato, se rehusa a devolver la cosa, el arrendador podrá exigirla mediante la acción llamada reivindicatoria, pues como lo establece el Código de Procedimiento Civiles, puede ser demandado en reivindicación, " el que está obligado a restituir la cosa".

Ahora bien, la ley concede al arrendatario un derecho de preferencia sobre cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca, si al terminar el contrato, éste haya durado más de cinco años si el arrendatario hizo en la finca mejoras de alguna importancia y también, si está al corriente en el pago de las rentas.

Igualmente, tendrá el arrendatario el derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca, ésto es, se le preferirá sobre cualquier otro comprador que se presente.

CAPITULO III

DESARROLLO HISTORICO DEL DESAHUCIO

1) DERECHO ESPAÑOL

En muchas ocasiones nos hemos preguntado, hasta dónde ha tenido consecuencias cierto problema social, y para llegar a una respuesta siempre ha sido necesario recurrir a los antecedentes históricos como fuente fundamental de cualquier estudio, y asimismo poder descubrir la raíz de aquella situación de desequilibrio social. Por otro lado, y en un plano de suma importancia, saber cuales han sido las soluciones que se han aportado para lograr que se equilibren las anormalidades sociales.

En este caso, dada la trascendencia histórica de España, iniciaré este modesto trabajo con los antecedentes de la Península Ibérica, pues considero que España nos heredó las primeras bases jurídico-procesales del juicio de lanzamiento.

En España el juicio de desahucio, en sus primeras legislaciones, tratan en forma accidental el juicio especial de desahucio, pues no lo consideran como un problema social, sino como una mera situación de ficción contractual.

Se contempla una situación más formal en relación con el estudio del juicio en la Ley de 8 de junio de 1813 en donde existe un apartado que lleva por título "De los arrendatarios". (27) En esta reglamentación procesal de 1813, se analiza y estudia el problema del arrendamiento en su proyección procesal como se indica y establece:

"Que los contratos celebrados respecto de las fincas rústicas, por tiempo determinado fenecerán con éste sin necesidad de mutuo desahucio; y solamente se entenderán prórrogados por un año más cuando el locatario permaneciese tres o más días después en la finca con el asentamiento del propietario..." (28)

En la ley de 1813, se empiezan a dar en alguna forma los primeros matices procesales a las controversias de la locación.

No fue sino hasta el año de 1867 cuando ya se volvieron a tomar medidas al respecto, pues obviamente en la mencionada reglamentación procesal de junio de 1813, tenía grandes deficiencias de procedimiento, es decir la parte adjetiva no estudiaba el problema con mayor propiedad; por lo tanto, ésta

(27) Enciclopedia Jurídica OMEBA. Edit. Driskill. Buenos Aires, Argentina, 1979. T.I. p. 214.

(28) Ibidem, p. 216.

nueva reglamentación de 1867, modificó substancialmente el título relacionado con el desahucio, determinando nuevas ramas para el ejercicio de la acción de lanzamiento (29) y además se determinarón normas perentorias y sumarias para la substanciación de la misma.

Como es natural, la vida sigue su curso y el avance jurídico es continuo y una decada después en junio de 1877 se vuelve a tocar el tema del juicio de lanzamiento.

Cabe mencionar la ley de 9 de abril que al sistematizar en España la libre contratación del arrendamiento se llega a aludir al juicio de desahucio en forma simplemente accidental.

Con posterioridad en junio de 1880, al ser aprobadas las bases de la legislación civil, se redactarón las prescripciones relativas al desahucio, sancionadas en las leyes anteriores; con el objeto de efectuar las modificaciones convenientes en cuanto a la competencia y procedimiento para que se amparen y protejan los derechos de los propietarios sin perjuicio de la defensa de los colonos e inquilinos que se encuentran en el presupuesto procesal.

(29) Pina, Rafael. De. Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Editorial Porrúa México 1992. 7a. Edición. p. 276.

Evidentemente, en su inicio la ley trataba de que existiera mayor protección hacia la parte menos protegida, es decir, hacia los inquilinos o locatarios.

Dadas las necesidades sociales, y como consecuencia del aumento de conflictos originados y derivados del contrato de locación, en febrero de 1887, surge un texto un poco más metódico y orgánico, y en su contenido de una manera más formal, trata el juicio de lanzamiento bajo el rubro de un capítulo que lleva la denominación "juicio de Desahucio".

(30)

En esta reglamentación procesal, se guardan antecedentes de suma importancia puesto que algunos de sus elementos en la actualidad se siguen utilizando; conviene analizar de una manera general y somera esta codificación adjetiva.

En este cuerpo de normas procesales se trata de simplificar el procedimiento, ya que se previene la fijación del día y hora para la audiencia; el procedimiento podrá ser escrito o verbal; se citará al demandado y allanados algunos trámites previos, variables según la actitud del demandado, se decide por el juez si hay o no lugar al desahucio;

(30) Ibidem p. 218

asimismo se emplaza al demandado para que oponga sus excepciones.

2) DERECHO FRANCES

Continuando con el análisis de los antecedentes históricos del juicio especial de desahucio, nos avocaremos a estudiar los antecedentes en el derecho francés.

La trascendencia histórica de Francia, es importante pues a través de los cambios sociales que ha sufrido, antes de su revolución y con mayor razón con posterioridad a ella; le han dado margen a tener una legislación más apropiada y con, mayor razón y conciencia social con relación al arrendamiento; en el Código Napoleónico se contemplan tres tipos de arrendamiento que son:

- a) El arrendamiento de inmuebles.
- b) Arrendamiento de fincas rústicas.
- c) El arrendamiento de animales . (31)

En el aspecto doctrinal se han establecido dos categorías un tanto más racionales en el arrendamiento de cosas:

(31) Enciclopedia Jurídica Omeba op. cit. p. 218.

- 1) Arrendamiento de bienes inmuebles.
- 2) El arrendamiento de bienes muebles.

Los requisitos de procedibilidad son:

- a) La falta de pago de la renta.
- b) El vencimiento del plazo para el que fue celebrado.
- c) Por haberse agotado el término para desocupar la
localidad.

Por otro lado se contempla el hecho de que el arrendador niegue o no reciba el pago de la renta; se autoriza al locatario o depositar las mensualidades en su establecimiento público.

En éste siglo y para ser más exacto por real decreto de 21 de junio de 1920 se considerarán prorrogados obligatoriamente los contratos de arrendamiento por voluntad del locatario. En esta situación como es lógico duro muy poco tiempo, ya que obviamente atentaba contra los intereses del arrendador. (32)

Existe unagran discrepancia entre los tratadistas en torno a las fechas, pero posiblemente la primer

(32) Ibidem p. 221.

reglamentación que trató el problema del desahucio fue la Ley de marzo de 1855. En el contenido de ésta reglamentación, encontramos una disposición para considerar de una manera más firme la aseveración anterior por la siguiente cita;

"En consecuencia el adquirente puede no hacer caso de la cláusula que lo faculta para desahuciar al inquilino pues así desea aprovechar ese beneficio, está obligado a avisar el mismo beneficio con la anticipación que se acostumbra en el lugar..." (33)

En este caso la ley está contemplando el problema que le puede ocasionar el adquirente en una compra-venta. El comprador en términos del artículo 1743 del Código Civil Francés no puede expulsar al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico, si no se hubiere reservado este derecho en el contrato de arrendamiento.

Esta situación de reservarse derechos en el contrato de arrendamiento es un mal tan afejo como los contratos en sí y lo más interesante es el hecho de que el arrendador se reserve esta clase de derechos, dando pauta para seguir con la idea de que el locator siempre será encontrado en

(33) Ibidem. p. 223.

un plano superior al del locatario.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento, el código sustantivo francés en su artículo 1741 nos indica dos causas:

- a) Por pérdida de la cosa arrendada.
- b) Por no cumplir con sus obligaciones el inquilino o el arrendador. (34)

No es sino después de treinta y cuatro años, y para mayor exactitud en la ley de 18 de junio de 1889, cuando se vuelve a tomar en consideración el problema del desahucio; ya que esa reglamentación en su artículo sexto, observa que a la muerte del arrendatario se termina el contrato de arrendamiento y por consecuencia, se abre el derecho para accionar el desahucio. Al respecto Marcel Planiol nos indica:

"El mantenimiento del arrendamiento, a pesar de la muerte del arrendador, se justifica por que la idea de intuito personae no cabe en la formación de este contrato, los derechos del arrendador pueden hacerse efectivos y sus obligaciones ser cumplidas, tan completamente por sus herederos como por sí mismos..." (35)

(34) Guitrón Fuentevilla Julián. Apuntes de Derecho Civil. Facultad de Derecho, UNAM. México 1994.

(35) Ibidem.

A mi forma de ver esta situación, considero que la explicación que da el jurista Marcel Planiol es correcta, por que de alguna forma los herederos, por necesidad, por continuar con el inmueble, cumple con las obligaciones que contrae al fallecer el titular del contrato de arrendamiento.

Con posterioridad en octubre de 1919 se dicta una ley, que modifica el artículo 1775 del Código Civil, y en su contenido, nos indica, que para poder desahuciar a un locatario, es necesario que se le notifique, cuando menos con seis mese des anticipación con el objeto de que ésta notificación quede como prueba pública; en estas condiciones el despido queda como un acto unilateral, no requiriendose que sea aceptado por la contraparte.

Seis años después en julio de 1925 se dicta una ley que va a regir en materia de bienes inmuebles. Esta reglamentación es de singular importancia porque constituye un avance considerable en materia de arrendamientos.

Este principio de revisión es implantado en la ley de 1927 y en su contenido trata de los arrendamientos de fincas rústicas, pero ya con vistas a proteger a los arrendatarios; empero en ese momento la crisis económica por la cual atravesaba el país are muy fuerte, por otro lado, las rentas se mantenían invariables y en consecuencia afectaba a los arrendadores.

Dentro del principio de revisión se tenía que tomar en consideración la ley de 6 de marzo de 1918 en la que se otorgaba un derecho de prórroga a los locatarios de buena fe cuyos contratos ya habían expirado.

En mayo de 1920 se estipula en la ley que la prórroga no operará en los casos en los cuales el arrendador necesite del bien inmueble que tiene en arrendamiento. Por último, solamente diremos que la ley de emergencia sigue vigente en el país referido con anterioridad.

3) DERECHO ARGENTINO

Toca ahora, analizar los antecedentes del juicio de desahucio de un país, que a semejanza del nuestro, fue dominado y tuvo de alguna forma las mismas fuentes legales.

En la legislación argentina la regulación del problema arrenditicio no goza de antigua prosapia. Si algún arrendatario aún habiendo expirado el contrato se empeña en detentar la posesión del bien arrendado, los alcaldes mayores, a solicitud del propietario o arrendador, dictaba de plano y sin someterse a trámite alguno su resolución, que más que el orden judicial correspondía al orden administrativo.

(36)

(36) Enciclopedia Jurídica OMEBA, Op. Cit, p. 228

Tomando en consideración los párrafos anteriores nos concretaremos a analizar lo que parte del siglo.

En materia agraria se encuentra la ley de 20 de septiembre de 1921, la cual dispone en su artículo quince, que la falta de cumplimiento por parte del locatario de cualquiera de sus obligaciones (37), se dará derecho al locator a exigir el desalojo y la restitución del bien inmueble.

Con posterioridad, se modifica la ley de 1921 en el mes de diciembre de 1948 en una mínima ya que incurre en los mismos vicios.

La rescisión del contrato por violación de las obligaciones depositadas por la ley en el arrendamiento autoriza al locator o propietario a demandar directamente por desalojo sin necesidad de algún trámite previo de la rescisión por vía de juicio ordinario.

En cuanto al desalojo urbano, tenemos que el 21 de junio de 1953 se dictó un decreto con el objeto de paralizar los desalojos y suspender los lanzamientos.

(37) Ibidem, p. 230

No obstante este decreto, en 1957 se dictó otro continuando con la misma línea del Código y decreto anterior en su contenido. Se indica que para que proceda el desalojo es necesario que el arrendatario haya dejado de cubrir mensualidades.

En la actualidad la legislación argentina, bajo el rubro de juicio de desalojo regula el procedimiento judicial tendiente a restituir al arrendador el uso de la cosa locada, con sujeción al Código de Procedimientos Civiles de la Capital. (38)

(38) Ibidem, p. 236.

4) DERECHO MEXICANO

Los antecedentes históricos del juicio especial de desahucio, en la legislación mexicana se deben examinar, en tres etapas históricas distintas, que son:

1. En la colonial.
2. En la etapa posterior de la Independencia.
3. En la actual.

EN LA ETAPA COLONIAL

Es obvio, que un pueblo que está dominado por otra nación tiene que observar las leyes impuestas por el pueblo conquistador, asimismo es el caso de México que fué conquistado. Por otro lado, en la época de la Colonia imperaba el problema de la descolonización, sin embargo, cuando se llegaba a suscitar una controversia relacionada con el arrendamiento de una bien inmueble se aplicaba la legislación española antes comentada.

EN LA ETAPA DE LA INDEPENDENCIA

En ésta época es cuando surge el primer antecedente de nuestro, ya multicitado juicio especial de desahucio, y en concordancia con lo ya indicado por el señor Licenciado Alfredo Domínguez del Río, en cuanto a que se puede afirmar

que nuestro primer antecedente es la ley de la Corte española del 8 de junio de 1813.

Es evidente que el juicio de desahucio, por lo anteriormente expuesto, para nosotros es de origen español.

Ya durante el gobierno de Don Benito Juárez el Congreso de la Unión faculta al Presidente de la Nación para que se trate el problema de arrendamiento. Dándose en México el primer estudio del problema inquilinario, con un trato directo, es decir, se analiza la situación real; esto da como resultado el decreto sobre el juicio de desahucio de 1870.
(39)

Es efímera la duración del citado decreto de 1870, ya que dos años después en 1872 se incorpora de nuevo a nuestra legislación la ley española de 1813. Pues el presidente Don Sebastián Lerdo de Tejada el día 15 de agosto de 1872 promulga el Código de Procedimientos Civiles, siendo éste precursor del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884.

El Código de Procedimientos Civiles de 1872, se

(39) Ibidem.

caracteriza en su tramitación sumaria para los juicios emanados del arrendamiento; asimismo la obligación de encontrarse al corriente en el pago de las rentas el inquilino, para ejercitar los recursos de casación y apelación.

En su artículo 891 nos indica que :

"Son juicios sumarios los que versen sobre el pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos, o sobre cuestión relativa al contrato de arrendamiento..." (40)

Dada la importancia que tiene para el locator, vemos que ha de beneficiar a la clase económicamente fuerte, ya que evidentemente se manejará a la brevedad posible todo con el objeto de que el arrendamiento desocupe a la mayor rapidez posible.

Una vez que el demandado era emplazado, el término del que disponía para dar contestación a la demanda se reducía a tres días, según se estipulaba en el artículo 893.

El mismo ordenamiento en su artículo 897 nos indica que la reconvencción en el juicio sumario de desahucio, no se

(40) Ibidem.

admitía, sino cuando la acción en que se fundaba estaba sujeto a juicio sumario.

En cuanto al período de pruebas tenemos que en la prueba testimonial no se podían presentar más de diez testigos, para la prueba principal; en cuanto a las tachas de testigos no se podían presentar más de seis testigos de acuerdo con el artículo 903.

En este tipo de juicios, ni la sentencia definitiva ni ninguna de las interlocutorias eran apelables en el efecto suspensivo, sino solamente en el efecto devolutivo, remitiéndose los autos al superior en testimonio y llevándose adelante el fallo del inferior, 905.

Los juicios sumarios no tenían tercera instancia sino solamente en los casos en los que expresamente la ley lo determinara. En los demás, la sentencia de segunda instancia causaba ejecutoria sin más trámite según se desprende del artículo 906.

Con fundamento en el artículo 915 del Código de Procedimientos Civiles, la desocupación procede por cuatro causas:

I) Por el cumplimiento del término estipulado en el contrato.

II) Por el cumplimiento del plazo conforme el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido.

III) Por falta de pago de una de las pensiones o de las que expresamente se hubieran pactado; y

IV) Por cualquier infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo el Código Civil motiváran la rescisión del contrato.

Es completamente claro que en todo el tiempo, los arrendadores se han encontrado en un plazo de superioridad frente al arrendatario. Por otro lado en el caso del artículo antes mencionado, se puede remarcar el hecho de que siempre ha existido una parcialidad hacia el locator, como es el caso de las fracciones tres y cuatro.

Una vez intentada la demanda de desocupación, en el lugar en donde se encontraba ubicada la finca, y no encontrándose el demandado en el momento de la diligencia se procedía a entenderse la situación para el juicio con su representante en caso de que lo tuviese y no teniéndolo se entendía con la persona encargada a su nombre del cuidado de la finca, a falta de ella se libraba un exhorto u orden al juez del domicilio o residencia del arrendamiento, artículo 917.

Al hacerse la citación se apercibía al demandado que de no comparecer por sí o por su legítimo representante se decretará la desocupación sin más citarse ni oírle, artículo 918.

Si no comparecía el demandado al lugar del juicio después de la segunda citación, el juez decretaba inmediatamente la desocupación cuando procedía conforme a derecho, artículo 919.

La desocupación debería verificarse según lo establecido en el artículo 920, en los siguiente términos:

- a) Dentro de ocho días si se trataba de habitación que ocupaba el demandado y su familia.
- b) Dentro de quince días si se trataba de un establecimiento mercantil o industrial.

c) Y dentro de cuarenta días si se trataba de una hacienda o cualquier otra finca rústica que tuviere casería y en la cual hubiere constantemente administrador, mayordomo o cualquier otro encargado de ella.

El artículo 921 nos indica que si la finca cuya desocupación se pedía no tenía ninguna de las circunstancias que expresaba el artículo 920 se decretaba el lanzamiento en el acto, siendo improrrogable según el artículo 922 los

plazos mencionados cualquiera que fuera la causa que alegara para pedir la prórroga.

Pasados los trámites antes indicados sin que el demandado hubiere desocupado la finca, se procedía al lanzamiento del arrendatario a su costa y sin atender a ninguna reclamación.

Después del breve análisis del Código de Procedimiento de 1872; ahora toca su turno al código de 19884; y en cuanto el juicio de desahucio podemos decir que casi en su integridad quedó el anterior cuerpo legal de 1872 y en realidad los adelantados en materia de lanzamiento fueron mínimos sin embargo es necesario analizar sus principales aportaciones.

En este ordenamiento procedimental se indicaba en su artículo 833 fracción IV, que debería tramitarse sumariamente en los juicios relativos al contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en el capítulo primero del título décimo, que se refería a los juicios verbales. (41)

El juicio de desocupación podía ser promovido en forma verbal o por escrito, según la cuantía de las rentas, tomándose en cuenta el importe de un año, siendo ésta una de las aportaciones del Código de 1884.

(41) Guitrón, Julián, op. cit.

El artículo 962 establecía que la demanda de desocupación que se fundara en la fracción III del artículo 960 tenía dos periodos:

a) El de providencia de lanzamiento que se ajustará a las reglas generales que marcan los artículos siguientes:

b) El que es propiamente el juicio cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre los juicios, en el entendido real de que existen diversas formas: juicios verbales o sumarios según su cuantía calculándola de acuerdo con lo que dispone el artículo 1074.

Se tomó en consideración la cuantía de las rentas de un año de éste ordenamiento legal; cabe mencionarse que el lanzamiento era sorpresivo, sin que el locator comprobara el adeudo de un mes de renta.

En la se ventilan los juicios de arrendamiento en términos y con fundamento en el Código de Procedimientos Civiles de 1932.

CAPITULO IV

TEORIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

1) INTRODUCCION

Antes de precisar el concepto de juicio Especial de Desahucio es conveniente analizar el significado del término desahucio, así como de sus palabras sinónimas.

Las raíces etimológicas del término desahucio son:
"des" perder, quitar; "afiduciar", confiar, tener fe. (42)

Por otro lado desahuciar tienen varias acepciones, entre las cuáles encontramos: "quitar a uno toda esperanza de conseguir lo que desea, otra acepción un poco más apegada al tema es: "despedir al inquilino o arrendatario porque no ha cumplido con el arrendamiento o por otra razón".

Desalojar significa: "sacar o hacer salir de un lugar a una persona.

Despedir en una de sus acepciones, significa: "apartar uno de sí a la persona que le es gravosa o molesta".

(42) Enciclopedia Jurídica Omeba. op. cit.p. 236.

Lanzamiento significa: "despojar a uno de la posesión o tenencia de alguna cosa".

Estas definiciones de los distintos vocablos sinónimos al nuestro se identifican en el fondo de la pretensión que ejercen el arrendador en el juicio. (43)

En la doctrina y en la legislación de otros países encontramos que el término desahucio, desalojo y lanzamiento de alguna manera significa lo mismo, es decir, tratan el mismo problema.

Gramaticalmente se identifican al grado que los diccionarios de la lengua al tratar cualquiera de los términos aducidos (desahucio, lanzamiento, desalojar, etc...) se remiten de uno a otro.

De lo anterior podemos determinar que sea el término que se utilice en la legislación de cualquier país siempre será encaminado a la misma situación procesal y ésta estará dirigida a separar al arrendatario del bien inmueble que tiene en locación.

(43) Ibidem. p. 236

2) CONCEPTO

Una vez que se ha determinado cual es el significado del término desahucio procedemos a analizar algunos conceptos de la acción de desahucio.

En España, la doctrina define al desahucio: "Como la acción y efecto de despedir al dueño usufructuario de una finca sea rústica o urbana por alguna de las causas que la Ley establece, al ocupante de la misma, requiriéndole para que desocupe o deje a disposición del requirente; y también el acto de despedirse el arrendatario o inquilino, haciendo saber al dueño que puede disponer o encargarse de la finca desde un día determinado.

En cuanto a ésta definición tenemos dos situaciones que conviene analizar en una forma rápida. En principio la definición española nos da pauta para estimar que el acto mediante el cual el locator ocurre ante los tribunales es con el fin de hacer valer sus derechos en relación con la propiedad que dió en arrendamiento y de alguna manera el arrendatario con su actuar; ha dado motivo para que sea requerido a efecto de que devuelva el bien objeto indirecto del contrato de arrendamiento, perdiendo la posibilidad de seguir poseyendo el uso o disfrute del mismo.

Por otro lado nos encontramos cuando dá por terminado el contrato: es decir, cuando ya no le interesa seguir con el bien arrendado, deberá hacerlo saber al locator a efecto de que éste tenga en conocimiento desde cuando puede disponer o encargarse de la finca.

En nuestra legislación y para mayor exactitud en el Código Civil Vigente, en el capítulo séptimo que se denomina "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado" nos indica una situación similar, pues en el artículo 2478 en su contenido dice:

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

En la doctrina argentina los tratadistas definen al desahucio de la siguiente manera:

Escriche define: "El acto de despedir el dueño de una casa o heredad al inquilino o arrendatario del dueño, por no querer continuar al arrendamiento señalado en el contrato. (44)

(44) Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de legislación y Jurisprudencia. Cárdenas Editor. México 1975 p. 84.

Es obvio en esta definición que su origen es eminentemente español, con unas palabras de más o de menos pero con el mismo significado.

Se desprende de la definición que queda a voluntad del locator el hecho de continuar o dar por terminado el contrato de locación sin tomar en consideración la opinión y mucho menos considerar los daños que puede causar.

Castro M. define la acción de desalojo como: La defensa del contrato de locación así como la reivindicación para el derecho de propiedad. (45)

El autor de ésta definición, no define la acción de desalojo como una situación sujeta a derecho sino todo lo contrario, ya que conceptualmente da una tendencia muy personal que tiene hacia los arrendadores; por otro lado derechos de propiedad que tiene el locator se encuentran protegidos. El citado jurista abunda en el tema manifestando un concepto más:

"El desalojo es el procedimiento libre y sumario que se

(45) Citado por Guitrón Fuentevilla.

entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a usar y gozar de ella para que la desocupe y la deje a su disposición". (46)

De una forma u otra la parcialidad al tratar el tema es completamente clara y evidentemente sería ilógico que se tratara de buscar una explicación tendiente a suavizar el término desahucio, si ya el mismo en sí es sujeto de discusión.

Las tendencias de parcialidad de éste tipo de problemas es clásica, porque de cualquier forma la persona que en un momento dado analice el juicio de desahucio de una forma teórica llegará a la conclusión de que los arrendadores son los sujetos que en el contrato de arrendamiento siempre saldrán perjudicados; sin embargo en la práctica diaria se puede asegurar que es todo lo contrario, ya que el locator tiene en conocimiento del derecho que le es derivado de la propiedad y en muchas ocasiones desconociendo las obligaciones que contrae al ceder el uso y disfrute de un bien mueble.

Es conveniente hacer hincapié en cuanto al hecho de que el

(46) Ibidem.

análisis de un tema existen tratadistas, que de alguna manera están siendo afectados personalmente en el problema que plantean; es obvio que siempre sientan tendencias hacia alguna de las partes y considero que es muy normal que defiendan una posición, ya que se encuentra dentro del supuesto.

En la doctrina mexicana existen también las dos posturas, es decir, hay tratadistas que apoyan abiertamente al arrendador así como también hay algunos que se encuentran del lado del arrendatario.

En cuanto a la primera posición, tenemos al Licenciado Alfredo Domínguez del Río que nos indica:

"No se concibe del contrato sin que el arrendatario quede en completa actitud de disfrutar de la cosa y ya una vez en posición de ella, en la realidad ulteriormente, le sobran subterfugios y recursos aún a veces los más reprobables para reterla incluso, definiendo el pago de la renta, en todo lo cual se cumple la sentencia popular "beato el que posee". (47)

(47) Ibidem.

Es completamente clara la tendencia y parcialidad que guarda el citado y distinguido jurista, pues como indica que el locatario tan pronto como tiene oportunidad, trata de perjudicar al locator intentando de retener la finca que tiene en uso y disfrute.

Cabe preguntarse si el arrendatario tendrá motivos para proceder de esta manera? y si el arrendador abuso de la posición que guarda frente al arrendatario provoca la actuación negativa del mismo?. Por otro lado saber si el arrendador ha tratado de resolver el problema o simplemente se mantiene al margen sin interesarle las consecuencias de derecho.

Por vía de ejemplo diremos que el locator en muchas ocasiones no cumple con la obligación que tiene de dar recibos por el pago de la renta y de ésta manera se asegura para que en el momento que desee puede acudir ante los tribunales demandando la desocupación y entrega del bien inmueble que dió en arrendamiento, manifestando que el arrendatario no cumple con su obligación de pagar la renta estipulada en el contrato de arrendamiento.

El señor Licenciado José Becerra Bautista nos da una definición de origen español:

"Desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rustica o urbana que la desocupen y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con el objeto, aunque con más propiedad -dice el mismo autor-, pudiera denominarse juicio de lanzamiento. (48)

Es el caso de este concepto independientemente de ser muy conciso, es muy práctico, ya que no complica la situación ya

que simplemente se concreta al hecho de que el arrendador se limita a solicitar la devolución del bien que dió en arrendamiento; ahora bien es evidente que el arrendador se encuentra facultado en virtud de la propiedad que detenta.

Por otro lado, consideran al juicio de desahucio como el medio creado por la ley para poder lograr la recuperación del bien inmueble, que ha sido objeto de arrendamiento.

Es evidente que para que el locator tomara esta clase de resoluciones, necesita tener los fundamentos de derecho.

El señor Licenciado Eduardo Pallares más que definir el término desahucio hace una comparación con otros vocablos sinonimos y nos dice:

(48) Becerra Bautista, Jose. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. Mexico 1991. 14a Edición p. 98.

"Desahucio, igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligan al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones, la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a aquel en el mismo sentido". (49)

Temo no estar de acuerdo con el citado tratadista, por que aún cuando los términos sean sinónimos, para tal efecto desahuciar es una situación procesal anterior y el lanzamiento es posterior; cabe aclarar un poco esta idea: El hecho de que el arrendador subjetivamente desahucie al arrendatario es una situación de hecho más no de derechos puesto que está controversia esta reglamentada y mientras no medie una sentencia definitiva no habrá desahucio.

Por otro lado el Código de Procedimientos Civiles es muy claro en cuanto a que si el arrendatario exhibe los recibos correspondientes o en su defecto las copias selladas de los certificados de depósito, en el mismo acto se suspenderá la diligencia y se dará por terminada la controversia (artículo 491). Actualmente derogados D.O.F. 23-sep-93.

(49) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México 1991. 20a Edición. P. 114

Además el lanzamiento solo sera ejecutado en el supuesto caso que el arrendatario no cumpla.

El Licenciado Rafael Pérez Palma nos da una definición del juicio especial de desahucio, de una manera muy especial y un tanto extrema, pues dice:

"El juicio de desahucio, llamado también de lanzamiento o de desocupación, es un juicio especial, de excepción ideado para privilegiar de una manera muy particular, a los arrendadores, seguramente porque el de arrendamiento, es uno de aquellos contratos que estructuran el actual régimen económico". (50)

El citado autor demuestra una posición contraria a la del Licenciado Domínguez, ya que claramente se avoca a defender al arrendatario. Como todos los tratadistas vuelve a remarcar una situación sinónima de nuestro juicio especial de desahucio con otras legislaciones que tratan el desahucio. Así mismo ratificará la calidad del juicio de lanzamiento al decir que es especial, y que efectivamente lo es por su tramitación; empero será es la interpretación que se le debe dar a su término especial? nace esta duda toda vez que la

(50) Pérez Palma, Rafael. Principios de Derecho Procesal Civil. Depalma Buenos Aires, Argentina, 1976, p. 217.

posición que guarda ante el problema es en defensa del locatario y de una manera muy subjetiva considera que la ley trata de beneficiar particularmente al arrendador.

Por otro lado abunda en el tema manifestado que el juicio de desahucio se ha ideado para privilegiar al arrendador sin tomar en cuenta que es un contrato bilateral.

Teóricamente volvemos a insistir en que se ha beneficiado al arrendatario, por un lado en la ampliación de los términos para la desocupación así como también en el término para contestar la demanda, etc. Pero también se ha probado que el juicio de desahucio se ha usado en una forma contraria para lo que fue creado y lo que es más reprobable, es la utilidad que le dan los arrendadores, es decir, lo utilizan en muchas ocasiones para satisfacer sus caprichos personales sin detenerse a pensar en los problemas que ocasiona.

Conviene analizar finalmente lo impropio que es que el arrendatario, actúe de manera subjetiva sin reflexionar que el bien jurídico protegido en el juicio de desahucio es la propiedad del arrendador.

4) OBJETO DEL JUICIO DE DESAHUCIO

Cuando un contrato de arrendamiento ha sido incumplido en alguna de sus cláusulas, nuestro código sustantivo regula esta situación, y en términos del artículo 1949 se faculta a las partes para que el perjudicado pueda escoger entre el cumplimiento o la rescisión del contrato.

Momentáneamente nos avocamos al segundo caso, es decir, la rescisión del contrato por falta de pago.

El Código de Procedimientos Civiles nos da dos vías para poder obtener la devolución del bien que se dió en arrendamiento. Por un lado el juicio especial de desahucio y por otro lado en la vía ordinaria civil solicitamos la rescisión por falta de pago de las pensiones estipuladas. Es evidente que las dos vías tienden al mismo fin, empero existen diferencias.

Siendo este juicio heredado por la legislación española de 1813 comenzaremos por analizar la definición que nos dá el jurista español Cervantes que de alguna forma nos dá pauta para determinar el objeto del juicio de desahucio:

"El objeto del juicio de desahucio es lanzar al

(51) Citado por Pallares, Eduardo. op. cit. p. 115

arrendatario o inquilino de la finca para que éste quede libre y a disposición del propietario o del que tiene el uso y goce de ella". (51)

Esta definición es bastante clara ya que en esencia el arrendador lo que busca es que le devuelva el bien que dió en arrendamiento.

Otro tratadista de origen español nos indica que el objetivo del juicio de desahucio es la desocupación y entrega del bien:

"Es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y le de a su disposición, y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto..." (52)

El Licenciado Pallares analiza también cuál es el objeto del juicio de desahucio y nos da un concepto muy propio:

"El objeto del juicio de desahucio, que así se llama de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendador, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda". (53)

(52) Ibidem.

(53) Pallares, Eduardo. op. cit. p. 118.

Las definiciones que antes citamos nos dan como conclusión que el objeto del juicio especial de desahucio consiste en lanzar al arrendatario de la finca para que se entregue y quede a disposición del dueño. Cabe mencionarse que en ningún momento se trata de satisfacer el pago de las pensiones que se adeuden.

5) PARCIALIDAD EN EL JUICIO DE DESAHUCIO

Después del breve análisis que se efectuó, me permitire comentar lo siguiente: si bien es cierto que el Código de Procedimientos Civiles otorga al arrendatario ciertos beneficios en cuanto a su posición en el juicio de desahucio y para ser más exactos frente a la diligencia de ejecución, en cuanto a la posibilidad de dar por terminado el procedimiento haciendo el pago o bien mostrando las copias que acrediten que se consignaron las pensiones que se reclamen; también es cierto que el arrendador se encontrará siempre en un plazo superior toda vez que con el simple hecho de no aceptar el pago de las rentas, está dando origen a la condición que el código adjetivo para que pueda proceder a demandar el desahucio; es evidente que una manifestación de esa naturaleza parece ilógica, pero los arrendadores en muchas ocasiones desconocen las trascendencias jurídicas que provocan con una actitud negligente.

Por otra parte no desconociendo que el código en materia lo protege y a la vez no lo incapacita para que pueda proceder en vía ordinaria demandando la rescisión por falta de cumplimiento en el pago de la renta, valiéndose de diversos motivos provoca que el arrendatario se encuentre en el supuesto procesal, para que una vez que el demandado haya sido presionado en el juicio de desahucio y no prosperando esta vía ni la acción, pasará inmediatamente a la vía ordinaria ya que se encuentra facultado para rescindir el contrato; desde luego cabe aclarar que el arrendador es de alguna manera el que más se perjudica ya que si va a obtener la devolución rápida por medio de juicio especial de desahucio, caer en el juicio ordinario implica más tiempo.

6) NATURALEZA JURIDICA DE DESAHUCIO

Una vez que se ha determinado cuál es el objeto del juicio de desahucio, procederemos a analizar cuál es la naturaleza del juicio que ensayamos estudiando.

De alguna forma el arrendador al ver que el locatario se encuentra en el supuesto que le da el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, actualmente derogado.

"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades....".

Procede el locator a demandar al arrendatario sin mediar más trámite, es decir, no se detiene a reconsiderar si su actuación va a causar problemas de importancia como lo es el hecho de solicitar ante los tribunales que se avoquen al conocimiento de un asunto que posiblemente tenga solución si se tramita o se maneja en forma extrajudicial; no con esto trato de manifestar que no se proceda ante un tribunal, sino que considero que los tribunales en éstas condiciones se convierten en medios de presión por parte de los arrendadores.

El comentario que hay al respecto por los tratadistas del derecho, no dista mucho de lo antes indicado, y al respecto el Licenciado Rafael Pérez Palma al explicar cual es la naturaleza jurídica del juicio de desahucio nos indica:

"Esta clase de juicio es, ante todo, el medio que la ley ha creado para hacer cumplir al inquilino con la obligación de pagar la renta estipulada en el contrato". (54)

Ahora bien, la acción que se ejercita es la desocupación

(54) Pérez Palma, Rafael. op. cit. p. 116

y no la de pago de pesos. Por consecuencia lógica la naturaleza jurídica de éste tipo de juicio va a ser la desocupación del bien arrendado, teniendo en cuenta el bien jurídico que en este caso viene a ser la propiedad. Cabe analizar la naturaleza jurídica de la acción que para lo cual cita la siguiente jurisprudencia.

"Acción de desahucio; de naturaleza jurídica. La acción de desocupación no ha sido una acción autónoma, sino siempre hay consecuencia, o bien del vencimiento, o bien del cumplimiento del plazo que mediante la correspondencia interpelación fija la ley para la terminación de un contrato por tiempo indefinido, o bien de la rescisión por falta de pago de las pensiones que la misma ley fija a los contratantes o que hubieren convenido expresamente al respecto o por la infracción de las condiciones que con arreglo a la misma ley motiven la rescisión de un contrato de arrendamiento precisamente por falta de pago de rentas en la forma y tiempo estipulado por el artículo 2305 del Código Civil de Veracruz". (Vol. LXI de pag. 27 Armando López cuatro votos).

Como se indica en la jurisprudencia antes citada la acción de desocupación no es una acción autónoma, sino siempre ha sido derivada del cumplimiento o incumplimiento de un contrato de arrendamiento.

Conviene aclarar, que cuando un arrendador se encuentra en el caso anterior, es decir, no exige el pago de las pensiones sino la devolución del bien en arrendamiento. La aclaración se formula por las siguientes causas:

En primer lugar el juicio de desahucio, se va a promover en vía especial de desahucio y el juicio de pago de pesos se va a promover en vía ordinaria. En segundo lugar las acciones de pago de pesos no son acumulables a la desocupación.

Ahora bien, existe doble ejecución si en el caso del que en el último acto del juicio, es decir, en la diligencia de lanzamiento se practica materialmente la desocupación, y por otro lado se embargan bienes suficientes que garanticen el pago.

CAPITULO V

ESTUDIO JURIDICO PROCESAL DE LA REGULACION ACTUAL DEL JUICIO
DE DESAHUCIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL

Haciendo una recapitulación respecto al tema de esta tesis, cabe ofrecer una breve panorámica de lo que estudiosos del Derecho Civil Mexicano opinan respecto al desahucio:

Ignacio Medina Lima, en el Diccionario Jurídico Mexicano nos hace una síntesis muy completa sobre este tema.

Del verbo desahuciar, quitar las esperanzas. Proviene del latín fiducia, que significa confianza, seguridad, creencia; por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en su arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo.

Suelen usarse como sinónimos de desahucio las palabras desalojo, lanzamiento y desocupación.

Hubo en el pasado una tradición de rigor en el tratamiento autorizado al arrendador contra el arrendatario que no cumpliera con la obligación de pagar la renta convenida, de tal suerte que pudiera aquél expulsarlo de la casa arrendada y garantizar su crédito con los bienes que en

ella encontraran. Así la ley V, Tit. VIII de la Partida V, disponía: "Como el señor de la heredad ó de la casa puede echar della al arrendador que la arrendó ó la logó, si non quisiera pagar lo que prometió. Alquilada teniendo un home de otro alguna cosa si nol pagare el loguero, a los plazos que pusiere con él, ó a lo más tarde a la fin del año, segunt dixiemos en la ley antedesta, dende en adelante el señor de la casa puede echar della á aquel que la tiene alquilada sin calofa et sin pena. Et demas decimos que todas las cosas que fallare en la casa de aquel que la tiene lodaga, fincan obligadas al señor de la casa por el longuero et por los menoscabos que hobiese fecho en ella, et puedelas retener el señor de la casa como por peños, maguer non quiera el otro fasta quel pague el loguero et le enderesce los menoscabos que fizo en la casa. Pero estas cosas sobredichas que fallare en la casa et que tomare por peños, non las debe tomar el señor della por si mesmo tan solamente, más ante los vecinos, metiendolas todas escepto ante ellos, poruqe non pueda hi seer fecho ningunt engaño. Et lo que desuso dixiemos de las casas, entiendese también de las heredades como de las viñas el de las huertas que dan lo homes a labrar arrendandolas; a cuentas cosas metiere el labrador en ellas con sabiduría del señor, todas fincas obligadas al señor et las puede tener por peños fasta que el labrador le pague la renta que ha de dar razón del arrendamiento, silo non pagó a los plazos quel hobiere pagar." (En esta ley las voces arrendador y loguero designan al arrendatario. Calofa es arcaísmo, que según

Escriche significaba calumnia y la pena pecuniaria que se imponía por este delito o por otra injuria o agravio).

El texto transcrito es, a no dudarlo, antecedente fundamental de la figura procesal del desahucio que a través del derecho español llegó hasta nosotros y permanece en la legislación vigente con la medida cautelar de secuestro de bienes del arrendatario y la ejecutiva de lanzamiento del mismo por su incumplimiento en el pago de las pensiones convenidas.

En el derecho mexicano del siglo pasado, el juicio de desocupación se caracterizaba por su orientación individualista favorable al arrendador con ostentible menosprecio al interés jurídico del inquilino, que en la práctica se veía privado de defensa y expuesto a las artimañas de los abogados de mala fe que patrocinaran a la parte actora.

El juicio sobre desocupación tenía, según las disposiciones del Código de Procedimiento Civiles de 1884, una gran amplitud de posibilidades de aplicación, puesto que configuraba un sumario determinado que procedía por cuatro causas; ya fuera por el cumplimiento del término estipulado en el contrato de arrendamiento, por haberse cumplido el plazo legal para la terminación del contrato por tiempo indefinido, por la falta de pago de una sola de las pensiones

convenidas o por infracción de parte del inquilino de cualquiera de las condiciones que, conforme al Código Civil, podían motivar la rescisión del contrato (a. 962).

Este proceso tenía dos períodos, el de providencia de lanzamiento, de carácter ejecutivo, y el que, según lo dispuesto en la fr. II a. 962 de dicho Código, era propiamente el sumario o verbal, según la cuantía calculada conforme a lo dispuesto en el a. 1074 del mismo.

Presentada la demanda y demostrada la existencia del contrato por el arrendador, el juez dictaba auto en el que mandaba requerir al inquilino que acreditara mediante el recibo correspondiente, hallarse al corriente en el pago de la renta , y de no hacerlo se le emplazaba para que dentro del término de ocho días, si la localidad fuere destinada para habitación, de quince si fuere giro mercantil o industrial y de treinta si se tratara de finca rústica, la desocupará apercibido de lanzamiento a su costa si no lo hiciera. En la misma diligencia, si el actor lo hubiere pedido en su demanda, debían embargarse y depositarse los bienes más realizables del ejecutado, en cantidad bastante para cubrir el importe de las pensiones más las costas (aa. 963, 971 y 972 del CPC de 1884). En caso de que el demandado opusiera excepciones dentro del término fijado en el acto del requerimiento, éstas serían resueltas en la sentencia

definitiva, la cual era apelable, como en cualquier otro sumario, en el efecto devolutivo (a. 959).

Es importantísimo recalcar, antes de entrar al estudio del procedimiento de la vía Especial de Desahucio, que con fecha 21 de julio de 1993, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento, de las mismas se desprende que se aplicarán dos legislaciones diferentes en los conflictos que surgan en materia de arrendamiento.

Respecto de todas las controversias que surgan por contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de las reformas y adiciones (en el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de septiembre de 1993, se establece que las reformas y adiciones de fecha 21 de julio del mismo año, entrarán en vigor el 19 de octubre de 1993) se seguirá aplicando la legislación anterior y las controversias que surgan por contratos que se celebren con posterioridad al día 19 de octubre del 1993 se regirán de acuerdo a las nuevas reformas y adiciones, en donde como primer punto se derogan del artículo 489 al 499, mismos que establecían el procedimiento de la vía Especial de Desahucio, y como segundo punto se hacen reformas al Título Décimo Sexto Bis el cuál establece el nuevo procedimiento que se aplicará,

y que más adelante será tema de estudio en el presente trabajo.

"Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

- I) No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;
- II) Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o
- III) Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993." (55)

Expuesto lo anterior a continuación se hará un breve estudio del procedimiento Especial de Desahucio derogado por las reformas y adiciones hechas al Código de Procedimientos Civiles publicadas el 21 de Julio de 1993, pero que aún en la actualidad sigue teniendo aplicación dicho procedimiento respecto de controversias derivadas de contratos celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

"El Código vigente trató de remediar esas injusticias y estableció un juicio sumario sujeto a disposiciones especiales que permiten calificarlo de atípico". (56)

(55) Diario Oficial de la Federación. Septiembre 23, 1993. Segundo transitorio.

(56) Becerra Bautista, José. op. cit. p. 381

Para que pueda entablarse la demanda en juicio especial de desahucio, es necesario que el inquilino adeude al arrendador no sólo una, sino dos o más de las pensiones convenidas, con lo que se vulnera el principio de los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos.

"La 'causa petendi' de este juicio es únicamente la falta de pago de dos o más mensualidades...." (57)

Las acciones que se tramiten en vía Especial de Desahucio, solamente puede ejercitarlas el arrendador o quien sus derechos represente, pero no el arrendatario, quien en todo caso, tiene la obligación de cubrir los importes del arrendamiento pactados en el contrato, aún cuando por causas imputables al arrendador, no ocupe la totalidad del inmueble, en cuyo caso, podrá demandar la reducción del importe mensual del arrendamiento, sea en vía Ordinaria Civil o de Controversia de Arrendamiento pudiendo oponer las excepciones y defensas a que se refieren los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, ofreciendo en el mismo acto, las pruebas correspondientes ya que en caso contrario el juzgador desechará tales excepciones, por así ordenarlo el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles.

(57) De Nereo Mar. Guía del Procedimiento Civil para el D.F. Editorial Porrúa. México, 1993. p. 368.

Mediante el ejercicio de las acciones previstas por los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles, el arrendador podrá demandar la desocupación del inmueble dado en arrendamiento, o en su caso, podrá demandar el pago de las rentas adeudadas más las que se sigan venciendo hasta la total solución del juicio, pero no podrá ejercitar ambas acciones en una misma demanda; lo anterior respecto de contratos celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

"Aún cuando ambas cuestiones se tramitan en vía Especial de Desahucio, sus efectos son diferentes, por lo que no pueden solicitarse en un mismo escrito la desocupación y el pago de las rentas adeudadas, sino una u otra, aún cuando en ambos casos, el juicio concluye cuando el arrendatario exhibe el importe total de las rentas reclamadas y adeudadas o debidas, hasta el momento en que la controversia sea resuelta." (58)

DEMANDA

Para el ejercicio de cualquiera de estas acciones, es necesario que el arrendador exhiba el contrato de arrendamiento previamente celebrado cuando la forma escrita

(58) Hernández Fuentes, Raúl, *Práctica Forense en Materia de Arrendamiento*. 1a Edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1994. Tomo I, pag. 136.

se necesite para la validez del contrato conforme al Código Civil, que la exige para todo contrato cuya renta pase de cien pesos anuales; tratándose de fincas rústicas, cuando la renta anual pase de cinco mil pesos, se exige escritura pública (Arts. 2406 y 2407) o en su defecto, una copia certificada de los Actos Prejudiciales promovidos previamente en favor del arrendatario, en donde conste que éste reconoce la relación contractual del arrendamiento.

Se presenta el escrito de demanda con el documento fundatorio correspondiente, solicitando la desocupación de la localidad arrendada, admitida esta el juez del conocimiento ordenará que se requiera al arrendatario, para que justifique o demuestre con el último recibo o comprobante de pago correspondiente, estar al corriente en el pago de sus obligaciones rentísticas, y así mismo ordenará que en caso de no justificar lo anterior, se le prevenga para que desocupe en forma voluntaria la localidad arrendada, dentro del término de treinta días, si el inmueble se destinó para casa habitación y dentro de los cuarenta días siguientes al requerimiento, si el inmueble se destinó para comercio o industria, así como que se le aperciba con lanzarlo a su costa, para el caso de que no desocupe la localidad arrendada en los plazos respectivos, y en el mismo acto, se le emplazará para que dentro del término de nueve días, oponga la sus excepciones y defensas, como lo ordena el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles, precepto del que no se

infiere que el arrendatario tenga la obligación de contestar la demanda, sino simplemente de oponer excepciones.

Cuando el arrendador solicite el Pago de las Rentas Adeudadas, el auto admisorio de demanda, será diferente al anterior, ya que el juez del conocimiento ordenará que se requiera al arrendatario, para que justifique o demuestre con el último recibo o comprobante de pago, estar al corriente de sus obligaciones rentísticas; y asimismo ordenará que en caso de no justificar tal extremo, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes a garantizar el adeudo, así como que se le emplace para que dentro del término de nueve días comparezca al juzgado y por escrito opongan las excepciones y defensas que hubiere tenido para no pagar la renta. En este caso, el juez del conocimiento no ordenará que se le prevenga al arrendatario para que desocupe la localidad arrendada.

DIFERENCIAS ENTRE LA ACCIONE DE DESOCUPACION Y LA DE PAGO DE RENTAS.

Toda vez que el ejercicio de estas acciones, tienen objetivos diferentes, aún cuando concluyan en la misma forma, el procedimiento en cada una de ellas, también es diferente, por así establecerlo los artículos 490 y 498 del Código de Procedimientos Civiles; en tales condiciones, cuando el arrendador o quien sus derechos represente solicite la desocupación de la localidad arrendada, en el auto admisorio

de la demanda el juez del conocimiento decretará lo siguiente:

a) Que se requiera al arrendatario, para que justifique con el último recibo o comprobante de pago, encontrarse al corriente de sus obligaciones rentísticas.

b) Que en caso de que al momento de ser requerido, no justifique encontrarse al corriente en el pago de sus rentas, se prevenga al arrendatario para que desocupe la localidad arrendada dentro del término de treinta días, si el inmueble se destino para casa-habitación; o dentro de los cuarenta días siguientes a la fecha en que se le requiera de pago, si el inmueble se destinó para comercio o industria o cualquier otro uso permitido; y dentro de los noventa días, si el inmueble fuere rústico. En este caso, el arrendatario no podrá cubrir las rentas adeudadas, al momento de ser requerido, dado que este requerimiento es sólo para que justifique estar al corriente en el pago de sus rentas, no para que pague, como ocurre cuando se le demande el pago de las rentas, salvo que el arrendador se encuentre presente, dado que cuando se ejercita la acción de Desocupación, no es necesario que el arrendador acompañe al notificador.

c) Que se aperciba al arrendatario con lanzarlo a su costa, si no desocupa voluntariamente la localidad arrendada, dentro del término antes mencionado.

d) Que se corra traslado y emplace al arrendatario, para que dentro del término de nueve días, oponga las excepciones y defensas que tuviere para no pagar la renta.

Cuando el arrendador solicite el Pago de las Rentas adeudadas, el juez del conocimiento ordenará cuestiones diferentes a las anteriores, como son:

a) Que se requiera al arrendatario, para que justifique con el último recibo o comprobante de pago, encontrarse al corriente de sus obligaciones rentísticas.

b) Que en caso de no justificar encontrarse al corriente en el pago de sus rentas, ni exhiba el importe correspondiente al ser requerido, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes a garantizar el adeudo.

c) Que se corra traslado y emplace al arrendatario, para que dentro del término de nueve días, oponga las excepciones y defensas que tuviera para no pagar la renta, dado que en los término del artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles, no se establece la obligación de que el arrendatario conteste la demanda, sino solamente para que oponga excepciones.

Es importante tener en cuenta que cuando en la demanda inicial se solicite el pago de las rentas adeudadas, si será

necesario que el arrendador y/o quien sus derechos represente, acompañen al notificador en funciones de ejecutor, el día en que éste se constituya en la localidad arrendada para requerir de pago al arrendatario, ya que este funcionario no podrá, sin la presencia del actor, embargar al arrendatario, ni recibir de éste el importe de las rentas adeudadas y reclamadas, cuando lo exhiba en efectivo, por lo que en consecuencia, si el arrendador no acompañare al notificador éste no se presentará en el domicilio de la localidad arrendada, ya que no podrá dar cumplimiento al auto de exequendo pronunciado por el juez del conocimiento, dado que en los términos del artículo 543 del Ordenamiento mencionado, corresponde al arrendador el nombrar al depositario de los bienes embargados.

Aún cuando las acciones que se tramitan en vía Especial de Desahucio concluyen cuando el arrendatario exhibe el importe total de las rentas reclamadas y adeudadas, su tramitación procesal es diferente, es decir, cuando el arrendador demande la Desocupación de la localidad arrendada, por falta de pago de dos o más mensualidades, si al momento en que se le requiera al arrendatario para que justifique encontrarse al corriente en el pago de sus rentas, éste muestra los recibos de pago expedidos por el arrendador, o en su defecto, copias selladas de las consignaciones correspondientes, el ejecutor hará constar tal situación en el acta que para tal efecto levante, y con los documentos

exhibidos por el arrendatario, dará cuenta al juez del conocimiento, quien a su vez, dará vista al arrendador, para que dentro del término de tres días, manifieste lo que a sus intereses convenga. Si el arrendador no objeta los documentos exhibidos por el arrendatario, el juzgador dará por terminado el juicio; en caso de que los objete, citara a las partes a oír sentencia, atento a lo dispuesto por el artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo cuando el arrendador demande el Pago de las Rentas adeudadas, si al momento de ser requerido de pago, el arrendatario exhibe los recibos expedidos por el arrendador o copia sellada de los escritos mediante los cuales hubiere consignado los importes correspondientes o en su defecto, en ese momento cubre en efectivo el importe total de las pensiones reclamadas, el ejecutor dará por terminada la diligencia de embargo y con los documentos exhibidos por el arrendatario, dará cuenta al juez del conocimiento, para los efectos antes señalados.

"Nota bene: No está por demás aclarar que el embargo y el remate de los bienes que haya secuestrado el propietario del inmueble deben sujetarse a las disposiciones que regulan ambas instituciones, ya que no existe precepto alguno que establezca excepciones a la regla general." (58)

(58) Becerra Bautista, José. op. cit. p. 386

Cuando el arrendador demande la desocupación del inmueble arrendado, en el auto admisorio el juez del conocimiento no ordenará que se embarguen bienes al arrendatario. El ejecutor se limitará a notificar y a emplazar al arrendatario para que éste oponga sus excepciones y defensas que tuviere para no pagar la renta, lo que deberá efectuar dentro del término de nueve días.

En caso de que el notificador no hubiese podido notificar y emplazar al arrendatario, por no haberlo encontrado, dará cuenta al juez del conocimiento, quien a su vez dará vista a la parte actora, para que manifieste lo que a sus derechos convenga.

Si el arrendatario no opusiese sus excepciones y defensas en el término concedido por la ley, el arrendador deberá acusar la rebeldía de la parte demandada para darle celeridad al procedimiento y solicitar en el mismo acto, se cite a las partes a oír sentencia.

Cuando el arrendador demande el pago de las rentas adeudadas, deberá acompañar él, su abogado o quien sus derechos represente al ejecutor quien requerirá de pago al arrendatario y si éste no acreditara estar al corriente en el pago de las rentas, ni exhibiere su importe en efectivo, le indicará al arrendatario que tiene derecho a señalar bienes suficientes para garantizar el adeudo, así como la cantidad

líquida a la que éste ascienda, indicándole asimismo, que en caso de no señalar bienes, ese derecho pasará al actor, en cuyo caso, será éste quien señale los bienes que desee se le embarguen al arrendatario. La parte actora, en ambos casos, deberá nombrar a un depositario de los bienes embargados o dejar al arrendatario como depositario de los mismos.

"Embargo en el juicio especial de desahucio. El artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no viola la garantía de audiencia.- El embargo que se practica contra el demandado en el juicio especial de desahucio de acuerdo al artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo es una medida de aseguramiento que no implica para el demandado privación definitiva del derecho de posesión o propiedad que tenga sobre los bienes embargados, por lo que es necesario que previamente se le escuche en defensa, ya que la garantía de audiencia sólo opera frente a actos de privación.

(JPJF, 1917-1988, Pleno, Vol. II, Pag. 691)"

AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.

Esta audiencia constituye una de las fases del procedimiento. Su creación ha permitido que las partes contendientes resuelvan sus controversias en forma más rápida y con ello la impartición de justicia ha alcanzado los fines previstos por el artículo 17 Constitucional, que establece

que aquella debe ser pronta y expedita, sin embargo, sus alcances jurídicos no comprenden la totalidad de los juicios, sino que solamente procede, por Ministerio de Ley, para las acciones que se tramiten en vía Ordinaria Civil y Controversia de Arrendamiento, por así establecerlo los artículos 272-A y 961 del Código de Procedimientos Civiles, no comprendiendo en consecuencia, las acciones que se tramiten en vía Especial de Desahucio, cuya finalidad es simplemente obtener la desocupación del inmueble o el pago de las rentas adeudadas o en su caso, las reclamadas por el arrendador, juicios en los que los artículos 2431, 2432, 2433 y 2445 del Código Civil, no siendo admisible la reconvencción ni la compensación, por lo que en consecuencia, el juicio tramitado en esta vía, concluirá en el momento en que el arrendatario cubra los importes del arrendamiento adeudados o reclamados, y en tal virtud, se hace innecesaria la Audiencia Previa de Conciliación.

Tanto en los juicios que se tramiten en vía Ordinaria Civil, como de Controversia de Arrendamiento, esta audiencia debe verificarse después de que la demanda o la reconvencción, sean contestadas.

Cuando el día señalado para que tenga verificativo esta audiencia, no asistieren las partes o no conciliaren sus respectivos intereses, podrán exhibir con posterioridad un convenio, y una vez que éste sea ratificado por ambas partes

ante la presencia judicial, el juez del conocimiento dará por terminado el procedimiento.

"La audiencia de pruebas y alegatos se debe realizar en caso de que el arrendador objete los recibos presentados por el inquilino o de que éste último oponga las excepciones contenidas en los artículos 2431/2434 del Código Civil". (59)

En el desarrollo de la audiencia se propondrá a las partes un arreglo conciliatorio; si las partes desearan conciliar sus respectivos intereses, se redactará un convenio que se someterá a la aprobación del juez del conocimiento. Si no llegaren a ningún acuerdo, el juez resolverá lo referente a las excepciones y defensas opuestas por las partes en sus escritos; acto seguido abrirá el juicio a prueba por el término de diez días para ambas partes, los que empezarán a correr al día siguiente de aquel en que se haya llevado a cabo esta audiencia.

El artículo 496 del CPC establecía que si las excepciones fueren declaradas procedentes, se dará por terminada la providencia de lanzamiento.

(59) Ovalle Favel, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. México, 1980. p. 321

"La sentencia absolutoria pone término al procedimiento y la condenatoria debe señalar el plazo para la desocupación. La primera es apelable en ambos efectos y la segunda, en el efecto devolutivo. Tanto la sentencia que decrete el lanzamiento como la resolución que ordene la ejecución de dicha sentencia deben notificarse personalmente al inquilino (artículo 114, frac. VI)." (60)

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o con cualquier persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecino, pudiendo romperse las cerraduras de la puerta si fuera necesario. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa (artículo 497).

De acuerdo a lo que disponía el párrafo segundo del artículo 498, -que fue agregado con las reformas de 1973- el "inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones

(60) Ovalle Favela, José. op. cit. p. 322

que adeude". Con razón, advierte Medina Loma que este es el único lugar, del capítulo referente al juicio especial de desahucio, donde se hace referencia al remate de los bienes embargados al inquilino. (61)

(61) Medina, Ignacio. Comentarios al título séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, en materia de juicios especiales. Revista de la Facultad de Derecho de México, nums. 93-94, enero julio de 1974. p. 270

La regulación procesal del arrendamiento en México se ubica en los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dentro del Título Decimosexto Bis.

Las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993 y que entrarán en vigor el 19 de octubre del mismo año modifican el procedimiento respecto de las controversias de arrendamiento.

Realmente las nuevas reformas y adiciones tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles tienden a reducir las etapas procesales en los juicios de arrendamiento que se promuevan respecto de los contratos que se celebren con posterioridad al día 19 de octubre de 1993, lo que implica que las controversias que surgan respecto de los contratos de arrendamiento celebrados hasta el día 19 de octubre del año antes mencionado, se seguirán tramitando y resolviendo conforme a los lineamientos previstos en el Código de Procedimientos Civiles vigente hasta el día 18 de octubre de 1993.

CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS
DESTINADAS A HABITACION ANTES DE LAS REFORMAS QUE
ENTRARON EN VIGOR EL 19 DE OCTUBRE DE 1993.

Esta regulación se refiere a las controversias que surgan sobre arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Cuarto, Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia Federal que asimismo se refiere al "Arrendamiento de las fincas destinadas a la habitación" y que regula la higiene seguridad, salubridad de la localidad arrendada, la duración del contrato, que la renta deberá estipularse en moneda nacional, regula los plazos de pago, etc.

El procedimiento es el siguiente:

Se presenta el escrito de demanda, admitida esta se corre traslado emplazando a que se conteste en cinco días si hubiere reconvencción se le dará al actor cinco días para contestar la misma, también se le dará vista a la actora en caso de que el demandado opusiere excepciones como podrían ser la litispendencia, conexidad o cosa juzgada.

Contestada la demanda y en su caso la reconvencción, el juez deberá señalar dentro de los cinco días siguientes, día y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, las partes deberán presentarse a dicha audiencia y en caso de no poder acudir deberán expresar causa

justificada, si no la tuvieran se harán acreedores a una multa; en caso de llegar a un acuerdo las partes, se realizará un convenio que tendrá fuerza de cosa juzgada.

No habiendo acuerdo entre las partes, se abrirá el período de pruebas por el término de diez días para su ofrecimiento, pasados ocho días después de la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

El juez deberá dictar sentencia a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia de pruebas. La sentencia definitiva de este procedimiento será apelable en ambos efectos.

DE LA CONTROVERSIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Por virtud de las nuevas reformas y adiciones, todos los juicios en materia de arrendamiento se tramitarán en vía "Controversia de Arrendamiento" independientemente del uso que se hubiera dado al inmueble arrendado.

"Las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, no constituyen aspectos nuevos propiamente puesto que en algunos Códigos

Procesales de la República Mexicana contemplan muchas de esas reformas como por ejemplo en el Estado de Veracruz en donde no existe el Juicio Especial de Desahucio entre otros aspectos." (62)

Con motivo de dichas reformas y adiciones y tomando en cuenta el contenido del artículo Segundo Transitorio del Decreto de fecha 14 de julio de 1993 publicado en el Diario Oficial de la Federación del día de ese mes y año, se desprende que en el Distrito Federal se aplicarán dos legislaciones diferentes para la resolución y tramitación de las diversas controversias que surgan en materia de arrendamiento celebrados con anterioridad al día en que esas nuevas reformas y adiciones entrarán en vigor, se seguirá aplicando la legislación anterior en tanto que la nueva solamente se aplicará respecto de los contratos que se celebren con posterioridad al día 19 de octubre de 1993 que entrarán en vigor tales reformas.

(62) Hernández Fuentes, Raúl. Práctica Forense en Materia de Arrendamiento. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1994. 1a. Edición. Tomo II. pág. 248.

DE LA DEMANDA, CONTESTACION, RECONVENCION Y CONTESTACION
DE LA MISMA.

Se hace necesario incluir en todo escrito de demanda contestación, reconvención y contestación de esta, lo referente a las probanzas que para cada juicio en particular deberán ofrecer las partes contendientes para acreditar las acciones y las pretensiones que reclamen, puesto que de no hacerlo perderán el derecho de ofrecer pruebas, e inclusive la confesional. Tenemos como excepción a esta regla general lo establecido en el artículo 294 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en donde se admiten las pruebas supervinientes o las que dentro del término hubieran sido pedidas con anterioridad y no hubieran sido remitidas al juzgado.

Respecto al período probatorio, se suprimió en la nueva legislación procesal civil, por haberse establecido la obligación de que las partes ofrezcan las pruebas que a su derecho convenga, en sus respectivos escritos de demanda, contestación, reconvención y contestación de esta, tomando en consideración que el reformado artículo 959 del Código Procesal Civil expresamente establece que en el auto admisorio de demanda el juez debe señalar fecha para la celebración de la audiencia de ley, misma que deberá verificarse dentro de los 25 y 35 días posteriores a dicho auto, ello implica que si las partes no ofrecieran pruebas en dichos escritos, no podrán hacerlo con posterioridad, puesto

que precluirá su derecho para tal efecto, al menos que se haga valer lo dispuesto en el artículo 294 mencionado en el párrafo anterior.

Como consecuencia de lo anterior, es de estimarse que el término para la preparación de pruebas, se iniciará una vez que concluyan los plazos para la contestación de la demanda o de la reconvencción en su caso, dado el tercer párrafo del artículo 959 de dicho ordenamiento establece tal cuestión, así como que el juez del conocimiento pronuncie oficiosamente el auto admisorio de pruebas al concluir dichos plazos, auto en el que deberá precisar las pruebas que admita y deseche a las partes contendientes así como la forma en que deberán prepararse las pruebas admitidas.

La audiencia de ley tiene tres etapas, en la primera se exhortarán a las partes a llegar a una amigable composición, a falta de esta, las partes desahogaran las pruebas para más tarde alegar lo que a su derecho convenga.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO ADEUDE RENTAS.

Toda vez que por virtud de las reformas y adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993 se derogaron los artículos 489 al 499 del Código de Procedimiento Civiles, y dichos preceptos regulaban todo lo referente al pago de las rentas adeudadas hasta antes

de la presentación de la demanda, así como las debidas, o sea las que se seguían venciendo durante el procedimiento del juicio que correspondía tramitarse en la Vía Especial de Desahucio, por virtud de dichas reformas se simplificó el procedimiento para el cobro de las rentas, ya que respecto de los contratos de arrendamiento que se celebren a partir del día 19 de octubre de 1993, día en que entraron en vigor esas reformas y adiciones, de acuerdo al decreto publicado con fechas 23 de septiembre de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, ya no será necesario que el arrendador promueva un juicio especialmente para que el arrendatario pague las rentas que correspondan, sino que bastará con que solicite que la parte demandada acredite que se encuentra al corriente de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir su adeudo, lo anterior de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 962 del citado ordenamiento.

RECURSOS

En los juicios a los que le sean aplicables las reformas y adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, los recursos de apelación que formulen las partes, solamente se admitirán en efecto devolutivo.

Todas las apelaciones que se le admitan a las partes durante el procedimiento se tramitarán conjuntamente con la

que se haga valer en contra de la sentencia definitiva, atento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 965 del mismo Ordenamiento.

Cabe mencionar que en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria regulada en el Título Decimo Segundo, Capítulo Segundo de la ley que nos ocupa.

A partir del 19 de octubre de 1998, todos los juicios y procedimientos judiciales administrativos, se tramitarán de acuerdo a las reformas y adiciones que entrarán en vigor el 19 de octubre de 1993.

3) DE LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

"Los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario fueron creados por acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia, publicado en el Boletín Judicial del 21 de febrero de 1985, y empezaron a funcionar a partir del 26 del mismo mes y año." (62)

Los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario conocen de la

(62) De Nereo Mar. Guía del Procedimiento Civil para el D.F. Editorial Porrúa. México, 1993. Pag 617.

Vía Especial de Desahucio y de la Vía de Controversia de Arrendamiento de toda clase de inmuebles.

La Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, dentro de su Título Primero, Capítulo Unico, artículo Segundo establece que el ejercicio jurisdiccional en todo tipo de asuntos civiles, mercantiles, penales, y familiares, del Arrendamiento Inmobiliario del orden común y del orden federal en los casos en que lo marca la ley estarán a cargo de los servidores públicos y órganos jurisdiccionales que se señalan, fracción V. Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

El mismo ordenamiento en su artículo 52 establece que los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitidos por la ley.

Como dijimos anteriormente los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se crearon por acuerdo de fecha 21 de febrero de 1985 y es a raíz del temblor de 1985 cuando fue cuando surgieron varios conflictos en materia de arrendamiento, se empezaron a expedir declaratorias de expropiación de inmuebles y fue así que los arrendadores procedieron a demandar la desocupación de sus propiedades y la terminación de los contratos de arrendamiento, como

consecuencia de tantas controversias y por la carga de trabajo que existía en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, se transformaron a varios Juzgados Civiles en Juzgados de Arrendamiento.

En estos tiempos y debido a la situación económica actual de nuestro país se han presentado muchas demandas civiles y ha ido en aumento la carga de trabajo en los juzgados de esta materia. En consecuencia, se esta disminuyendo el número de Juzgados Civiles.

Existe la creencia de que, con las reformas de 1993 el procedimiento especial de arrendamiento tiende a subsumirse a la materia civil, consideración en mi opinión equivocada, ya que se plasma en las reformas y adiciones del mencionado año la intención del legislador de establecer o talvés reestablecer un procedimiento que había perdido ya la esencia para lo que fue creado, me refiero a que, en la práctica, el Juicio Especial de Desahucio, siendo su naturaleza el de ser un juicio sumario, tanto por parte de los jueces y por parte de los litigantes, se fue viciando el procedimiento, se empezaron a aceptar todo tipo de pruebas y excepciones, se convirtió en una mezcla de procedimiento Especial de Desahucio con el procedimiento de las Controversias de Arrendamiento para fincas urbanas, y es así que el legislador reforma, deroga y adiciona artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal con el fin de

establecer un procedimiento claro intentando subsanar los vicios que se habían dado en la práctica.

Es así que en mi opinión se refuerza el procedimiento en materia de arrendamiento, la materia como tal es importante y no puede desaparecer y subsumirse a la materia civil.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento es uno de los de mayor importancia tanto teórica como práctica por los problemas que suscita y por su constante aplicación.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento es consensual, de mínimas exigencias formales y eminentemente de buen fe. Lo podemos clasificar como un contrato bilateral, oneroso y conmutativo.

TERCERA.- Desde sus orígenes, el juicio de arrendamiento se tramitó sumariamente, atendiendo a la situación real del problema inquilinario.

CUARTA.- El desahucio, es la vía extrema a la cual recurre el arrendador a efecto de que el arrendatario cubra las rentas que le adeuda, situación muy común desde tiempos inpercederos hasta nuestros días.

QUINTA.- El desahucio nació como una vía necesaria para controlar el continuo incumplimiento en que incurre al arrendatario quien, se olvida que la primera obligación que debe cubrir mensualmente es el pago de la renta.

SEXTA.- Se debe establecer que el Juicio de Desahucio no ha desaparecido de la regulación Procesal Civil, más aún esta perfectamente señalado en el artículo 962, mismo que fue citado en el cuerpo de este trabajo recepcional.

SEPTIMA.- El procedimiento de Controversia de Arrendamiento que entró en vigor el día 19 de octubre de 1993, nació con el objeto de subsanar los vicios de los que fue preso el Juicio Especial de Desahucio a través del tiempo y debido a los manejos que dieron en la práctica.

OCTAVA.- La Controversia de Arrendamiento producto de las multicitadas reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no tienden a desaparecer un procedimiento creado para la materia de Arrendamiento, sino por el contrario, pretende consolidarlo y hacerlo más expedito a favor del propietario, además de dar seguridad jurídica a las partes que intervienen en él.

NOVENA.- La materia de Arrendamiento no tiende a subsumirse a la civil debido a su propia naturaleza e importancia, se ha convertido en una materia

especializada en la cuál se requieren el mismo tipo de conocimientos.

Debe tomarse en cuenta la actual situación económica de nuestro país, en donde existe un porcentaje mínimo con posibilidades de adquirir inmuebles destinados a la vivienda.

DECIMA.- Es necesaria la exacta aplicación de la ley en materia de Arrendamiento

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

- Becerra Bautista, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México 1991. 14a Edición.
- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. México, 1974. 7a Edición.
- Cabanellas Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. TomoI. 8a Edición.
- Castorena, J. Jesús. Manual de Derecho Obrero. Editorial Panorama. México 1970. 4a. Edición.
- Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Editorial Sista. México, 1996.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Sista. México, 1996.
- De Nereo Mar. Guía del Procedimiento Civil para el D.F. Editorial Porrúa. México, 1973.
- Enciclopedia Jurídica Omeba. Editorial Briskill. Buenos Aires, Argentina, 1979.

Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Cárdenas Editores. México 1975.

Guitrón Fuentevilla, Julian. Apuntes de Derecho Civil. 3er. Curso. Facultad de Derecho, U.N.A.M. México 1993.

Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. México, 1971. 4a. Edición.

Hernández Fuentes, Raúl. Práctica Forense en Materia de Arrendamiento. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1994. Tomo I y II.

Josserand, Louis. Derecho Civil. Traducción. Editorial Bosh y Cía. Buenos Aires, Argentina, 1950. Tomo II. Vol I.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal. Editorial Sista. México, 1996.

Medina Lima, Ignacio. Diccionario Jurídico Mexicano. Editorial Porrúa, México 1992. 5a. Edición.

Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. México, 1980.

Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México 1991. 20a. Edición.

Pérez Palma, Rafael. Principios de Derecho Procesal Civil. Depalma Buenos Aires, Argentina, 1976.

Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado de Derecho Civil Francés. Traducción. Editorial Cajica. La Habana, Cuba, 1946.

Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa. México, 1980. Tomo II. 5a Edición.

Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Traducción de la 4a Edición Italiana. Editorial Reus. Madrid, España, 1944. Tomo II. Volumen I.

Shom, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. Editorial Nacional, México, 1973. 17a. Edición.

Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Cíviles. Editorial Porrúa. México, 1985. 2a. Edición.