



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

" PROBLEMATICA SOCIO JURIDICA DEL
JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO
FEDERAL "

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
OSCAR JUAN LAUDINO BARRERA



MEXICO, D. F.

1997.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Enrique Lara Treviño
Asesor

Ciudad Universitaria a 15 de Noviembre de 1996.

**SR. LICENCIADO PABLO ROBERTO ALMAZAN ALANIZ.
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA.**

Estimado Maestro:

El alumno **OSCAR JUAN LAUDINO BARRERA**, ha elaborado en este H. Seminario a su digno cargo, un trabajo de tesis intitulado **"PROBLEMATICA SOCIOJURIDICA DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL"** bajo la asesoría del suscrito.

La monografía en cuestión de la cual me permito acompañar el ejemplar que me entregó el interesado, ha sido revisada en su totalidad y en su oportunidad se le han hecho las modificaciones que considere necesarias a efecto de que satisficiera los subtemas del capitulado que le fué autorizado.

Además la investigación en cuestión se encuentra apoyada en una amplia bibliografía sobre el tema, tanto jurídica como sociológica, reuniéndose los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales y de Grado.

Por lo anteriormente expuesto, someto a su digna consideración el referido trabajo, para que, de no existir inconveniente alguno de su parte, tenga a bien autorizar que dicha monografía se imprima y sea presentada en el Examen Profesional correspondiente.

Aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo, reiterándole mi más alta y distinguida consideración.

A T E N T A M E N T E.
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

LIC. ENRIQUE LARA TREVIÑO.
PROFESOR DE ASIGNATURA
ADSCRITO A ESE H. SEMINARIO.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA

No. L/57/96

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION
ESCOLAR DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E .

El pasante de la licenciatura en Derecho OSCAR JUAN LAUDINO BARRERA, solicito inscripcion en este H. Seminario a mi cargo y registre el tema intitulado:

" PROBLEMATICA SOCIO-JURIDICA DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL ", asignandose como asesor de la tesis al LIC. ENRIQUE LARA TREVIZO.

Al haber llegado a su fin dicho trabajo, despues de revisarlo su asesor, lo envio con la respectiva carta de terminacion, considerando que reúne los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales.

Aprobado en este dictamen, en mi caracter de Director del Seminario, tengo a bien autorizar su IMPRESION, para ser presentado ante el Jurado que para efecto de Examen Profesional se designa por esta Facultad de Derecho.

Reciba usted un respetuoso saludo y las seguridades de mi más alta consideración.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cd. Universitaria, D.F., a 02 de diciembre de 1996.


LIC. PABLO ROBERTO ALMAZAN ALAMI
DIRECTOR DEL SEMINARIO

merg'

A MIS PADRES:

JESÚS RAÚL ROSAS Y ANABELLA BARBERA MOSTRA.

A quienes agradezco el amor infinito que he recibido siempre y a cada momento, por enseñarme que trabajando y siendo constante, se logran resultados en la vida.

A MIS HERMANAS:

MÓNICA ARIAS Y JOSÉ LUIS RAÚL ROSAS BARBERA.

De quienes siempre he tenido su apoyo, comprensión, y por compartir los momentos más dulces de nuestra infancia, con cariño.

A MI ABUELA:

CAROLINA ROSAS BONGALEY.

Por su ternura, cuidados y amor que siempre me ha brindado.

A LA ESCUELA:
MARSA NELLY VAQUERO ESPERA.

Por ser parte fundamental en mi vida, con cariño.

A MIS HIJOS:
CARLOS PATRICIO VAQUERO.

Por ser el fruto de mi amor y la fuente de mi inspiración para seguir adelante, con todo mi amor.

A LOS ESCUELAJOS:
ETIENNE LARA JARAMA y USCOR LARA JARAMA.

Por que con su apoyo, labor y sapiencia jurídica se logro terminar el presente trabajo, con un eterno agradecimiento.

AL FACETUSIANO:
PABLO RIVERERO AZARIN.

Director del Seminario de Sociología, de la Facultad de Derecho. Con admiración y respeto.

A LOS FACETUSIANOS:
OSCAR FERRER AZULFAO.

Por nuestra amistad que callaronas día con día y quien me enseñó a comprender el sentido de la humildad, como una de las cualidades más importantes del hombre.

EMILIO MARCELANI MARAFFEO.

A mi amigo, por sus sabios consejos y apoyo incondicional, mi profundo agradecimiento.

CARLOS VIGNERY DE VIGNERY.

A quien agradezco el compartir sus sabios conocimientos.

ROBERTO JOSE TAMARONE.

Con admiración y respeto, para quien me dio la primera oportunidad de conocer el maravilloso mundo del derecho.

MARCEL SEAROA SANTIAGO.

Por todo el tiempo que hemos compartido juntos, con singular afecto.

PROBLEMATICA SOCIO-JURIDICA DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO I.

MARCO TEORICO

1.1. Sociología	1
1.2. Derecho	6
1.3. Contrato	11
1.4. Juicio	20
1.5. Arrendador	24
1.6. Arrendatario	30
1.7. Fiador	33

CAPITULO II.

ANTECEDENTES

2.1. Disposiciones generales del contrato de arrendamiento	35
2.2. En la época prehispánica	40
2.3. En la época colonial	43
2.4. En el México independiente	45
2.5. Legislación en materia de arrendamiento hasta 1993	46
2.6. Reformas en materia de arrendamiento al Código Civil	49

2.7. Reformas en materia de arrendamiento al Código de Procedimientos Civiles	55
2.8. Reformas a la Ley Federal de Protección al consumidor	63

CAPITULO III.

ASPECTO JURIDICO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1. Problemática derivada de las reformas al Código Civil	64
3.2. Problemática derivada de las reformas al Código de Procedimientos Civiles	68
3.3. En relación a los derechos y obligaciones del arrendador	88
3.4. En relación a los derechos y obligaciones del arrendatario	90
3.5. En relación a las controversias de arrendamiento destinadas a casa habitación	93
3.6. En relación a las controversias de arrendamiento destinadas a local comercial	97
3.7. De las controversias en materia de arrendamiento en general en base a las reformas	99
A) Análisis al nuevo procedimiento	99
a) De la presentación de la demanda	99
b) De la contestación a la demanda	100
c) De la audiencia de ley	101
d) Del ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas	106
e) Prueba confesional	110
f) Prueba testimonial	111
g) prueba pericial	112
h) Prueba presuncional e instrumental	113

i) Del incumplimiento del pago de rentas	113
j) Incidentes	115
k) Apelación	116
l) De la ejecución de sentencia	118

CAPITULO IV.

PROBLEMATICA SOCIAL Y JURIDICA QUE PLANTEAN LAS REFORMAS

4.1. En relación al arrendador	120
4.2. En relación al arrendatario	126
4.3. En relación a los tribunales	146

CONCLUSIONES	151
---------------------	------------

BIBLIOGRAFIA	158
---------------------	------------

INTRODUCCION

El Distrito Federal, ciudad con una gran explosión demográfica a nivel mundial, y por ende con múltiples problemas de diferente índole, quizá uno de los más preocupantes es el de vivienda, ya que en esta ciudad capital el 30 % de la población carece de un inmueble propio por lo que se ve en la necesidad de rentar una casa-habitación, en el mejor de los casos o una simple habitación que adolece de los servicios elementales, agua, baño, drenaje

En el año de 1985 se efectuaron reformas al Código Civil en materia de Arrendamiento, como respuesta a diversas peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos, sin embargo dichas reformas dieron como consecuencia viciar el procedimiento ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario, juicios que duraban en un promedio de tres a cuatro años, para poder ejecutar la sentencia emitida, es decir, realizar el lanzamiento, tiempo que era realmente excesivo, para la duración de una litis, y que se resolvía en la primera, segunda instancia y el juicio de amparo, dando como resultado el retardar excesivamente el procedimiento de terminación de contrato de arrendamiento.

Ahora bien, es importante señalar que el legislador en las reformas efectuadas el 21 de julio de 1993 en materia de arrendamiento, no solo realizó cambios al Código Civil, sino también al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal de Protección al Consumidor. En el presente trabajo, se pretenderá analizar las repercusiones sociales y jurídicas derivadas por el nuevo juicio de arrendamiento, consecuencias que van en perjuicio de la clase social más desprotegida, sector que se ve en la necesidad de rentar un inmueble ya sea de carácter comercial o casa-habitación, viviendas que carecen de los servicios primordiales, y por tanto son los arrendatarios los que han quedado en completa desprotección tal es el caso de aquellos que específicamente se dedican al

comercio, zapaterías, papelerías, etc., con este breve estudio, se aspira a demostrar la desprotección o desamparo jurídico y social en que quedó con las reformas realizadas por el legislador en perjuicio del arrendatario, razones que este trabajo analizará en el capítulo respectivo.

Las reformas efectuadas en materia de arrendamiento, suprimen derechos primordiales a los arrendatarios, verbigracia la desaparición de derechos que contemplaba la legislación anterior, tales como la desaparición del derecho del tanto, la prórroga en el contrato sin tomar en cuenta que el arrendatario estuviese al corriente del pago de sus rentas, la reducción de los términos para contestar a la demanda, para ofrecer pruebas, el aumento unilateral e indiscriminado del pago de rentas, y dejando las pruebas a cargo de las partes, el derogar la apelación extraordinaria, de lo que se desprende que estas reformas benefician, únicamente a un sector privilegiado de la sociedad y violan en forma flagrante el principio de igualdad de las partes en todo proceso.

Es imperativo hacer hincapié en que con tales reformas surgen problemas de tipo social y jurídico derivados de la aplicación de las multitudes reformas en materia de arrendamiento, es decir para los empleados judiciales de los juzgados de arrendamiento inmobiliario para el Distrito Federal, específicamente para los Secretarios Conciliadores adscritos a los juzgados de arrendamiento en virtud de que dicha reforma desaparece la Audiencia Previa y de Conciliación y depuración del procedimiento, la pregunta que surge es qué función desempeñan hoy en día los funcionarios antes citados.

Las reformas que se analizarán en este breve estudio entrarán en vigor en su totalidad el 19 de octubre de 1998 para todos los arrendatarios de casa-habitación, lo cual traerá nuevos movimientos populares en contra de estas reformas al juicio de arrendamiento, por la rapidez excesiva en que se lleva a cabo el mismo, movimientos sociales como los que ocurrieron a finales de 1993, paros, marchas, mítines encabezados por grupos populares, ocasionando un caos vial en

el Distrito Federal. La duda que surge es si dichas reformas entraran en vigor en 1998 para todos los arrendatarios, para este sector social ya señalado.

Reformas procesales que dejan en total estado de indefensión a los arrendatarios por lo que desde el punto de vista del suscrito dicho procedimiento es violatorio de la garantía de audiencia. Por último, el presente trabajo tendrá como fin proponer una modificación adecuada a la realidad social y desde luego que exista una verdadera equidad jurídica para ambas partes, esto es, para arrendador y arrendatario, y evitar que la clase más necesitada quede desamparada con tales reformas.

PROBLEMATICA SOCIO-JURIDICA DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

CAPITULO I

MARCO TEORICO

1.1. SOCIOLOGIA.

Para poder desarrollar el tema referente a la problemática socio-jurídica del juicio de arrendamiento en el Distrito Federal, es de gran importancia trabajar dentro del primer capítulo, los conceptos de sociología, derecho, juicio, contrato, arrendador, arrendatario y fiador, ya que en ellos radica la importancia del marco teórico que sostendrá el tema en estudio.

Hemos creído pertinente iniciar con la sociología y señalar que el primero en utilizar el término de sociología fue el francés Augusto Comte y que en su obra "Curso de Filosofía Positiva" (1830-1842) trata a esta junto con otras ciencias. A este autor se le ha considerado el Padre de la Sociología.

Ahora bien, para poder hablar de la sociología, es necesario analizar su origen etimológico, el cual deriva de dos lenguas diferentes: Del latín socius, societas (sociedad) y del griego logos (discurso, tratado), podría decirse que etimológicamente la palabra sociología significa tratado de la sociedad

El término de sociología fue criticado fuertemente, por considerarse un barbarismo, ya que no se ajusta a las reglas de la composición de las palabras, existen tantas definiciones de sociología como autores de la misma, es decir, no podemos hablar de un criterio unificado para definir a la sociología, por lo que

citaremos a diversos autores en su mayoría mexicanos, quienes la definen de la siguiente manera:

Para Lucio Mendieta y Nuñez, "es una especie de ciencia intersticial que une los fragmentos de la sociedad estudiada por las diferentes ciencias sociales en un conjunto vital, en un todo que gracias a ella adquiere unidad, sentido y significación".¹

El sociólogo F. Senior, da una definición más breve acerca de la sociología, y la define "como la ciencia que estudia la realidad de los fenómenos interhumanos, en lo que estos tienen de regular, de uniforme, de típico".²

El jurista de origen español Luis Recasens Siches, en su Tratado General de Sociología, define a la misma como "el estudio científico de los hechos sociales, los cuales incluyen: relaciones interhumanas, es decir, situaciones de relación e influencia recíprocas entre los hombres; procesos sociales, o sea movimientos entre los hombres, unos respecto de otros, complejos, grupos, formaciones o estructuras integradas por la conducta entrelazada de las personas que son miembros de tales configuraciones, entre las cuales las hay laxas como la clase social o la comunidad cultural, altamente organizadas como las asociaciones, corporaciones". Definición muy completa de lo que se debe entender como sociología.³

Gómez Jara nos da otra definición de lo que es la sociología y que es concreta, ya que la define como la "ciencia que estudia las diferentes formas de organización social y de las relaciones e instituciones sociales ahí surgidas, con la finalidad de elaborar las leyes del desarrollo social".⁴

¹ Mendieta y Nuñez, Lucio. Breve Historia y Definición de la Sociología.- Ed Porrúa Tercera Edición. México 1985 P. 136

² F. Senior, Alberto. Sociología. Ed. Francisco Méndez Oteo. Novena Edición. México 1983. P. 7

³ Recasens Siches, Luis. Tratado General de Sociología. Ed. Porrúa. Vigésimo Tercera Edición. México 1993. P. 6 y 7

⁴ Gómez Jara, Francisco A. Sociología. Ed. Porrúa. Décimo Séptima Edición. México 1987. P. 12.

Ahora bien respecto a esta definición nos dice que engloba tres aspectos fundamentales de la sociología moderna, como estudiar los diferentes grupos sociales, a través de la historia y elaborar leyes que rigen el cambio social.

Otra definición breve acerca de la sociología nos la da el Sociólogo E. Chinoy; en su obra de Introducción a la Sociología, ya que la define como "la ciencia que trata de desarrollar una teoría analítica de los sistemas de acción social, en la medida que estos sistemas pueden ser comprendidos de acuerdo con su propiedad de integrarse alrededor de sus valores comunes".

Existen tantas definiciones sobre la sociología, como autores de la misma, pero la mayoría de ellas son muy semejantes, y todas la definen como ciencia. Es importante referir que la sociología surge como tal, apenas en el siglo pasado, por lo tanto, observamos que es una ciencia que no se le había tomado en cuenta su gran importancia desde sus orígenes, en la vida del hombre.

Es menester transcribir de manera literal la definición que da el sociólogo Felipe López Rosado, ya que nos manifiesta que es una ciencia porque tiene como finalidad estudiar la realidad de las entidades sociales tal cual son, pero no como deberían ser, así pues, el estudio de las sociedades debe considerarse análogo de los objetos del mundo inanimado o al de los seres del mundo animado. Es la historia natural de las sociedades humanas.

Otra definición que consideramos de las más acertadas es la que nos da Roberto Agramonte, y que nos dice que la sociología es: 1) recoger un conjunto de datos, hechos o fenómenos de la vida colectiva; 2) a fin de llevar a cabo una explicación teórica consistente acerca de los mismos; 3) tanto en sus orígenes cuanto en su evolución; 4) encaminada a ver una visión unitaria tanto en la humanidad o gran sociedad en su progreso cuanto de las pequeñas sociedades; 5)

³ Chinoy, E. Introducción a la Sociología. Ed. Pardo, México 1989. Título original: Sociological Perspective. Publicado en inglés por Randó, House, Nueva York. Traducción de Darío Julio Cantor.
⁴ López Rosado, Felipe. Introducción a la Sociología. Editorial Porrúa. Vigésima séptima Edición. México 1978. P. 33 y 34.

precisando en cada caso el papel de los determinantes geográficos, culturales, económicos, biológicos, etnológicos y psicológicos y la correlación entre todos éstos; 6) para llegar al estudio de los procesos que en esencia constituyen la sociedad, y 7) de los problemas de esta sociedad, y tratar a virtud de la comprensión en sus causas, de la acción social de mejorarla, aplicando criterios técnicos, científicos y humanos".⁷

Podríamos seguir enunciando otro gran número de definiciones acerca de lo que es la sociología, en virtud de que existen como ya lo hemos manifestado un sin número de definiciones, pero únicamente haremos alusión a dos definiciones más, para posteriormente dar nuestra definición personal de la sociología.

En la obra de Sociología General de Mario Amaya Serrano, señala que "es un cuerpo de conocimientos adquiridos por la experiencia (Ciencia empírica), sobre el comportamiento y las configuraciones resultantes de las relaciones existentes en las colectividades humanas".⁸

José Medina Echavarría, define a la sociología como un "hecho social como tejido de relaciones humanas interdependientes, las condiciones de esa trabazón y los efectos y resultados que de ellos derivan para la vida del hombre". De esta definición el término trabazón, nos señala la unión entre las relaciones humanas.⁹

Después de haber analizado los diferentes conceptos de sociología podemos concluir primeramente que, es una ciencia abstracta o concreta, y que se preocupa por el estudio en forma detallada de los fenómenos sociales, es decir la realidad social. Ahora bien consideramos por sociología, la ciencia que se encarga del estudio minucioso de los fenómenos sociales, con el objeto de lograr un desarrollo social equitativo.

⁷ Agramonte, Roberto D. Principios de Sociología. Ed. Porrúa México 1965. P. 17 y 18.

⁸ Amaya Serrano, Mario. Sociología General. Ed. Mac Graw-Hill México 1987. P. 24.

⁹ Medina Echavarría, José. Sociología. Ed. Fondo de cultura económica. Cuarta Edición. México 1987.

Ahora bien de la sociología global o general se derivan otras ciencias laterales, que realizan estudios en particular como lo son la sociología cultural, sociología política, sociología jurídica, sociología demográfica, y la sociología urbana esta última, por ejemplo estudia los fenómenos, elementos y problemas de la ciudad, razón por la que considero que es de gran importancia analizar los perjuicios que se le ha causado a un grupo social en común derivado esto de las últimas reformas en materia de vivienda, en el Distrito Federal Situación que plantea el maestro Luis Recasens Siches cuando nos habla de que es necesaria la orientación de un sociólogo en relación a los diversos problemas sociales, en su tratado de sociología, que dice "Se pide también ilustración al sociólogo para mejorar tanto las comunidades urbanas como rurales, y para plantear la fundación de nuevas comunidades o vecindades que ofrezcan a sus miembros colaboración mutua en la solución de problemas varios, oportunidades educativas y de recreo o diversión, viviendas decorosas, servicios higiénicos adecuados"¹⁰ Ahora bien considero que es necesario el consejo de un sociólogo, para poder llegar a un desarrollo social pleno, y en el presente trabajo consideramos que no fue tomada en cuenta la opinión de un experto, ya que las reformas en materia de arrendamiento, no resuelven este problema sino por el contrario han dado como resultado mayores conflictos, en materia de vivienda en la capital del país.

¹⁰ Recasens Siches, Luis. Op. Cit. P. 25.

1.2. DERECHO.

En nuestra sociedad todos los días escuchamos la palabra derecho, en diferentes sentidos, el decir tengo derecho a la libertad de expresión, derecho a votar, derecho a contraer nupcias, etc. Realmente el definir al derecho es un tema sumamente complicado, comparado con otras ciencias como la historia, la física, la geografía. En referencia a las demás ciencias todas son de gran importancia para el desarrollo de la vida del hombre, sobre todo aquellas que han logrado grandes avances de carácter científico, verbigracia el rayo láser, el internet, pero el derecho tiene relación con todas y cada una de estas ciencias ya que todo ser humano desde antes de nacer esta protegido por el derecho y para que exista jurídicamente debe ser reconocido por el derecho, es decir debe contar con su acta de nacimiento otorgada por el registro civil. Podemos afirmar que todos los actos que realiza el hombre se encuentran regulados por el derecho, pero que se entiende por este concepto. Existen diversas acepciones entre las cuales haremos alusión a las que consideramos de mayor importancia

Para poder dar el concepto de derecho, es necesario primeramente dar su origen etimológico, en virtud de que la palabra derecho, proviene de un vocablo latino "directum" y que significa lo que está conforme a la norma o la ley.

Es menester analizar el concepto de derecho, por ello hay que señalar las fuentes de éste, es decir buscar el origen, de donde nace el derecho, abocándonos al estudio de las fuentes formales, entendiéndose estas como las normas jurídicas, de carácter coercitivas. Las fuentes formales son:

A).- LA COSTUMBRE.- siendo ésta la más antigua de todas las fuentes formales, puesto que la costumbre jurídica brota espontáneamente del sentimiento jurídico del grupo social y la costumbre es considerada por la mayoría de los juristas como una fuente secundaria, es decir subordinada de la legislación.

B).- LA LEGISLACIÓN.- siendo ésta la más rica e importante de la fuentes formales y que consiste en el proceso por el cual uno o varios órganos del estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general, y que es la ley.

C).- LA JURISPRUDENCIA - Entendiéndose ésta como la labor de los tribunales, ya que cuando existen lagunas en la ley, auxilia en casos concretos. El artículo 192 párrafo II de la Ley de Amparo, nos dice " las resoluciones constituirán jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por lo menos por catorce ministros, si se trata de jurisprudencia del pleno, o por cuatro ministros en los casos de jurisprudencias de las salas

También constituyen jurisprudencia las resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis de salas y de tribunales colegiados. Asimismo el artículo 193 de la ley en comento a la letra reza que "Las resoluciones de los tribunales colegiados de circuito constituyen jurisprudencia siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por unanimidad de votos de los magistrados que integran cada tribunal colegiado".

D)- EL CONVENIO - consistiendo en el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, tal y como lo establece el Código Civil en su artículo 1792. Entendiendo a este como una fuente subordinada de la ley, y como auténtica fuente del derecho.

E).- LA VOLUNTAD UNILATERAL - y que consiste en el actuar jurídico en forma individual y sin intervención de otros, ejemplo claro de la voluntad unilateral como fuente formal del derecho es la facultad conferida al Presidente de la República para crear derecho, esto fundado y motivado por el artículo 89 fracción I, de nuestra Carta Magna. Otro supuesto de voluntad unilateral como fuente formal del derecho existe en los particulares verbigracia, las disposiciones de la voluntad del testador, siempre que no sean contrarias a

derecho, normas a las que se sujetan herederos y terceros y que la autoridad dará cumplimiento.

Ahora bien la mayoría de los juristas en sus obras de introducción al estudio del derecho nos hablan, de un derecho objetivo, derecho subjetivo, derecho positivo, derecho vigente, derecho natural, derecho en sentido estricto, derecho en general o universal, por lo que es menester analizar todos y cada uno de estos tipos de derechos ya señalados:

A) Derecho Objetivo.- es el conjunto de normas jurídicas que se encuentran agrupadas y constituyen un sistema. Verbigracia del derecho objetivo, el derecho de un pueblo o una rama especial del derecho italiano, derecho alemán, derecho civil, derecho notarial, etcetera

B) Derecho Subjetivo - entendiéndose este como la facultad o poder del individuo que le permite realizar determinados actos a otras personas en igualdad de circunstancias. Verbigracia el derecho para exigir respecto a mi persona y mis propiedades.

C).- Derecho Natural.- es el derecho intrínsecamente justo, derecho que es apoyado por el grupo de los ius naturalistas, quienes consideran que no hay derecho más valioso que el derecho natural, existiendo otro grupo llamado los positivistas, para los que el único derecho válido es el que está reconocido por el estado.

D).- Derecho Positivo.- es todo ordenamiento que se cumple, es decir, la positividad estriba en la observancia de cualquier precepto, vigente o no.

E).- Derecho Vigente.- es el conjunto de normas impero-atributivas que en un preciso lugar y época el estado las declara obligatorias. Normas que

fueron creadas conforme a derecho. Verbigracia, el pago de daños y perjuicios por incumplimiento de una obligación.

Ahora bien el célebre jurista Miguel Villoro Toranzo, en su obra de *Introducción al Estudio del Derecho* lo define como: "Un sistema racional de normas sociales de conducta, declaradas obligatorias por la autoridad, por considerarlas soluciones justas a los problemas surgidos de la realidad histórica."¹¹

El autor, desglosa este concepto, primeramente en lo referente al sistema racional, es decir el espíritu de la racionalidad de las partes, y cuando se refiere a las normas de conducta, que encierran el deber ser, y dichas normas son obligatorias por medio de autoridad, por considerarlas justas, es decir equitativas, a los problemas surgidos de la realidad histórica, es decir física, biológica, psicológica, sociológica, económica, etcetera

Otra definición más, es la que resulta del análisis de sus principales características, por el jurista Perezmeto, quien lo define como "el conjunto de normas que imponen deberes y de normas que confieren facultades; que establecen las bases de convivencia social y cuyo fin es dotar a todos los miembros de la sociedad de los mínimos de seguridad, certeza, igualdad, libertad y justicia"¹²

Definición que nos parece buena ya que abarca primordialmente los principios tan importantes como lo es la seguridad, igualdad, libertad y justicia, es decir busca una equidad de derechos plenos para la sociedad en general.

Otras definiciones que llaman mucho la atención de lo que es el derecho es la que nos da el Maestro Recaséns Siches, el maestro lo define en su

¹¹ Villoro Toranzo, Miguel. *Introducción al Estudio del Derecho*. Ed Porrúa. Séptima Edición. México 1987. P

¹² Perezmeto Castro, Leonel y Abel Ledezma Mondragón. *Introducción al Estudio del Derecho*. Ed. Harla. México 1989. P. 8

capítulo de buscando el concepto de derecho como, el instrumento producido por los hombres para servir a la justicia" ¹³

El jurista D'ors nos dice que el derecho es "aquello que aprueban los jueces".¹⁴ Definición que nos parece incompleta y además abarca únicamente un aspecto meramente procesal al referirse que sólo el derecho es aquello que aprueban los jueces, definición que no es convincente por las razones expuestas.

Otra definición de lo que es el derecho, la da el jurista Argentino Juan José Prado, quien lo define como "el medio al que recurre el hombre para reglar conductas y que lo encontramos expresado en normas de repercusión social".¹⁵

El autor Rafael de Pina define al derecho como "todo conjunto de normas eficaz para regular la conducta de los hombres, siendo su clasificación más importante la de derecho positivo y derecho natural. Estas normas se distinguen de la moral."¹⁶ De las definiciones citadas podemos entender al derecho como el conjunto de normas que regula la conducta del hombre, que son obligatorias por el estado, y que buscan una equidad jurídica "Erga Omnes".

¹³ Recensens Siches, Luis. Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa Décimo Octava Ed. México 1993 P.6.

¹⁴ D'ors, Alvaro Una Introducción al Estudio del Derecho. Séptima Ed. Presentación y notas de Adame Goddard, Jorge. Ed. Fondo para la difusión de derecho. Escuela Libre de Derecho México 1989 P. 26.

¹⁵ Prado José, Juan. Nociones y Elementos conceptuales Para la Introducción al Conocimiento del Derecho. Ed. Universitaria de Buenos Aires 1989 Argentina P. 15.

¹⁶ De pina Vira, Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa Decimocuarta ed. México 1986 P. 217.

1.3. CONTRATO.

La palabra contrato deriva del latín *contractus*, que a su vez deriva del verbo *contraere*, que significa reunir, lograr y concertar.

Para definir jurídicamente el concepto de contrato es necesario precisar las diferencias que existen entre convenio y contrato. Doctrinalmente se ha establecido que el contrato es una especie dentro del género de los convenios en sentido amplio. El maestro Rafael Rojina Villegas define al contrato y se refiere al convenio, de la siguiente manera: "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 reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones. Una positiva que es crear o transmitir obligaciones y derechos; y otra negativa que es modificarlos o extinguirlos.¹⁷

El Licenciado Ernesto Gutiérrez y González al referirse al contrato y al convenio en sus dos sentidos señala: En efecto, si el contrato, del género convenio, crea y transfiere derechos y obligaciones, y el convenio en sentido amplio, los crea, transfiere, modifica y extingue; se tendrá por exclusión el acuerdo de voluntades que modifique o extinga obligaciones o derechos, puede y recibe el nombre de convenio *strictu sensu*.¹⁸

¹⁷ Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano Tomo IV, Vol. I, Ed. Porrúa, Tercera Edición, México 1977, Pág. 9*

¹⁸ Gutiérrez y González, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones Ed. Cajica, Quinta Edición, Puebla, México 1978, Pág. 183*

Para el celebre jurista Miguel Angel Zamora y Valencia, el contrato es "el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones".¹⁹ La mayoría de los autores que hablan sobre el término de contrato, no difieren en mucho, tal es el caso del concepto que nos da sobre el contrato, Rafael de Pina, y lo define en base a lo que dispone el Código Civil vigente, manifestando que "es el convenio en virtud del cual se produce o se transfiere una obligación o un derecho".²⁰

A continuación se transcribe el cuadro sinoptico a que hace referencia Gutiérrez y González.

	Crea Transfiere	Contrato
Convenio Lato Sensu		
	Conserva Modifica Extingue	Convenio Strictu Sensu

En resumen, la distinción entre convenio y contrato estriba en que: "El convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". (art. 1792 Código Civil).

contrato es: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos". (art. 1793 de la Legislación citada).

De lo que se concluye, que el convenio es el género y el contrato es la especie.

¹⁹ Zamora y Valencia, Miguel Angel Contratos Civiles, Ed Porrúa, Tercera Edición México 1989, P. 19.

²⁰ Rafael de Pina Vira Diccionario de Derecho Ed Porrúa Decimocuarta Edición México 1986, P. 179.

Ahora bien, en el presente trabajo el tema fundamental se refiere al contrato de arrendamiento, el cual se ha definido de la siguiente manera:

Rafael Rojina Villegas: Define al arrendamiento como "un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamado arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".²¹

El jurista Ramón Sánchez Medal, manifiesta que: "El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto" (2398) ²² Definición que nos da basada en el Código Civil vigente.

El Código Civil vigente nos dice:

Art. 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes 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.

Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento, sus características son:

1.- El contrato de arrendamiento es **traslativo de uso**, ya que únicamente se transfiere el uso y goce de la cosa temporalmente.

2.- Es **bilateral**, ya que el arrendamiento crea derechos y obligaciones recíprocas; por una parte se otorga la concesión del uso y goce del inmueble y por otro lado el pago de un precio cierto y determinado.

²¹ Rojina Villegas Rafael Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Volumen I, Ed Porrúa, Tercera Edición, México 1977 Pag. 548

²² Sánchez Medal, Ramón De los Contratos Civiles Ed Porrúa Séptima Edición México 1984 P. 190

3.- Es **principal**, ya que para su existencia no requiere la de ningún otro contrato.

4.- Es **oneroso**, en relación a que existen provechos y gravámenes para ambas partes; el arrendador tiene el beneficio de recibir el pago de la renta y el gravamen de transferir el uso y goce del inmueble, el arrendatario tiene derecho de disfrutar del uso y goce del inmueble y el gravamen de pagar una renta

5 - Es **consensual**, en oposición a real, ya que no necesita la entrega del inmueble para su perfeccionamiento, sólo basta con la manifestación del consentimiento de las partes para que exista

6.- Es **formal**, en oposición a consensual, debido a las reformas se modificó el artículo 2406 del Código Civil, y así mismo el artículo 2448F de la misma ley, el cual obliga a que el contrato debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad será imputable al arrendador.

7.- El arrendamiento es un contrato **comutativo**, ya que los provechos y gravámenes se conocen desde el momento en que las partes celebran el contrato; es decir, que las características del inmueble y el monto de la renta se conocen perfectamente al momento en que se obligan las partes

8 - Es de **tracto sucesivo**, porque prolonga sus efectos a través del tiempo, ya que por su propia naturaleza necesita una duración determinada para que pueda tener vigencia.

ELEMENTOS ESENCIALES

CONSENTIMIENTO: En el contrato de arrendamiento, el consentimiento del arrendador se manifiesta cuando se obliga a conceder el uso y goce del inmueble, el consentimiento del arrendatario se manifiesta cuando acepta

pagar por el uso o goce del inmueble, un precio cierto y determinado, ambas partes pueden manifestar su consentimiento en forma expresa o tácita; expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; tácita, cuando se realicen actos o hechos que lo presupongan o autoricen a presumirlo.

OBJETO. Conforme al artículo 2484 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, podemos señalar que el objeto en el contrato de arrendamiento se encuentra constituido por el inmueble del cual se concede el uso o goce; y por el precio cierto y determinado que se debe pagar por el uso de dicho inmueble.

Es importante señalar que pueden ser objeto de este tipo de contrato, todos los bienes que pueden usarse sin consumirse

Existen otros elementos para configurar un contrato y son:

ELEMENTOS DE VALIDEZ: Los elementos de validez del contrato de arrendamiento son los mismos que de cualquier otro contrato, es decir, ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y leitud en el objeto, motivo, fin o condición.

Así mismo todo contrato debe carecer de vicios que lo puedan invalidar, y presentar algún vicio que sea contrario a derecho en efecto, con respecto a la ausencia de vicios del consentimiento, tenemos que son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo lo dañan o invalidan

VICIOS DE LA VOLUNTAD.

EL ERROR: que se define como un falso concepto de la realidad; también como el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica; o como la inadecuación de algo o de alguien con la realidad. El artículo 1813 del Código Civil, señala que el error de derecho o de hecho invalida

el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contrata, si en el acto de la celebración se declara esa razón o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

EL DOLO. Es el segundo vicio de la voluntad, tal como lo define el artículo 1815 del Código Civil, se entiende por dolo cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes, es decir, cualquier maquinación de los contratantes o de un tercero que tenga como finalidad hacer que se tenga una falsa apreciación de la realidad, será considerada como una conducta dolosa. La conducta dolosa siempre supone una intención de dañar o engañar, el hecho de exaltar las cualidades de una cosa para lograr u obtener el consentimiento de la otra parte, no puede considerarse una actitud dolosa y por lo tanto no es motivo de nulidad del contrato.

MALA FE. Es un vicio de la voluntad tal y como lo define el artículo 1815 segunda parte del Código Civil, que señala y se entiende por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. La mala fe, sólo pueden provenir de uno de los contratantes.

LA VIOLENCIA. El artículo 1819 del Código Civil, refiere que hay violencia cuando se emplea la fuerza física o moral que ponga en peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o parte de los bienes del contratante o de su esposa, sus hijos, padres o abuelos o parientes colaterales dentro del segundo grado. La violencia ya sea física o moral puede provenir de alguno de los contratantes o de algún tercero que puede o no tener un interés en el contrato.

CAPACIDAD. Es el segundo elemento de validez, en el contrato de arrendamiento el arrendador además de la capacidad general, requiere la especial de poder transmitir el uso o goce temporal de la cosa sobre la que recae el contrato, ya que si no tiene esa calidad relacionada con el bien no podría conceder el uso o goce. En cambio el arrendatario, sólo requerirá la capacidad general, es decir, en términos generales, tienen capacidad para arrendar todos aquellos que

tengan una plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos; esta autorización puede ser conferida por mandato, por contrato, de un derecho real, o por una autorización expresa de la ley: tienen capacidad para arrendar:

- 1.- Los propietarios
- 2.- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultades por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce.
- 3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso sobre bienes ajenos;
- 4.- Los que expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores poseen esa facultad

FORMA: Entendiéndose como un requisito de validez, es decir que el contrato de arrendamiento se otorgue por escrito; las reformas introducidas al Código Civil del 21 de julio de 1993, modificaron los requisitos de la forma que anteriormente se exigían para este tipo de contratos. La falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que el contrato se otorgue por escrito.

El artículo 2448 F, exige que el contrato se otorgue por escrito y señala que debe contener las siguientes estipulaciones:

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

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

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

El último elemento de validez en el contrato de arrendamiento es la licitud en el objeto, motivo, fin o condición, anteriormente lo señalamos, el objeto en el contrato de arrendamiento se encuentra constituido por el inmueble del cual se concede el uso goce y por el precio cierto y determinado que se paga para dicho uso, sin embargo, no podemos hablar de licitud referida en sí misma al inmueble o al precio cierto, ya que las cosas por sí solas no pueden ser licitas o ilícitas, sino que la conducta referida a esas cosas es la que pueden ser licitas o no, según esté acorde o contradiga lo dispuesto en el Código Civil o alguna reglamentación específica.

Ahora bien, al mismo tiempo también se exigen que las intenciones internas o subjetivas de los contratantes sean licitas, es decir, que no estén en contradicción a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres. Debido al elemento subjetivo que implica la licitud en el objeto, en la mayoría de los casos en que existe un motivo o fin lícito, es muy difícil probarlo y declarar nulo el contrato.

El artículo 2225 del Código Civil señala que la ilicitud en el objeto, fin o condición, produce la nulidad relativa o absoluta, según lo disponga la ley.

1.4. JUICIO.

Para poder entender el concepto de la palabra juicio, debemos distinguir que el proceso se encuentra dividido en dos etapas, una de ellas, llamada instrucción, y que una vez agotada esta, da como resultado la etapa final conocida como juicio.

El proceso se divide en dos etapas, a mayor abundamiento, nos permitimos diferenciarlas esquemáticamente:

Etapas de la instrucción:

- a) Etapa postulatoria.
- b) Etapa probatoria.
- c) Etapa Preconclusiva. (De alegatos)

Etapas finales:

Juicio: Etapa en que se pronuncia o dicta sentencia.

A) Etapa postulatoria. Es el momento procesal en el cual una parte plantea sus pretensiones y la otra por consiguiente sus resistencias.

B) Etapa probatoria. Que consta de cuatro momentos:

1.- Ofrecimiento de pruebas. Momento procesal que consiste en ofrecer en tiempo y forma los documentos, testigos, confesionales, peritos, relacionando dichas pruebas con los hechos o defensas que haya aludido.

2.- Admisión de las pruebas. Acto del tribunal en el cual este admite o rechaza los medios de prueba, propuestas por las partes.

3.- Preparación de la prueba. Es el conjunto de actos mediante los cuales el tribunal y las partes colaboran para que estén listas las pruebas, verbigracia, citar a las partes, testigos, peritos, o un exhorto etc.

4.- Desahogo de las pruebas. Atendiendo a la naturaleza de cada prueba en especial, se desahogaran las pruebas, por ejemplo, la confesional, consiste en las preguntas y respuestas respectivas dentro de la audiencia de ley. Las documentales se desahogaran por su propia y especial naturaleza etcetera

C).- Etapa Preconclusiva. en materia procesal civil, las partes presentan sus alegatos en forma oral o escrita, y posteriormente se cita a las partes a oír sentencia, es decir los alegatos se pueden presentar en forma verbal o escrita dentro de la audiencia de ley, no importando la forma de presentarlos.

D) - Etapa de Juicio

Juicio. Momento en el que el tribunal dicta la sentencia, la cual en materia civil no tiene un tiempo determinado, esto atiene a la carga de trabajo del tribunal correspondiente.

La palabra Juicio, proviene del latin iudicium, que originalmente significaba en el derecho romano, la segunda etapa del proceso, que se desarrollaba ante el iudex (Juez), designado por el Magistrado. Posteriormente y de manera particular en el derecho común europeo, el iudicium fue no sólo una etapa, sino todo el proceso. El iudicium fue, según vimos, el concepto central de la escuela judicialista de Bolonia. Es célebre, la siguiente definición de Búlgaro (El juicio es un acto en el que intervienen cuando menos tres personas: El actor que pretende, el demandado que resiste y el Juez que conoce y decide).

En nuestro país, se utiliza la palabra juicio, con mayor frecuencia, como "La reunión ordenada y legal de todos los trámites de un proceso". La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha entendido por juicio, para efectos del amparo, el procedimiento contencioso desde que se inicia en cualquier forma, hasta que queda ejecutada la sentencia definitiva. No obstante, la doctrina ha señalado que en realidad, el juicio termina con la sentencia definitiva y no incluye los actos de ejecución de esta.²³

El maestro Cipriano Gómez Lara define al juicio como la etapa que puede ser más o menos larga o corta, y más o menos simple o complicada. La verdad es que es el acto por el cual el tribunal dicta la sentencia, puede no revestir mayor formalidad ni complicación de procedimiento.²⁴

El jurista Eduardo Pallares, nos da su concepto de juicio como: "el litigio que los interesados someten a la jurisdicción del juez para su debida decisión".²⁵

José Becerra Bautista, al referirse al juicio, señala que en la práctica judicial se habla de juicios considerando esta palabra como sinónima de procesos "Históricamente, sin embargo, la palabra juicio en el antiguo derecho español equivalía a sentencia; posteriormente, en ese mismo derecho, al juicio (sentencia) se opuso el pleito y finalmente se identificó el pleito con el juicio".²⁶

El jurista Argentino, Bernardo Lerner, define al juicio "en sentido jurídico, el vocablo que puede aludir a la operación mental previa que realiza el juzgador para emitir sentencia en un proceso".²⁷

²³ Ovalle Fabela, José. Teoría General del Proceso. Ed. Harla. P. 172.

²⁴ Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Universidad Nacional Autónoma de México. Textos Universitarios. México 1981. Tercera Edición. P. 128.

²⁵ Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. Décima Edición. México 1983. P. 25.

²⁶ Bautista Becerra, José. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Ed. Cardenas. Cuarta Edición. México 1985. P. 35.

²⁷ Lerner Bernardo. Enciclopedia Jurídica Omeba. Ed. Bibliográfica Argentina. Tomo XVIII. Argentina 1963. P. 111.

Ahora bien, en resumen, en la práctica erróneamente a todo proceso se le llama juicio por las razones citadas con anterioridad, sin embargo se concluye que lo correcto es y debe de entenderse a la palabra juicio como a la parte de la conclusión de todo proceso, es decir el momento en que el tribunal dicta sentencia.

1.5. ARRENDADOR

Para poder dar el concepto de arrendador, debemos analizar los diversos autores en materia de contratos civiles, específicamente al referirse al contrato de arrendamiento, en virtud de que no dan concepto alguno, para definir al arrendador, razón por la que nos permitimos basarnos en la ley para definirlo y por medio de otros autores la mayoría juristas de origen argentino

Una definición de arrendador que nos parece buena, es la que nos da José Alberto Garrone, ya que manifiesta, que es aquella parte que en el contrato de arrendamiento, se obliga a conceder el uso y goce de un predio por un precio".²⁸

El español, Luis Ribo Durán, define al arrendador como, "La persona titular dominical de la cosa que, en el contrato de arrendamiento, cede el uso y goce de la misma a cambio de un precio cierto".²⁹

Juan Palomar de Miguel, lo define como "arrendador: ra. m. y f. persona que cede algo en arrendamiento. Locador".³⁰

El argentino Guillermo Cabanellas, manifiesta que "es la persona, que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato"³¹ Definición que nos parece muy corta y confusa, en virtud de que no reúne las características básicas de todo arrendador

²⁸ Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico Abelardo Perrot. Ed. Artes Graficas Candil, Tomo I y II, Argentina 1986. P. 145

²⁹ Ribo Durán, Luis. Diccionario de derecho. Ed. Bosch. 1a Edición España 1987. P. 55

³⁰ Palomar de Miguel, Juan. Diccionario para juristas. Ed. Mayo. 1a Edición. México 1981. P. 125

³¹ Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo I, Edición Catorceba, Editorial Heliasa S R L, Argentina, 1979. P. 368

En nuestro derecho civil, el artículo 2398 de la Ley de la materia nos dice que el arrendador es aquella persona que se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, partiendo de esto consideramos que el arrendador es aquella persona que se encuentra legalmente facultada, para transmitir el uso y goce temporal en forma pacífica de una cosa. Es decir se puede dar el caso que pueda dar en arrendamiento una cosa, en razón de que es propietario del mismo o si se tiene un poder para actos de administración y de dominio, por lo que no es necesario que sea propietario, ya que un poder notarial con estas características lo faculta para poder arrendar, por eso nos referimos a que se encuentre legalmente facultado en nuestra definición. Otro supuesto que existe de otra persona que se encuentra legalmente facultada para otorgar un inmueble o una cosa en arrendamiento es el albacea de una sucesión, siempre y cuando el inmueble o la cosa forme parte de la masa hereditaria, razón por la que nos referimos en nuestra definición de arrendador a que es la persona que se encuentra legalmente facultada para otorgar el uso y goce de la cosa. El presente tema de tesis y más en los juicios de arrendamiento en el Distrito Federal el arrendador casi en todos los juicios va a ser la parte actora, aclarando que en ocasiones, excepcionalmente, puede ser la parte demandada, tal es el caso en los juicios en los que se reclame el otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento, o en el supuesto en que se le reclame el pago de daños y perjuicios al arrendatario que se pudieran causar por motivo de la finca dada en arrendamiento, no reúna los requisitos de sanidad o buen estado de la cosa.

El arrendador tiene como obligaciones primordiales como lo es entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en buen estado, y garantizar dicho uso.

De lo que se advierte que son tres las obligaciones del arrendador, a saber, las de entregar, mantener y sanear. La de entregar que se hace consistir, valga la redundancia en entregar la cosa, es decir, con sus accesorios y entregarla en buen estado a efecto de que se pueda usar para lo convenido, casa habitación o para el comercio "Deber de conservar". El arrendador debe conservar la cosa en ese mismo estado, se debe garantizar al arrendatario el uso útil de la cosa, es decir, renovando cada día hasta el fin del arrendamiento, estar al pendiente de las reparaciones necesarias para el uso de la cosa. "Deber garantizar", consiste en

abstenerse en causar todo tipo de perturbaciones al arrendatario, no puede intervenir en el uso legitimo de la cosa arrendada, no debiendo estorbar ni perturbar el uso de la cosa arrendada, desde luego también debe garantizar el uso y goce pacifico de la cosa por el tiempo del contrato, protegerlo de terceros, responder también por los vicios o defectos de la cosa arrendada, que hayan aparecido sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impidan el uso de la cosa arrendada. Es imperativo enumerar cuales son las:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

I.- Entregar la cosa objeto del contrato, el artículo 2412 fracción I del Código Civil, obliga al arrendador a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviere destinada. Las condiciones de tiempo, lugar y modo de entrega de la cosa, se deberán ajustar a lo expresamente pactado por las partes y sólo a falta de convenio expreso se aplicarán las reglas supletorias contenidas en el Código Civil.

II.- Conservar la cosa arrendada, se impone al arrendador la obligación de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el arrendamiento, y para tal efecto, debera hacer las reparaciones que sean necesarias según lo establece el artículo 2412 fracción II del Código Civil y si no las hiciere el arrendatario podra optar entre pedir la rescision del contrato u ocurrir ante el Juez competente para pedir que obligue al arrendador al cumplimiento de su obligación. (Art. 2416)

III.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada, artículo 2414 y 2412 fracción III, no se considera estorbo ni embarazo la molestia que se le causa al arrendatario en el caso de reparaciones urgentes e indispensables que se tengan que hacer para conservar la cosa arrendada.

IV.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que subsista el contrato, esta obligación la contempla el artículo 2412 fracción IV, contra actos jurídicos de terceros que fundándose en un derecho adquirido con anterioridad perturban el uso o el goce del bien; ahora bien el artículo 2418 declara que el arrendador no está obligado a garantizar el uso o goce pacífico contra actos de terceros que no lesionen derechos sobre la cosa arrendada, pero que por alguna causa impidan su uso o goce, ya que en estos casos el arrendatario sólo tiene acción contra los actores de los hechos.

V.- Garantizar una posesión útil, el artículo 2412 fracción V, obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos anteriores a la celebración del contrato.

VI.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en caso de evicción, se presenta cuando el que adquiere una cosa y es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. El artículo 2420 precisa que si el arrendador, sufre evicción sobre la cosa, el arrendatario tiene el derecho a la disminución, rescisión y el pago de daños y perjuicios que sufra, por tal situación jurídica.

VII.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, artículo 2423 del Código Civil:

- 1.- Si se obligó en el contrato o posteriormente.
- 2.- Si se trata de mejoras útiles y por su culpa se rescinde el contrato.

3.- Cuando el contrato es por tiempo indeterminado y el arrendador autorizó realizar las mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado el uso de las mejoras hechas.

VIII.- Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al término del arrendamiento, el artículo 2422 del Código Civil establece: Que si al término del contrato hubiere un saldo a favor del arrendatario, éste deberá devolverlo inmediatamente.

IX.- Conceder al arrendatario, el derecho de preferencia, si desea vender la finca arrendada, en caso de venta del inmueble el arrendatario debe ser preferido a cualquier otro terecro, tal y como lo establece el artículo 2448 J:

1.- El propietario dará aviso por escrito de la venta del inmueble, señalando el precio, términos y condiciones y modalidades de la compraventa.

2.- El arrendatario en el término de quince días dará contestación en cuanto a la compra en los terminos fijados, exhibiendo las cantidades al momento de aceptar la oferta.

3.- En caso de cambio a la primera oferta, el arrendador debe dar aviso por escrito de la misma, y contará con otro plazo de quince días, en caso de modificación al precio, sólo estará obligado cuando el aumento o disminución sea de más de un diez por ciento.

4.- En caso de que la venta se realice en contravención al presente artículo, el arrendatario tiene derecho a demandar los daños y perjuicios cuya indemnización no podrá ser menor de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses.

Ante estas eventualidades el código civil, regula el término perentorio a fin de que el arrendatario haga valer sus derechos en efecto, la acción para el pago de daños y perjuicios prescribe a los sesenta días a partir de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva. Lo anterior desde luego siempre y cuando no se haya acatado lo dispuesto por el código civil, en virtud de ser o tener el carácter de arrendatario de la cosa que se pretenda enajenar mediante la compraventa.

1.6. ARRENDATARIO.

Es la persona que paga un precio cierto por el uso del bien, esto lo contempla nuestro Código Civil en el artículo 2398 en su primer párrafo, ahora bien existen otras definiciones a las que hacemos referencia a continuación.

Para el jurista Luis Ribo Dúran el "arrendatario es la persona, que en un contrato de arrendamiento de cosas, adquiere el derecho de uso de la misma a cambio de pagar un precio"³²

José Alberto Garrone, nos dice que arrendatario es "aquella parte que en el contrato de arrendamiento se obliga a pagar un precio por el uso y goce de un predio"³³ Coincidimos con la presente definición, en virtud de que se deriva de lo esencial que es el contrato y desde luego la obligación primordial del arrendatario que es pagar un precio cierto para el uso de la cosa dada en arrendamiento.

El arrendatario para el argentino Guillermo Cabanellas, es "el que toma una cosa en arrendamiento, la parte que adquiere el uso de la cosa o el derecho de la obra y servicio, a cambio de la cantidad que se comprometa a pagar"³⁴

Otra definición es la que nos da Juan Palomar de Miguel ya que nos dice que "arrendatario.- ra. m. y f. Adj. persona que toma algo en arrendamiento"³⁵ Definición con la que no estamos de acuerdo en virtud de su lectura no aporta los elementos necesarios para entender la figura del arrendatario.

³² Ribo Dúran, Luis Ob. Cit. P. 55

³³ Garrone, José Alberto Ob. Cit. P. 190.

³⁴ Cabanellas, Guillermo Ob. Cit. P. 372.

³⁵ Palomar de Miguel, Juan Ob. Cit. P. 126.

En los juicios de arrendamiento inmobiliario comúnmente el arrendatario es la parte demandada, verbigracia, cuando se le reclama el pago de rentas o la rescisión del contrato, no descartando la posibilidad de que pudiera ser actor en otro juicio.

Es imperativo señalar que quien posee el carácter o calidad de arrendatario tiene por ese hecho obligaciones que la ley de la materia le impone y son:

1.- Pagar el precio convenido por concepto de renta, respecto de la localidad arrendada, el artículo 2425 fracción I del Código Civil. La renta en el arrendamiento puede consistir en una suma en dinero o cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada.

El arrendatario debe pagar la renta en el lugar, tiempo y modo convenidos, y sólo si no hubo pacto expreso, se aplicarán las reglas señaladas en el Código Civil.

2.- Conservar la cosa, el arrendatario está obligado a responder de los daños y perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios (Art. 2425 fracción II).

3.- Servirse de la cosa solamente por el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino, artículo 2425 fracción III

4.- Responder del incendio de la cosa arrendada. Artículo 2435: El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

5.- Restituir la cosa arrendada al término del arrendamiento, salvo que hubiere percido o hubiere sufrido un menoscabo por el tiempo o por causa inevitable. Artículo 2442 del Código Civil.

1.7. FIADOR.

Los diversos autores en materia de contratos civiles, así como los de derecho procesal y derecho procesal civil no definen al fiador dentro de un contrato de arrendamiento, o siendo parte en un juicio de esta naturaleza, por lo que daremos nuestra propia definición apoyada por autores de origen argentino, por lo que para el jurista argentino Guillermo Cabanellas el fiador es "Quien constituye una fianza u obligación de responder por otra persona en el caso de que esta no pueda o no quiera cumplir total o parcialmente. Luego el fiador es un segundo deudor, pero no siempre de segundo grado, por que puede obligarse solidariamente y entonces el acreedor puede dirigirse a él conjunta o preferentemente".³⁶

Otra definición que nos parece acertada es la que nos da José Alberto Garrone, quien manifiesta que el fiador es sujeto que asume como deber directo, frente al acreedor de un tercero, la obligación de garantizar el cumplimiento de una obligación no propia, o sea, de otra persona, llamada deudor principal.³⁷

El jurista Joaquín Escriche define al fiador como "El que responde de la obligación ajena tomando sobre sí el cumplimiento de ella para el caso de que no la cumpla el que la contrata".³⁸

Por lo que podemos concluir que fiador es la persona que se obliga a responder en forma total o parcial supliendo al deudor principal, de modo que el acreedor puede dirigirse indistintamente y contra ambos a la vez. Ahora bien dentro de un contrato de arrendamiento es la persona que se obliga a favor y a nombre de un tercero llamado "arrendatario" únicamente en cuanto al pago de las rentas y garantiza con sus propios bienes y además obligándose únicamente por el tiempo que dure el contrato.

³⁶ Cabanellas, Guillermo Ob Cit Tomo III P 361

³⁷ Garrone José Alberto Ob Cit P 145

³⁸ ESCRICHE, Joaquín Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Ed. Norbajacaliforniana. Segunda Edición. Ensenada Baja California. 1974

En los contratos de arrendamiento es comun que todos los arrendadores obligan a los arrendatarios a garantizar (mediante una tercera persona), el cumplimiento de la obligación principal, que consiste en el pago de rentas. Ahora bien, esta garantía generalmente, se refiere a los bienes, propiedad del fiador, quien se obliga solidariamente con el arrendatario.

En este orden de ideas, para poder entender el concepto de fiador debemos analizar la naturaleza de la fianza. Ya que es una obligación accesoria, y excluye por consiguiente toda idea de novación y delegación, de modo que el acreedor tiene obligados a su favor no sólo al deudor principal sino también al fiador. Tampoco se ha de confundir la fianza con la prenda ni con la hipoteca; así que si un tercero se obliga a entregar una prenda o a constituir hipoteca sobre sus bienes para seguridad de la obligación que ha contraído, no podrá llamarse ni fiador, ni tendrá ni acreedor acción personal contra él, sino sólo real sobre la hipoteca y la prenda, aunque la fianza es una obligación accesoria, no sólo puede constituirse al mismo tiempo y después de la obligación principal, sino también antes que ésta, en cuyo caso se considera condicional, la fianza es por naturaleza un acto de beneficencia, un buen oficio que el fiador hace al deudor, y sin el cual tal vez éste no encontraría quien le prestase o quien quisiese contraer con él, la fianza puede tener lugar en toda especie de contrato, en la venta, permuta, arrendamiento, etcétera, el fiador para obligarse debe contar con capacidad de prometer y obligarse.

La fianza no se presume, debe ser expresa, ya que es un contrato subsidiario y condicional por su naturaleza, debido a que el fiador no se obliga sino en defecto del deudor principal, debe el acreedor demandar primero a éste para que le pague la deuda o haga la cosa que fue objeto de la estipulación; así que, el acreedor se dirigiere primero contra el fiador, podrá el fiador valerse del beneficio de orden o exclusión, esto es, pedir que antes se proceda contra el deudor y sus bienes, en cuyo caso, si el deudor no tiene bienes algunos habrá de pagar el fiador toda la deuda, y si no tiene los suficientes, habrá de satisfacer cuanto faltare para cubrirla.

CAPITULO II. ANTECEDENTES

2.1. Disposiciones Generales del Contrato de Arrendamiento.

Es de gran importancia analizar el arrendamiento dentro del Derecho Romano ya que los juristas de estos tiempos nos hablan de los orígenes de este contrato, en virtud de que contemplan una figura casi con las mismas características que regula el Código Civil al arrendamiento hoy en día.

Para Beatriz Bravo Valdés que analiza al arrendamiento tomando en cuenta los elementos del derecho romano, define al arrendamiento como un contrato por el cual una persona - el locator - se compromete con otra llamada - conductor - a procurar el goce temporal de una cosa, la prestación de una serie de servicios, o la realización de una obra determinada mediante una remuneración en dinero. Al conductor suele denominarse colonus cuando arrienda tierra para cultivarla, e inquilinus cuando se trata de una finca.³⁹

La Doctora en Derecho Sara Bialostosky nos dice que el arrendamiento en el derecho romano es la locatio-conductio es un contrato por el cual una de las partes se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute temporal de una cosa, o a la prestación de determinados servicios o a la ejecución de una obra, a cambio de una cantidad de dinero llamada merces.⁴⁰

Es imperativo hacer notar que el derecho romano contempla tres modalidades de arrendamiento (locatio- conductio) y que son:

a.- (locatio conductio rerum) Que es el arrendamiento de cosas, esta figura es la que más se asemeja, a como lo contempla nuestro Código Civil vigente.

³⁹ Bravo Valdés, Beatriz. Segundo curso de Derecho Romano. Editorial Pax México. Decima edición. México 1984. P. 163.

⁴⁰ Bialostosky, Sara. Panorama de Derecho Romano. Imprenta Universitaria, segunda edición. México. 1985. P. 182.

b.- (locatio conductio operarum) Que es el arrendamiento de servicios, en la actualidad esta figura la contempla el derecho laboral, que es equiparable a la relación laboral que pudiera existir entre patrón y trabajador, no teniendo relación con el arrendamiento del Código Civil.

c.- (locatio conductio operis) Que es el arrendamiento de la obra, es decir el conductor se obligaba a ejecutar una obra, a cambio de dinero "merces", dando como resultado una obra ya terminada, la figura aún consideramos que es un contrato de prestación de servicios, por lo que en nuestra legislación vigente no existe el arrendamiento de obra determinada

Ahora bien, se analizarán cada uno de ellos en forma particular.

La locatio- conductio rerum, es un contrato por el cual una persona, el arrendador (locator) se obliga a procurar al arrendatario (conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa a cambio del pago en dinero (merces) que éste le haga.

Por lo que se puede dar casi cualquier cosa en arrendamiento, con la salvedad de aquellas que sean consumibles, la cosa puede ser propia o ajena ya que en el arrendamiento solo se transmite la posesión. El arrendamiento de inmuebles tanto urbanos como rústicos, fue muy socorrido en esta época, entre las obligaciones del arrendador (locator) eran las siguientes:

- a) Entregar la cosa en tiempo y forma.
- b) Entregar la cosa en las condiciones estipuladas.
- c) Responder por los daños y perjuicios.
- d) Garantizar al arrendatario la evicción y los vicios ocultos de la cosa,

Las obligaciones del arrendatario (conductor) en el derecho romano eran:

- a) Pagar el precio (merces) en tiempo y forma.
- b) No cambiar la naturaleza de la cosa.
- c) Cuidar de la cosa como un Pater familias.
- d) Entregar la cosa al término del contrato.

En el derecho romano se contemplan situaciones muy especiales tales como:

La *relocatio tacita*. Que consiste en la terminación del contrato y las partes se comportan como si el contrato estuviera en vigor. este se entiende por prorrogado hasta que uno de ellos desee terminarlo. esta figura la contempla nuestro Código Civil vigente como la *tácita reconducción*, siempre y cuando se estipule en el contrato.

La *locatio conductio operarum* Contrato por el cual una persona (locator) se compromete a prestar sus servicios a otra persona (conductor), le pague dinero (merces), contrato que no tuvo mucha aplicación por que los esclavos realizaban casi en su totalidad el trabajo.

La *locatio conductio operis* O contrato de obra, se da cuando una persona (conductor) se comprometa a ejecutar una obra a cambio de que la otra (locator), le pague dinero (merces) Lo más importante de este contrato es el resultado satisfactorio de la obra ya terminada. esto implica que la *locatio conductio operis*, es una dirección intelectual por parte del locator.

En resumen en el derecho romano existían tres modalidades de arrendamiento la *locatio- conductio rerum*, *operarum* y *operis*, y de las cuales únicamente la primera de ellas la *locatio- conductio rerum*, sigue vigente en nuestro derecho civil mexicano, en razón de que este únicamente permite el arrendamiento de cosas y no de personas como lo contemplaba el derecho romano.

"El arrendatario (conductor) contaba para reclamarle al arrendador (locator) la actio conducti".⁴¹

En la Edad Media, sobre todo en el derecho germánico, la locación sufre un notable cambio estructural. Se aplica a través de un rígido formalismo. Debe necesariamente concluirse a través de expresiones, más que materiales, corporales.

El nacimiento del feudo implica que el señor se reserve el dominio absoluto del suelo. Sin embargo se encuentran los principios de la locación, pero ella no aparece en la pureza del derecho clásico romano, y en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de estos contratos, y eran severamente castigados con penas públicas, ya que el incumplimiento daba a su autor el carácter de reo o delincuente.

En el Código de Napoleón, decretado el 5 de marzo de 1803 y promulgado el 15 de marzo del mismo año, divide la materia en cuatro capítulos.

El primero analiza las disposiciones generales, realizando la división de la misma y define a la locación de la cosa a través de tres secciones. La primera, da las normas comunes a la locación de cosas y bienes rústicos, la segunda, reglamenta en forma particular y la tercera es dedicada al predio rústico, incluyendo disposiciones relativas al arrendamiento rural, en el cual se limita la venta de los mismos cuando están locados y no acepta para ello la tacita reconducción, y de igual manera trata de la locación de la obra o la industria.⁴²

El Código Civil Italiano de 1865, limita el plazo en la locación de inmuebles. Los códigos posteriores de 1882 y 1942 agrupan en una sola ley (Código) la locación en sus diversas expresiones.

⁴¹ Bialostosky, Sara. *Ibidem* P. 184

⁴² Enciclopedia Jurídica Omeba. Ed. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires Argentina, Tomo XVIII. P. 777.

En el Código Civil Belga, en éste, prevalece el principio de la voluntad de las partes, solo limitado en aquellos casos que puedan afectar el interés u orden público del Estado a través de sus tres ordenes: político, social y económico.

El Código Alemán, contempla el principio de Kauf Bricht Miethe, la compra rompe la locacion. Y el Código Prusiano en contraposición del primero establece, que la venta del inmueble no autoriza rescindir el contrato.

Dentro del derecho Inglés, se contempla el "estates for years", o sea la facultad de un individuo de poder usar y gozar de un inmueble bajo condiciones previamente establecidas en las que se provee las de pagar un precio por el uso y goce del inmueble con la calidad de arrendatario. Este contrato entra en la categoría de los Chatels, o bienes personales.

El Código Civil Portugués, es muy moderado para el estudio de los arrendamientos y trata en un sólo capítulo las disposiciones de la locación en general.

2.2. EN LA EPOCA PREHISPANICA.

Para el pueblo azteca no hubo el mismo concepto de propiedad privada que conocieron otros pueblos. El pueblo azteca reconocia tres tipos de propiedad:

- A) El primer tipo referido al rey, a los nobles y a los guerreros.
- B) El segundo, relativo a la propiedad colectiva de los pueblos.
- C) Y por último el sostenimiento del ejército en campaña y a los sacerdotes.

Es pertinente hacer referencias en el pensar de Ricardo Soto Pérez quien señala que :

"Existía la propiedad privada de toda clase de bienes muebles y de los inmuebles, tratándose de los nobles, ya que el pueblo común sólo era propietario de bienes muebles (vestiduras, semillas, frutos, instrumentos, etc.), pero, en materia de tierras únicamente podía disfrutar de la propiedad comunal".⁴³

Ahora bien en la época precolonial, el rey era la única persona con la facultad de usar, gozar y disponer de objetos y tierras sin limitación alguna, el rey podía donar tierras a los nobles a cambio de ciertos servicios y bajo algunas condiciones entre las cuales se encontraba la prohibición de transmitirla a los plebeyos, pues a ellos les estaba prohibido adquirir la propiedad inmueble; al extinguirse la familia del noble o al abandonar éste el servicio del rey, las tierras pasaban nuevamente al dominio del soberano y eran susceptibles de un nuevo reparto. El rey podía también dar tierras a los guerreros como recompensa por la conquista de nuevas tierras; por lo que pasaban a ser del dominio del rey, pero no

⁴³ Soto Pérez, Ricardo. Nociones de Derecho Positivo Mexicano. Decimo quinta edición. Ed. Esfinge, México 1986. P. 13

se despojaba del todo a los antiguos propietarios. Lucio Mendieta y Nuñez señala: "De propietarios pasaban, al perder su libertad, a ser una especie de inquilinos o aparceros con privilegios que les era lícito transmitir a sus descendientes; no podían ser arrojados de las tierras y frutos que poseían, una parte era de ellos y otra del noble o guerrero propietario".⁴⁴

La propiedad de los pueblos o también conocida como propiedad comunal se originó por la distribución de las tierras que hicieron los primeros pobladores del Valle de México que se agruparon primeramente en barrios o calpullis. Estos barrios o calpullis se dividían en parcelas y se les asignaban a las familias que pertenecían al calpulli, para que de sus frutos se mantuvieran. Los usufructuarios de cada parcela podían transmitir los derechos a los hijos, pero si se dejaba de cultivar por espacio de dos años perdían el derecho en principio de cultivar y en consecuencia a conservar la posesión que les era reconocida por los demás habitantes de los calpullis.

Las tierras de los calpullis podían ser arrendadas, pero sin perder en ningún momento la propiedad comunal que de ella ostentaba el calpulli.

La propiedad del ejército y de los sacerdotes, emanaba directamente del soberano, el cual otorgaba tierras cultivables para que de su producto se sufragaran los gastos del ejército cuando este se encontraba en campaña, y para los gastos originados por el culto. La propiedad de estas tierras era de las instituciones, es decir, del ejército y de la iglesia; y no determinaba persona alguna en particular.

De las características que revestía la propiedad en el pueblo azteca, concluimos que el contrato de arrendamiento como tal, no existió, ya que más que ser un contrato en el cual las partes se obligaran recíprocamente, al dar en arrendamiento las tierras del soberano de los barrios o calpullis, se reflejaba un acto de soberanía absoluta, ya que no se pagaba renta por el uso de la tierra, en

⁴⁴ Mendieta y Nuñez, Lucio. *El Derecho Precolombial*. Cuarta edición. Ed. Porrúa, México 1981. P. 110.

cambio se ofrecía un tributo al rey o en reconocimiento al señorío del calpulli que se trabajaba.

2.3. EN LA EPOCA COLONIAL.

Los españoles con la conquista, traen consigo para el pueblo mexicano nuevas formas de carácter político, social, religioso, y desde luego a través del derecho español en materia civil, llega el arrendamiento contemplado en el Código de las siete partidas, solo que fue aplicado a nuestro país en la época colonial, y aun posteriormente de lograda nuestra independencia.

El jurista Trinidad García señala que "para México tienen las siete partidas una importancia particular, porque en materia civil y penal formaron parte fundamental del derecho positivo mexicano, hasta que entraron en vigor los primeros Códigos Nacionales."⁴⁵

En la época colonial se regulaba el arrendamiento a través de las leyes de partidas y la novísima recopilación, las cuales fueron puestas en vigor dentro de las colonias españolas por cédula del Rey Carlos IV, en esta última encontramos las siguientes disposiciones: "6.- No pueden los dueños ni administradores tener sin uso y cerradas las casas; y los jueces los obliguen a que las arrienden a precios justos y convencionales, o por tasación de peritos que nombren las partes y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas por estar prohibido por fundaciones o por otro motivo, pues semejante disposición no puede producir efectos en perjuicio del bien público."⁴⁶ "7.- Las personas que saliesen de la Corte con destino, o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones, ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comision, u otra causa temporal de corta duración." "8.- Ningún vecino puede ocupar ni tener las habitaciones como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio y comercio." "9.- Cuando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta días, prestando caución de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años."⁴⁶

⁴⁵ García Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. Vigésimo sexta edición. Porrúa México 1980. P. 67.

⁴⁶ Novísima Recopilación, Libro X, Título X, Ley VIII, Tomo IX, 1850. P. 357.

Así mismo las antiguas leyes españolas constituyen valiosos antecedentes, toda vez que estuvieron vigentes en el México Colonial, y dan las bases para que nuestros legisladores puedan auxiliarse de éstas, para la obtención de una equidad jurídica en la sociedad.

2.4. EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

Consumada la independencia y a efecto de abrogar a las legislaciones anteriores de orígenes español, en los estados de Veracruz y Zacatecas se elaboraron sendos proyectos de Código civil. El primero se promulgó y mandó observar por decreto del 17 de Diciembre de 1868 el Código Civil que se conoce como Código Corona. En Zacatecas el proyecto que se presentó resultó demasiado avanzado y contrario a las costumbres en materia de divorcio y en consecuencia, se mandó revisar y arreglar. Al año siguiente en el Estado de México, se elabora un proyecto de Código Civil que se promulgó entre febrero y junio de 1870, es decir, unos meses antes que en el Distrito Federal.⁴⁷

En esta etapa existieron diversos problemas sobre el arrendamiento, no obstante, la atención de los gobernantes se detenta en problemas políticos originados por las constantes revoluciones, que en problemas sociales de fondo económico, y de acuerdo a la fisonomía agrícola de nuestro país, el poco desarrollo industrial y los escasos centros de población, no planteaban el problema de una necesaria solución. Durante este periodo se dictaron las siguientes disposiciones sobre la materia: aparece el Código Civil de 1870 y en su parte expositiva nos da las razones que se tuvieron en cuenta al dictar las normas que regirían el arrendamiento, para evitar los abusos de los propietarios; en 1884 aparece el Código Civil que delimita los derechos y obligaciones de los contratantes de acuerdo con las ideas y exigencias de esa época y que contiene una exposición metódica y sistemática del arrendamiento, para posteriormente dar entrada al Código Civil de 1928, que consta de cuatro libros, el primero de las personas, libro segundo de los bienes, libro tercero de las sucesiones y libro cuarto de las obligaciones, Código que se encuentra vigente y que regula todo lo relativo en materia civil y específicamente en la materia que nos interesa y que es el arrendamiento.

⁴⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas. Introducción al Derecho Mexicano. Tomo I. Dirección General de Publicaciones. U.N.A.M. Primera edición. México, 1982. P. 83

2.5. LEGISLACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO HASTA 1993.

Tanto el Código Civil como el Código de Procedimientos, hasta antes de las reformas de julio de 1993, contemplaban derechos equitativos para ambas partes es decir desde el momento de la elaboración del contrato de arrendamiento, el arrendatario contaba con la posibilidad de obtener una prórroga, la preferencia en caso de un nuevo contrato, poder ejercitar la acción de nulidad de la compra-venta, cuando no se le diera aviso del derecho del tanto, se plasmaban sus derechos literalmente en el contrato y en el supuesto de ser demandado contar con términos procesales razonables para su defensa, derechos que no contempla la legislación actual.

Con fecha 21 de julio de 1993, y por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que ambas leyes sufren cambios de gran relevancia, en virtud de que contemplaban derechos primordiales para todos los arrendatarios del Distrito Federal, y que hoy en día no cuenta con éstos, dejándolos en estado de indefensión ante el arrendador.

Por lo que es de gran importancia, hacer referencia a los derechos con los que contaban los arrendatarios en el Distrito Federal, y que en la actualidad han sido suprimidos, tal es el caso de:

- 1.- Se suprimió el derecho de prórroga por dos años a favor del arrendatario, siempre y cuando éste se encontrara al corriente en el pago de sus rentas, es decir, para el legislador, no importa en la actualidad que los arrendatarios cumplan en tiempo y forma con su obligación principal ante el arrendador, derecho que contemplaba el artículo 2448 C del Código Civil.

II.- Asimismo, la derogación del artículo 2448 D del Código Civil, trae como consecuencia el aumento por concepto de pago de rentas indiscrecionalmente por el arrendador, en virtud de que el artículo en comento marcaba el límite para el aumento por concepto de rentas, situación que no se contempló en dichas reformas.

III.- Uno de los artículos de gran importancia y que quedó derogado con las multicitadas reformas, es el artículo 2448 I de la ley en comento, en razón de que éste contemplaba el derecho que tenía el arrendatario a ser preferido en un nuevo arrendamiento del inmueble, con la salvedad de que estuviera al corriente del pago de las rentas. Asimismo, dicho artículo contemplaba el derecho del tanto a favor del arrendatario, en el supuesto de que se quisiera vender el inmueble arrendado, derecho que quedó anulado.

IV - Otro artículo de gran importancia, que sufre cambios, es el 2448 J de la ley en estudio, en virtud de que este contemplaba las reglas para ejercitar el derecho del tanto, específicamente las fracciones V, y VI del artículo referido, obligaba a los notarios a cerciorarse del cumplimiento de este artículo para la escritura de la compraventa, por lo que si la compraventa y escrituración fueran realizadas sin sujetarse a estas reglas, ambas serían nulas de pleno derecho, además de que los notarios incurrían en responsabilidad, el arrendatario para ejercitar esta acción de nulidad contaba con seis meses contados a partir de que tuvo conocimiento del contrato de compraventa.

V.- El artículo 2448 L, obligaba a los arrendadores a plasmar en el contrato los derechos que tenía éste, pero el legislador derogando el presente artículo exime al arrendador de esta obligación, en la elaboración de los contratos de arrendamiento.

VI.- El artículo 2478, se refería a los contratos por tiempo indeterminado, y éstos se dan por terminados con el aviso previo de la otra parte, y los arrendatarios contaban con 2 meses para desocupar el inmueble, hoy en día únicamente cuentan con 15 días.

VII.- Se derogó el artículo 2485, y el que contemplaba el derecho del inquilino a la prórroga del contrato por un año, con el requisito de que estuviera al corriente en el pago de las rentas.

VIII.- En el artículo 2489, se agregan dos fracciones, para rescindir el contrato, la primera de ellas da por rescindido el contrato cuando el arrendatario cause daños graves a la cosa arrendada, y la segunda causa es variando la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento del arrendador.

Es de apreciarse del análisis de la legislación anterior, en materia de arrendamiento, la parcialidad a favor del arrendador, ya que lo eximen de diversas obligaciones que tenía hacia el arrendatario, dejando en completo estado de indefensión ante estos. En el Distrito Federal, hubo reformas nuevamente a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, las que fueron publicadas mediante el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996. Y del análisis de las mismas se advierte que no hubo cambios trascendentes que repercutieran en materia de arrendamiento, es el caso que a la Dirección General de Consignaciones se le agregó la palabra Civiles, quedando hoy en día como la Dirección General de Consignaciones Civiles. Tal como lo establece el artículo 170 de la Ley en Comento. Las últimas reformas efectuadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial del 24 de mayo de 1996, la legislación en materia de arrendamiento no sufre reforma, adición o derogación alguna, derivadas de dichas reformas.

2.6. REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO AL CODIGO CIVIL.

Las reformas al Código Civil cambian esencialmente el capítulo de las disposiciones generales. En cuanto a los derechos y obligaciones del arrendador no sufren reformas, pero en lo que se refiere a los derechos del arrendatario han sido totalmente derogados, a pesar de que entre ellos se encontraban sus derechos fundamentales, el del tanto, el de próroga del contrato.

Aunado a ello, se da el aumento de rentas indiscriminadas por parte del arrendador, que lógicamente perjudican al arrendatario, razón por la cual, a continuación se transcriben únicamente las reformas al Código Civil, para posteriormente comparar la antigua legislación con las reformas en estudio:

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

Artículo Primero.- Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406, 2412 fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J, 2448-k; 2478, 2484; 2487; 2489 fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407, 2448-D segundo párrafo, 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494, y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, para quedar como sigue:

Art. 2398. ...

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Art. 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Art. 2407. (Se deroga).

Art. 2412. ...

1.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente del pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Art. 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Art. 2448-B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Art. 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-D. (Se deroga)

Art. 2448-I. (Se deroga).

Art. 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos.

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos y condiciones y modalidades de la compraventa

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia que se consigne en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días, si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, la acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la relación de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Art. 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-L. (Se deroga).

Art. 2449. (Se deroga).

Art. 2450. (Se deroga).

Art. 2451. (Se deroga).

Art. 2452. (Se deroga).

Art. 2453. (Se deroga).

Art. 2478. 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.

Art. 2484. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye en el día prefijado si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485. (Se deroga).

Art. 2486. (Se deroga).

Art. 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato. Pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Art. 2488. (Se deroga).

Art. 2489. ...

I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II y III.-

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario;
y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador en los términos del artículo 2441.

Art. 2490. El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Art. 2491. (Se deroga).

Art. 2494. (Se deroga).

Art. 3042. ...

I a IV...

... (Se deroga).

2.7. REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Actualmente las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, se regulan en base a las presentes reformas que se analizan, llegando a la conclusión de que los juicios de arrendamiento en el Distrito Federal, únicamente se desarrollan en una primera y única instancia, reforma con la cual estamos de acuerdo, aclarando que en relación a los términos para contestar la demanda, ofrecer, admitir, preparación y desahogo de pruebas, son términos muy cortos, en los cuales no puede desarrollarse conforme a derecho un juicio de arrendamiento, favoreciendo en su totalidad dentro de la secuela procesal a una de las partes, es decir el arrendador, por lo cual a continuación se transcribe la reforma al Código de Procedimientos Civiles en forma literal, ya que en capítulos posteriores se compara con su anterior legislación:

Artículo Segundo.- Se reforman los artículos 42; 114 fracción VI; 271 cuarto párrafo; 731; 957 a 966. y la denominación del Título Décimo Sexto bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en los correspondientes capítulos para quedar como sigue:

TITULO PRIMERO

DE LAS ACCIONES Y EXCEPCIONES

CAPITULO II

DE LAS EXCEPCIONES

Art. 42. En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los

que solamente serán admisibles como pruebas de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

TITULO SEGUNDO
REGLAS GENERALES
CAPITULO V
DE LAS NOTIFICACIONES

Art. 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I a V ...

VI.- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

VII ...

TITULO SEXTO
DEL JUICIO ORDINARIO
CAPITULO I

**DE LA DEMANDA, CONTESTACION Y FIJACION DE LA CUESTION
DE LA FIJACION DE LA LITIS**

Art. 271. ...

...

...

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

**CAPITULO II
DE LA PRUEBA
REGLAS GENERALES**

Art. 285. ...

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

TITULO SEPTIMO
DE LOS JUICIOS ESPECIALES Y DE LA VIA DE APREMIO
CAPITULO IV
DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Art. 489 al 499 (Derogados, Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993).

CAPITULO V
DE LA VIA DE APREMIO
SECCION PRIMERA
DE LA EJECUCION DE SENTENCIA

Art. 517. ...

...

I a III...

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Art. 525 (Se deroga el último párrafo).

TITULO DECIMO SEGUNDO
DE LOS RECURSOS
CAPITULO IV
RECURSO DE RESPONSABILIDAD

Art. 731. Las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo civil, de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO.

Art. 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario le serán aplicables las disposiciones de este título.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Art. 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder, o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos del artículo 96 y 97 de este Código

Art. 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento.

Si hubiere reconvencción se correrá traslado de esta a la parte actora, para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Art. 960. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

Art. 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de las rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Art. 963. Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Art. 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Art. 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede, y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentare apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento; y

II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Art. 966. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

2.8. REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

En la presente ley únicamente se reforma el artículo 73.

Artículo Tercero.- Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al consumidor para quedar como sigue:

CAPITULO VIII DE LAS OPERACIONES CON INMUEBLES.

Art. 73. Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley.

CAPITULO III.

ASPECTO JURIDICO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

3.1 PROBLEMATICA DERIVADA DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL.

La presente problemática que se plantea en este punto, únicamente se refiere en cuanto a las reformas de las disposiciones generales de los contratos de arrendamiento, debido a que en puntos posteriores se analizará lo referente a la problemática social, específicamente en los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.

Enumeración y comentario a las reformas del código civil, y que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993 y 23 de septiembre de 1993.

La publicación del 23 de septiembre de 1993, tuvo como finalidad la de modificar los artículos transitorios de las reformas hechas al código civil y código de procedimientos civiles, publicados el 21 de julio de 1993.

En primer término, analizaremos las reformas al código civil, en cuanto a las disposiciones generales que lo rigen y por tanto el:

TEXTO NUEVO.

Artículo 2398: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, uno a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento no puede exceder

de diez años para las fincas destinadas a la casa habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio ó a la industria.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 2398: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a casa-habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

La reforma al presente artículo, modifica lo referente al tiempo máximo de duración de los arrendamientos destinados al comercio, estableciendo junto con los destinados a la industria en un plazo máximo de veinte años.

Esta reforma resulta del todo positiva para los arrendatarios de locales comerciales, ya que debido a los nuevos esquemas comerciales que se pretenden para nuestro país, se requiere dar seguridad a los comerciantes e inversionistas a fin de promover el establecimiento de comercios en los que puedan tener un gran desarrollo económico, en razón de que si el comerciante tiene mayor tiempo para impulsar su negocio, tendrá la posibilidad de disfrutar por mayor tiempo el inmueble dado en arrendamiento, dando como resultado fuentes de trabajo por el mismo tiempo que dure el arrendamiento, la reforma en este artículo resulta benéfica para ambas partes; ya que los arrendatarios tendrán la seguridad jurídica de contar con el inmueble por un periodo suficiente para asegurar el éxito de su negocio, siempre y cuando el arrendatario cumpla con sus obligaciones frente al arrendador, verbigracia pago de rentas etc. Y en este caso los arrendadores saldrán beneficiados con las mejoras que se realicen al inmueble y con la plusvalía que adquirirá con el uso del tiempo su propiedad.

En resumen este aumento de tiempo máximo para la duración del contrato destinado a comercios, es de gran importancia para las partes el arrendador y arrendatario, en el contrato de arrendamiento.

TENTO NUEVO.

Artículo 2406: El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

TENTO ANTERIOR.

Artículo 2406: El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos

El artículo en comento establecía anteriormente, la posibilidad de que el contrato de arrendamiento fuese en forma verbal o escrita, debido al gran número de personas que tienen la necesidad de arrendar un bien inmueble, y también al desarrollo económico de nuestro país, en la actualidad no existen inmuebles que se rentan en la cantidad de cien pesos, lo que equivaldría hoy en día a diez centavos, las rentas más baratas para bienes inmuebles oscilan de quinientos pesos como mínimo, estos inmuebles carecen de los servicios primordiales de salubridad e higiene, la presente reforma en cuanto a la cuantía, es buena, toda vez que no tenía ninguna relación con la realidad en cuanto al monto por pago de rentas, que contemplaba nuestra legislación anterior.

En lo referente a la obligación de que debe existir por escrito, el contrato de arrendamiento, por parte del arrendador, es lógica y aceptable dicha reforma, toda vez que todos los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles deben ser registrados ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, artículo 2448 G "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato." esto desde luego viene a beneficiar al arrendatario, debido a que en diversas ocasiones el arrendador en forma arbitraria lanzaba al arrendatario, sin justa causa, alegando que no existía ningún documento que acreditara los derechos del arrendatario. La presente reforma, eliminará la carga de trabajo ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario, debido a que ya no será necesario promover medios preparatorios, con el objeto de acreditar la relación contractual entre las partes, ya que como se manifestó anteriormente es obligación y es imputable al arrendador realizar por escrito el contrato de arrendamiento y registrarlo ante la autoridad competente.

TENTO NUEVO.

Artículo 2407: (Derogado D.O.F. 21 de julio de 1993)

TENTO ANTERIOR.

Artículo 2407: Si el predio fuera rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Es imperativo aclarar primeramente, que los predios rústicos en el Distrito Federal han desaparecido, esto se debe a la explosión demográfica que existe en la capital de nuestro país, toda vez que el Distrito Federal se ha urbanizado casi en su totalidad. La derogación al artículo en comento no causa agravios a las partes, ya que es irrelevante e innecesario que dichos contratos se elevaran a escritura pública, toda vez que esto repercutia en cualquiera de las partes económicamente, ya fuera el caso que el arrendador o el arrendatario pagaran por esta protocolizacion del contrato, sin que este acto publico beneficiara a alguna de las partes.

La derogación del presente artículo, se ajusta a la realidad, toda vez que dicho precepto era totalmente inaplicable en la práctica jurídica, debido a que no existen en el Distrito Federal predios rústicos.

3.2. PROBLEMÁTICA DERIVADA DE LAS REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Las presentes reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vienen a realizar un cambio importante en materia procesal, a continuación se comparan todos y cada uno de los artículos reformados o derogados según sea el caso y el comentario correspondiente a dicha reforma.

TENTO NUEVO.

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

TENTO ANTERIOR.

Artículo 42: En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia.

La reforma al presente artículo obliga al demandado excepcionista (arrendatario) a probar fehacientemente sus excepciones, las cuales únicamente serán procedentes en el caso de oponer la excepción de litispendencia y conexidad cuando exhiban copia sellada de la demanda, de la contestación o cédulas de emplazamiento, y para declarar procedente la excepción de cosa juzgada deberá exhibirse al momento de oponer la excepción la copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada. El legislador en la adición al presente artículo pretende que las excepciones opuestas por el demandado tengan un fundamento legal pleno, para su admisión, en caso contrario se tendrá por no

admitida, toda vez que no se acreditó fehacientemente dicha excepción hecha valer por el arrendatario.

En el presente artículo se exige al excepcionista probar su defensa mediante documentos públicos, relacionados directamente con el inmueble generador del contrato y por ende del probable juicio, esto desde luego con el fin de no dilatar dolosamente el procedimiento.

TEXTO NUEVO.

Artículo 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes.

I a V...

VI: La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, y

VII...

TEXTO ANTERIOR.

El artículo 114 será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes.

I a V...

VI: La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución; y

VII...

El presente artículo sufre modificación, en lo referente a una doble notificación que existía para el arrendatario, es decir, la primera consistía en dar a conocer la sentencia por conducto del C. notificador y ejecutor adscrito al juzgado. El tiempo aproximado para realizar este aviso, es de quince a treinta días, debido al exceso de trabajo con que cuentan estos funcionarios.

La reforma se refiere específicamente a la doble labor que debía realizar el arrendador, es decir, el auto de ejecución, que requería de un tiempo similar al mencionado con anterioridad, esto desde luego si se encontraba al demandado para realizar la multicitada notificación.

La presente reforma, beneficia al arrendador, toda vez que hoy en día no es necesario realizar esta segunda notificación.

TEXTO NUEVO.

Artículo 271: Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo a lo establecido por los artículos 272.A 272-F, observándose las disposiciones del título noveno.

Ahora bien, Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

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

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

TEXTO ANTERIOR.**Artículo 271...**

Se presumirá confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

El presente artículo fue reformado por el legislador favoreciendo los intereses del arrendador, toda vez que se tendrán siempre por ciertos los hechos que dejen de contestarse en una controversia de arrendamiento, lo cual quita interés a los juicios de arrendamiento, es decir, menosprecia los derechos de todo arrendatario, jerarquiza y da prioridad a los juicios familiares ante los juicios de arrendamiento inmobiliario, lo cual considero que no debió afectar los derechos del arrendatario de un local comercial, toda vez, que si se trata del bien inmueble en donde es la fuente de trabajo de un arrendatario para proporcionar alimentos a su familia, también son afectados directamente al tener por contestada en sentido afirmativo la demanda, en el supuesto de que no produzca su contestación en tiempo y forma.

TEXTO NUEVO.**Artículo 285...**

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Al artículo en comento, sólo se le adiciona el párrafo anteriormente señalado y no modifica el texto anterior, tratándose de que se condene a alguna de las partes al pago de daños, reparaciones o mejoras, sólo será admisible en vía incidental, ejecutando el punto resolutivo que condene a cualquiera de las partes a la reparación, daños o mejoras. Así como los informes dentro del juicio es obligación de las partes, reforma que no es clara ya que el legislador no señala quien debe dar estos informes.

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Artículo 489 a 499 (Se derogan).

En el juicio especial de desahucio, podía intentar la acción únicamente el arrendador en contra del arrendatario, debiendo existir como requisito el atraso en el pago de 2 o más mensualidades de renta, en el entendido de que no pagara las rentas, era lanzado a su costa, en base a la sentencia que así lo resolviera el derogar los artículos anteriores, trae como consecuencia la desaparición casi en su totalidad del juicio especial de desahucio, aclarando que solo es procedente en algunos casos tales como:

SUPUESTO EN EL QUE SE SIGUE VIGENTE EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

A) CASA HABITACION: El juicio especial de desahucio se sigue ejercitando hoy en día cuando el bien inmueble esta destinado a casa habitación, con el requisito de que el contrato debe ser con fecha anterior al 19 de octubre de 1993, es decir, que todos los contratos de arrendamiento para casa habitación firmados con fecha anterior a la señalada, se podrá intentar el juicio especial de desahucio, el cual tiene como finalidad el pago de las rentas atrasadas, y en caso de no hacerlo, el arrendatario es lanzado a su costa, y desde luego en este juicio procede el embargo en contra de los bienes del demandado, para cubrir el pago de las rentas. Este es el único caso en el que se sigue ventilando el juicio especial de desahucio.

El juicio especial de desahucio dejó de tener aplicabilidad en dos supuestos, los cuales son:

A) LOCALES COMERCIALES: En el Distrito Federal, todos los arrendamientos destinados al comercio, se regulan con las nuevas reformas al Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento inmobiliario, es decir, se regulan mediante el nuevo procedimiento contemplado en los artículos 957 al artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y por lo tanto, en este caso no es procedente el juicio especial de desahucio, toda vez que el mismo va implícito en las nuevas reformas del Título Decimo Sexto Bis en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que se demanda en forma paralela la terminación de contrato y el pago de rentas, por lo que el juez del arrendamiento dicta un auto con efectos de mandamiento, es decir autoriza el embargo sobre bienes del arrendatario.

B) CASA HABITACION: Para todos los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, celebrados con fecha posterior al 19 de octubre de 1993, el juicio especial de desahucio dejó de tener aplicación, es decir, si se quiere reclamar el pago de rentas deberá demandarse conforme al nuevo procedimiento, el cual analizaremos detalladamente mas adelante en el presente trabajo.

Es imperativo manifestar que el juicio especial de desahucio dejara de tener aplicabilidad en el Distrito Federal en su totalidad el día 19 de octubre de 1998, en el cual las reformas entrarán en vigor en su totalidad, es decir, dentro de dos años se aplicará el nuevo procedimiento para todos los locales destinados a casa habitación y el comercio.

TEXTO NUEVO.

Artículo 517: Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendiendo a las circunstancias del hecho y de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observaran las reglas siguientes:

I a III...

En el caso en que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, el Juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

TENTO ANTERIOR.

Artículo 517...

I a III.

El artículo citado queda de igual manera, excepto que únicamente se le agrega el último párrafo, el cual confiere una facultad discrecional al juez de arrendamiento, la cual consiste en conceder un término de cuatro meses para la desocupación del inmueble, en el supuesto de que el demandado se allane a las pretensiones de la parte actora, este término que se le da al arrendatario es tiempo suficiente para que consiga otro bien inmueble que satisfaga sus intereses y necesidades, por lo cual el tiempo que concede el legislador es muy razonable. A manera de resumen consideramos que este es el artículo que más beneficia a los arrendatarios, en razón de que este es el término procesal más amplio para que el arrendatario pueda seguir disfrutando del uso y goce de la vivienda reclamada.

TENTO NUEVO.

Artículo 525...

... (Se deroga el último párrafo)

TENTO ANTERIOR.

Artículo 525...

Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo se procederá al lanzamiento treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

La derogación al último párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles, tiene relación con la reforma del artículo 114 fracción VI parte final, la cual manifestaba que era un requisito procesal el notificar el auto de ejecución al demandado, esta reforma favorece de nueva cuenta al arrendador y deja en desventaja al arrendatario.

Las reformas en el Código de Procedimientos Civiles, en el capítulo respectivo de las controversias de arrendamiento cambió el Título Decimo Sexto-Bis, el cual no tiene relevancia alguna, hoy en día se contempla como: "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", anteriormente se contemplaba como el capítulo respectivo de "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación"

A continuación, se transcriben únicamente en forma literal los artículos que regulan hoy en día las controversias de arrendamiento, los siguientes artículos contemplan y regulan el nuevo procedimiento, y se comparan con el texto anterior.

TEXTO NUEVO.

Artículo 957: A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario le serán aplicables las disposiciones de este capítulo. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento,

se aplicarán las reglas de este título en lo conducente, igualmente la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetarán a lo dispuesto en este artículo.

ARTICULO ANTERIOR.

Artículo 957: A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la casa habitación a que se refiere el Capítulo IV del Título Sexto del Código Civil, las disposiciones de este capítulo, excepto el juicio especial de desahucio, al que se le aplicaran las disposiciones del Capítulo IV, del Título Séptimo de este Código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

La presente reforma en su párrafo primero, desaparece el juicio especial de desahucio, por la razón de que fue derogado por el legislador mediante la publicación en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993. El legislador en este segundo párrafo nos habla que las acciones en contra de fiadores o terceros ya que les será aplicado el nuevo procedimiento, y desde luego el arrendatario en caso de demandar al arrendador el pago de daños y perjuicios, lo hará tal y como lo establecen las presentes reformas de los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

TENTO NUEVO.

Artículo 958: Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este Título el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 958: Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este Título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

La adhesión del segundo párrafo a este artículo, nos concede términos procesales, uno de ellos es el término para ofrecer pruebas por ambas partes, el actor deberá ofrecer pruebas en su escrito inicial de demanda y el demandado al momento de contestar la demanda deberá ofrecer las pruebas que considere procedentes conforme a derecho, desde luego relacionándola con los hechos de la litis, también obliga a las partes en caso de existir documentales, exhibir el escrito de solicitud de las pruebas así como el documento solicitado, lo cual será a cargo de las partes, y desde luego en caso de plantear reconvencción se ofrecerán las pruebas en ese ocurno y a contrario curno en la contestación a esta.

TEXTO NUEVO.

Artículo 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

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

Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

TENTO ANTERIOR.

Artículo 959: Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.

El cambio que sufre el presente artículo es radical, ya que el juez tiene la obligación de señalar fecha para la audiencia de ley, la cual será entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la admisión de la demanda. Asimismo nos plantea el término para plantear y contestar a la reconvencción, el cual es de cinco días para ambas partes, con el ofrecimiento de pruebas desde ese momento para el actor reconvencionista y el demandado.

Otro cambio importante es, el auto que admite la contestación a la demanda, el juzgador deberá dictar el auto de admisión de pruebas, es decir, las pruebas por ambas partes serán admitidas en el momento de contestación a la demanda, o en su caso rechazará las que el juzgador no considere procedentes, términos procesales que consideramos demasiado cortos y en los que es difícil preparar una prueba en tiempo y forma.

TENTO NUEVO.

Artículo 960: Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

1.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que se demuestre la imposibilidad de preparar el desahogo de algunas de las pruebas que le fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

79

oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley:

II.- Si llamado un testigo, perito, o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahoguen éstas a más tardar el día de la audiencia se declarará desierta la prueba ofrecida por causas imputables al oferente.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 960: El demandado formular la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas.

En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderán en uno y otro caso negados los hechos.

La reforma al presente artículo, nos da los supuestos para la preparación y desahogo de las pruebas, en su fracción I obliga a las partes a preparar las pruebas, es decir, los compromete a presentar testigos, peritos y demás pruebas que le hayan sido admitidas, y en caso de ser necesario expedirá los oficios y citaciones que correspondan con el fin de que se desahoguen todas las pruebas en la audiencia de ley y nunca después.

El segundo párrafo de la reforma al artículo que se estudia, nos dice que si no se presenta el testigo, el perito o el documento admitido como prueba se declarará desierta la prueba, lo cual consideramos totalmente erróneo por parte de el legislador, toda vez que en el supuesto de que un testigo se encuentre enfermo y

no comparezca a la audiencia de ley, esto le será imputable a las partes, lo cual considero que puede darse en la practica juridica y en realidad no será imputable a ninguna de las partes, otro ejemplo claro es si se solicita un documento a un tercero y éste no lo exhibe por negligencia, en este supuesto también considero que no es imputable a las partes, pero si al tercero y en este caso debe solicitarse nuevamente el documento por medio de las medidas de apremio que en derecho procedan y no debe declararse desierta la prueba, como equivocadamente lo plantea el legislador en sus reformas.

Otro ejemplo claro para acreditar en forma indubitabile que los términos procesales para las controversias de arrendamiento planteadas por el legislador no son procedentes conforme a derecho, es el supuesto de que cualquiera de las partes, ofrezca un testigo y este no quiera acudir a la audiencia de ley, por negligencia, en este caso no debe ser imputable la deserción de la prueba a las partes, por las razones expuestas, por lo que el juez debe apoyar a las partes y obligar a este testigo a comparecer en la audiencia de ley, aplicando las medidas de apremio que en derecho procedan.

TEXTO NUEVO.

Artículo 961: La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores, se desarrolla conforme a las siguientes reglas:

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

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

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

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 961: Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez lo sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62. Si dejaran de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieron las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá una fuerza de cosa juzgada, dando con ello, por terminado el juicio.

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Los cambios realizados al artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, son realmente negativos para el arrendatario, toda vez que lesionan sus

derechos y también la reforma hecha a este artículo por el legislador perjudica gravemente a los tribunales, específicamente a los C. Secretarios Conciliadores Adscritos a los juzgados de arrendamiento inmobiliario, debido a que la presente reforma deroga la audiencia previa y de conciliación, la pregunta que surge es, qué función desempeñan hoy en día los C. Secretarios Conciliadores, toda vez que desapareció la audiencia de conciliación.

La fracción II que reforma el texto anterior, nuevamente lesiona los derechos de las partes, toda vez que existen supuestos en que no es imputables a las partes, la falta de preparación de alguna de las pruebas, y se dejarán de recibir aún a sabiendas el juzgador, esta situación de hecho y de derecho, que no en todos los supuestos es imputable al oferente la falta de preparación de las pruebas.

La fracción III nos marca el momento procesal en el cual las partes presentarán sus alegatos conforme a derecho, y posteriormente se dictará la resolución que corresponda.

TENTO NUEVO.

Artículo 962: En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demanda el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

TENTO ANTERIOR.

Artículo 962: En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo.

La presente reforma, desaparece el estudio, por parte del juez a las excepciones opuestas por el demandado, por lo que la innovación en materia procesal en los juicios de arrendamiento es que hoy en día se deben demandar forzosamente el pago de rentas y la terminación del contrato, y por ende la entrega y desocupación del bien materia de la lita, el presente artículo es el que viene a suplir al juicio especial de desahucio, es decir se debe demandar el pago de dos o más meses de atraso de renta en la misma demanda

Por lo que el arrendador al presentar su demanda por concepto de pago de rentas atrasadas, el juez en el auto que admita la demanda, lo dictará con efectos de mandamiento, es decir que se le requiera al arrendatario en el acto de la diligencia estar al corriente en el pago de rentas y en caso de no acreditarlo se le embargaran bienes de su propiedad bastantes y suficientes, para cubrir el pago del adeudo, por lo que se estaría dando cumplimiento a un auto de "exequendo" siendo ésta una de las características primordiales de las reformas efectuadas a las controversias de arrendamiento en el Distrito Federal

A manera de resumen podemos concluir, que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, traen aparejada ejecución, por lo que al presentarse la demanda se dicta auto con efectos de mandamiento "exequendo" es decir se le da un valor al contrato de arrendamiento semejante a una sentencia ejecutoriada, pagaré, letra de cambio cheque, o un instrumento público, no es correcto que al contrato de arrendamiento se le considere como un documento que traiga aparejada ejecución, tal como lo plantea el legislador, en virtud de que si efectivamente existe un adeudo en el pago de rentas debe cobrarse en la ejecución de sentencia y nunca antes, es decir una vez acreditado dentro de la secuela procesal el adeudo de rentas.

TEXTO NUEVO.

Artículo 963: Para los efectos de este título, siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 963: Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba. Para el ofrecimiento, admisión, preparación, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

La presente reforma suprime el término de diez días para ofrecer pruebas, y también hace imputable a las partes la preparación de las pruebas, lo cual debe estar a cargo del juez que conoce del juicio, es decir, que para el ofrecimiento, preparación y desahogo de las pruebas el juez conjuntamente con las partes deben realizar todas las diligencias de ley, a efecto de que se dicte una resolución justa y equitativa para las partes, sin conceder prioridad a ninguno de los litigantes, en virtud de que los nuevos términos procesales son demasiados cortos.

TEXTO NUEVO.

Artículo 964: Los incidentes no suspenderán al procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 964: Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa, o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia;

Este nuevo artículo que se comenta, es positivo y equitativo para ambas partes, toda vez que como lo contempla el artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles, se presentara por el actor incidentista su escrito con sus pruebas y el demandado incidentista lo contestará en el término de tres días, para que se lleve a cabo una audiencia dentro de los ocho días siguientes y se dictará la sentencia interlocutoria que corresponda, por lo que considero que esta reforma en cuanto a la materia de incidentes es equitativa para las partes, aclarando que la resolución de los incidentes planteados se dará en forma paralela con la resolución definitiva del juicio principal. La desaparición de este artículo en cuanto a las reglas sobre las pruebas, es lo que el legislador no debió suprimir, ya que son sumamente importantes para que exista una igualdad jurídica de las partes en el proceso y poder dictar la sentencia que corresponda a todo juicio. El omitir aplicar estas reglas en materia pruebas en los procedimientos de arrendamiento inmobiliario perjudican a cualquiera de las partes por las razones expuestas.

TENTO NUEVO.

Artículo 965: Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso conjuntamente con la

tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentará apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

En los procedimientos en materia de arrendamiento, no procederá la apelación extraordinaria.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 965: Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

El presente artículo fue formulado para que las apelaciones de resoluciones y autos, tengan que ser apelados en dos momentos, el primero de ellos es de apelar el auto dentro del término de ley, y el segundo momento quiere decir que para que proceda la primera apelación, se deberá forzosamente apelar la sentencia definitiva, en caso contrario, se tendrá por no interpuesta la apelación en contra de auto o alguna resolución interlocutoria, por lo que concluimos, para que proceda una apelación en contra de auto debe solicitarse en dos ocasiones, siendo que en ningún otro tipo de juicio contempla estos requisitos procesales, en materia de apelación.

La fracción II del nuevo texto procesal, es realmente inaceptable, toda vez que la apelación extraordinaria deja de tener aplicación en las controversias de arrendamiento, por lo que si se da el supuesto de que el emplazamiento no fue realizado conforme a las reglas en las que deba practicarse la notificación de la demanda, el demandado no tendrá derecho a ser oído y vencido en juicio, cabe señalar que la apelación extraordinaria únicamente procede en los juicios llevados en rebeldía, por lo cual, no existe la certeza de que efectivamente haya sido emplazado el demandado, y por lo tanto, no pudo haber sido oído y vencido en juicio, pero para el legislador lo antes manifestado no tiene relevancia alguna, toda vez que con las reformas efectuadas, le resta la importancia que merece el

emplazamiento en los procedimientos de esta naturaleza, por lo que cualquier emplazamiento nulo, viciado o no realizado conforme a derecho, será declarado procedente, como lo contemplan erróneamente las reformas.

TEXTO NUEVO.

Artículo 966: En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 966: La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

La modificación que hace el legislador, resulta de gran importancia en materia procesal civil, en la cual el legislador termina con los abusos en cuanto al tiempo para dictar la resolución definitiva en controversias de arrendamiento, las apelaciones con la legislación anterior suspendían el procedimiento en un tiempo aproximado de dos a tres años, dependiendo de la habilidad de la parte apelante. Con lo manifestado no se pretende contradecir lo que se trata de sostener en el presente trabajo, referente al nuevo procedimiento, aclarando que considero que es pertinente que las controversias de arrendamiento deben solucionarse en su totalidad ante el juez de primera instancia, pero en base a los términos procesales de un juicio ordinario civil, el legislador con estas reformas protege excesivamente al arrendador, como se ha hecho notar, en los comentarios a los artículos anteriores.

3.3 EN RELACION A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Diversos artículos fueron reformados en relación a los derechos y obligaciones del arrendador, entre los que encontramos los siguientes:

TEXTO NUEVO.

Artículo 2412: el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

TEXTO ANTERIOR.

Artículo 2412: El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso.

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que su misma naturaleza estuviere destinada.

El artículo que se comenta, es uno de los pocos en los cuales se obliga al arrendador a que cumpla con requisitos primordiales con los que debe contar todo bien inmueble destinado al arrendamiento, ya sea para casa habitación o el comercio.

Lo cierto es que la presente reforma obliga al arrendador, a que el inmueble dado en arrendamiento, primeramente debe ser útil para lo pactado por las partes, que cuente con las condiciones de higiene necesaria para poder habitar

la vivienda y no correr riesgos en cuanto a la salud personal del arrendatario, por último el legislador, obliga a que el inmueble cuente con la seguridad suficiente, esto es que el inmueble en lo que se refiere en cuanto a su construcción, ofrezca toda la seguridad posible al arrendatario, mediante la construcción de viviendas recientes, y por lo tanto prohíbe inmuebles que no reúnan estas tres características. En el Distrito Federal no se pone en práctica dicha reforma, toda vez que la mayoría de los inmuebles que se dan en arrendamiento no reúnen estas características, verbigracia las viviendas del centro histórico, no reúnen ninguna de las características a que se refiere el artículo en comento y debido a la necesidad de un lugar donde vivir, esperando que a futuro el presente artículo se lleve a la práctica, logrando una realidad jurídica, siempre y cuando se cuente con el apoyo de las autoridades competentes, para no permitir el arrendamiento de inmuebles que no cuenten con estas características.

3.4. EN RELACION A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El legislador reformó diversos artículos referentes a los derechos y obligaciones de los arrendatarios y que son de apreciarse mediante la comparación de la ley anterior con la vigente:

TEXTO NUEVO.

Art. 2447: En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

TEXTO ANTERIOR.

Art. 2447: En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente del pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

La reforma realizada al presente artículo, representa una violación a los derechos de todo arrendatario, es decir, el texto nuevo elimina el derecho de preferencia a favor del arrendatario, en caso de que exista un nuevo contrato de arrendamiento, de nada le sirve al arrendatario haber durado cinco años, en el supuesto de que siempre esté al corriente del pago de las rentas, en virtud de que en caso que el arrendador por un simple capricho ya no quiera arrendar de nueva cuenta el inmueble, ya no puede el arrendatario ser preferido aun cumpliendo con todas y cada una de sus obligaciones en tiempo y forma para el arrendador, por lo que considero que es errónea la presente reforma, ya que elimina un derecho primordial para todo arrendatario que ha sido cumplido con todas y cada una de

sus obligaciones ante el arrendador. Por lo que respecta en cuanto a la venta del inmueble, para que sea preferido el arrendatario, debe realizarse en los siguientes términos:

I.- El arrendador debe notificar por escrito su voluntad de venta, así como el precio y demás características de la compraventa

II.- El arrendatario en un término de quince días, contestará por escrito la voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, exhibiendo las cantidades exigibles para la aceptación de la compraventa. En cuanto a este requisito que debe cumplir todo arrendatario interesado en el derecho de preferencia, el tiempo que se le da para contestar, así como para exhibir el monto total de la compraventa, es inaplicable a la realidad, ya que es prácticamente imposible que hoy en día alguna persona pueda pagar de contado algún inmueble por barato que sea en un término de quince días, aclarando que si existe el arrendatario es porque no tiene para comprar una casa habitación o un local comercial de contado, razones por las cuales el legislador nuevamente beneficia y protege excesivamente de nueva cuenta al arrendador.

III.- El arrendador puede aumentar o disminuir en un diez por ciento el valor del inmueble, lo cual debe hacer por escrito, y a su vez el arrendatario está obligado a contestar de nueva cuenta en un plazo de quince días y a exhibir el pago. De nueva cuenta el presente requisito, facilita al arrendador de cambiar a su libre albedrío el precio del inmueble unilateralmente, y que por lo tanto se protege al arrendador una vez más.

IV.- La compraventa que se celebre en contravención de los párrafos anteriores otorgara al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización sea menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por un año, prescribiendo esta acción a los sesenta días de que se tenga conocimiento que la compraventa. En caso de que el arrendatario no cumpla con la fracción II y III, precluirá su derecho.

La presente reforma resulta una burla para todo arrendatario, toda vez que si quiere demandar el pago de daños y perjuicios al arrendador en razón de que vendió el inmueble sin notificarles dicha venta, lo único que podrán obtener

en caso de demandar como indemnización por el pago de daños y perjuicios es el pago de seis meses de renta, por ende resulta una cantidad mínima, para todo aquél arrendatario que quiera ejercitar dicha acción, por no notificar el arrendador la venta del inmueble.

En lo referente a la prescripción para ejercitar la acción, es de sesenta días contados a partir del conocimiento de la compraventa, dejando el legislador una laguna en cuanto al cómputo para la prescripción, ya que no aclara si el término se computa a partir de la celebración del contrato, en razón de que se puede dar el caso que se entere después de varios años de efectuada la compraventa, surgiendo la pregunta si a partir de ese momento se computa el término de sesenta días, por lo que este término es el más corto en relación a la prescripción, comparado con cualquier otra ley. Y por si esto fuera poco, precluye también su derecho si no contesta y paga el valor del inmueble en un término de quince días, razones por las cuales considero que las presentes reformas favorecen única y exclusivamente a los arrendadores. Ahora bien las notificaciones deben ser por escrito, pero el legislador no menciona los requisitos con que debe contar el escrito de referencia, por lo que se entiende que puede ser por escrito en forma unilateral y esto para el suscrito no es válido.

3.5. EN RELACION A LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DESTINADAS A CASA HABITACION.

La problemática social y jurídica que existe hoy en día en cuanto a los juicios de controversias de arrendamiento cuando el bien inmueble está destinado para casa habitación, es la aplicabilidad de las reformas a dichos juicios, que entran en vigor en base a la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento, por lo cual es imperativo distinguir a cuales contratos les es aplicable el nuevo procedimiento. Los juzgados en materia de arrendamiento inmobiliario ventilan las controversias de arrendamiento destinadas a casa habitación, en forma imparcial, concediendo prioridades a los arrendatarios que celebraron su contrato de arrendamiento con fecha anterior al 19 de octubre de 1993, se les aplica el procedimiento anterior y sin embargo a todos aquellos arrendatarios que celebraron su contrato de arrendamiento con fecha posterior al 19 de octubre de 1993, el juicio tiene una dilación de dos a tres meses, toda vez que el nuevo procedimiento es un juicio muy corto en cuanto a los términos de contestar, ofrecer y desahogar pruebas, eliminando también la apelación en ambos efectos, todo esto en perjuicio de los arrendatarios, es el caso que para el desahogo de las pruebas la parte actora y demandada en base a las reformas tiene la obligación de preparar las pruebas ofrecidas a su cargo para su desahogo, y ayudándolos excepcionalmente el juez competente, verbigracia, si alguna de las partes ofrece como prueba algún documento público o privado que no este en su poder, y que lo posea un tercero, se girará el oficio correspondiente para que el tercero lo presente, hoy en día si este tercero no quiere exhibir dicho documento, por simple negligencia de su parte, el juez competente desechará esta prueba alegando que es imputable a cualquiera de las partes, por no tener preparada esta prueba, siendo esta una de las obligaciones del tribunal de arrendamiento para con las partes en un juicio, por lo que se desprende como ejemplo de estas razones expuestas, la violación a la garantía de audiencia en perjuicio de las partes, en virtud de que esta prueba será desechada a consideración del juzgador sin ningún fundamento jurídico.

Es imperativo hacer hincapié, que existen algunos arrendatarios que celebraron el contrato de arrendamiento con fecha posterior al 19 de octubre de 1993, y no le son aplicables las reformas, es decir el nuevo procedimiento, el caso concreto es cuando existen contratos de arrendamiento con antelación por las

mismas partes, es decir, si existe un contrato de arrendamiento firmado el 20 de octubre de 1992 y feneció al año, posteriormente se firma uno nuevo con fecha 20 de octubre de 1993, en este caso excepcionalmente, no le son aplicables las reformas, toda vez que existe un contrato firmado o suscrito con antelación al último firmado por los contratantes ya obligados, aclarando que cuando se demuestre fehacientemente que existe uno o diversos contratos con anterioridad al último que se firmó, no le serán aplicables las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, es decir se someterán procesalmente al tipo de juicio anterior a las reformas.

Ahora bien, considero que es de suma importancia interpretar mediante el siguiente cuadro sinóptico, los casos en que son aplicables el anterior y reformado procedimiento:

**CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO
DESTINADAS A CASA HABITACION
SUPUESTOS EN LOS CUALES SE APLICA
EL PROCEDIMIENTO ANTERIOR.**

A).- Para aquellos inmuebles que se encuentren arrendados con fecha anterior al 19 de octubre de 1993.

B).- Para aquellos inmuebles que se encuentren arrendados con fecha posterior al 19 de octubre de 1993, siempre y cuando exista un contrato anterior celebrado por las mismas partes y por el mismo bien inmueble, acreditando únicamente con el contrato o contratos en original firmado por las mismas partes.

**CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO
DESTINADAS A CASA HABITACION
SUPUESTOS EN LOS CUALES SE APLICA
EL NUEVO PROCEDIMIENTO.**

A).- Para aquellos inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, es decir, con fecha posterior, todos los contratos de arrendamiento firmados posteriormente a esta fecha.

B).- El día 19 de octubre de 1998, el nuevo procedimiento será aplicable a toda casa habitación, sin importar la fecha de la celebración del contrato.

Por las razones expuestas existen bastantes dudas para los arrendatarios, toda vez que se aplican diferentes procedimientos, finalmente dentro de dos años específicamente el 19 de octubre de 1998, les serán aplicables las reformas a todos los arrendatarios, trayendo como consecuencia repercusiones sociales tales como manifestaciones y diversas formas de expresar la inconformidad de este grupo social que ha quedado tan desprotegido en virtud de esta ley.

Es importante hacer referencia a los inmuebles destinados a casa-habitación, que se encontraban con renta congelada por decreto de 1948, beneficio generado por el ajuste económico de la segunda guerra mundial y que permitió el apoyo a un gran número de familias que se estaban en ese supuesto. Sin embargo en la actualidad este beneficio que se otorgó a los arrendatarios, no se adecua a la realidad ni tiene proporción por concepto de pago rentas, en razón de que pagaban la cantidad de cien pesos mensuales, que a la fecha su equivalente es (10 centavos), esto dando como resultado que los propietarios de estos inmuebles no realizaban el mantenimiento necesario por falta de capital producto de las rentas, por lo que la mayoría son insalubres e inseguros.

Con el objeto de proporcionar a los dueños de los inmuebles un ingreso derivado del ajuste de rentas, para que les fuera posible la renovación de sus propiedades. Fue que la cámara de Diputados aprobó el 30 de junio de 1992 la iniciativa para abrogar el decreto de congelación de rentas de 1948, siendo

publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, con el siguiente rubro " DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES " Por lo que nos permitimos transcribir el supuesto de viviendas con renta congelada que dejo de sus efectos el 1 de enero de 1997, que a la letra reza.

ARTICULO 1°. Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial de la Federación :

V. Las casa o locales destinados, exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta cien pesos (10 centavos), a los cuatro años.

El día primero de enero de 1997, fenecio la prórroga del congelamiento de rentas que tenían estos arrendatarios atento a lo dispuesto por el citado decreto. Existen datos que se deben conocer respecto al tipo de familias que habitan las multicitadas viviendas de acuerdo al estudio elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), el 85 por ciento de las personas que habitan estos inmuebles, no son sujetos de crédito, en razón de que cuentan con un ingreso de 2.5 saleros mínimos, teniendo una edad promedio de 69 años, en su mayoría jubilados, siendo aproximadamente 4 mil familias las que habitan este tipo de casas en la ciudad de México. De lo que se concluye que estas personas, no reúnen los requisitos para obtener un crédito con el fin de comprar un inmueble y tomando en cuenta estos factores serán desalojados de estas viviendas, siendo en el futuro este grupo de personas un problema social, en virtud de que al carecer de un lugar donde vivir, posiblemente invadan predios ajenos, sin que se vislumbre una solución a este problema social por falta de vivienda.

3.6. EN RELACION A LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DESTINADAS A LOCAL COMERCIAL.

En el Distrito Federal, a diferencia de cualquier estado de la República la legislación en materia civil y procesal civil es nuevamente innovadora, específicamente en materia de arrendamiento, es la única Ciudad de toda la República Mexicana que cuenta con juzgados especializados en materia de arrendamiento inmobiliario, esto desde luego debido al gran número de habitantes que se encuentran en dicha Ciudad en calidad de arrendatarios, muchos de ellos, rentan casas habitación o locales comerciales y en muchas ocasiones, se ven en la necesidad de rentar ambos, un inmueble para vivir y otro para trabajar.

En la actualidad, en el Distrito Federal, todas aquellas personas que renten algún bien inmueble, ya sea para restaurante, zapatería, oficinas, etcétera, si alguno de estos arrendatarios tiene un negocio próspero, es decir, que se ha acreditado mercantilmente a través de tiempo y trabajo bien realizado, el arrendador puede en cualquier momento solicitarle la desocupación y entrega judicial del bien inmueble arrendado, procedimiento que tarda un tiempo aproximado de dos a tres meses, sin importarle las repercusiones económicas y sociales para cualquier arrendatario de local comercial, ya que los juicios en general en materia de arrendamiento inmobiliario, cuando el destino del inmueble es para uso mercantil, son demasiado cortos, tal como lo analizaremos en el siguiente punto del presente trabajo.

La reformas procesales en materia de arrendamiento, serán tomadas en cuenta en un tiempo futuro, y adoptada por las diferentes entidades federativas de nuestra nación, tal y como lo hemos visto con otras leyes de diferentes estados, que únicamente cambian el orden de los artículos pero son similares en cuanto al contenido.

En resumen, todas las controversias de arrendamiento, cuando el inmueble es local comercial, se ventilan con el nuevo procedimiento, que consiste

en presentar la demanda en ese mismo ocuro, ofrecer pruebas, contestación a la demanda, ofreciendo en este escrito sus pruebas, una sola audiencia, sin demora, y citación para sentencia, por ende, da como resultado la libre voluntad del arrendador para privar al arrendatario del uso y goce del inmueble, en el tiempo que el quiera siendo esta voluntad unilateral.

Esta reforma entró en vigor de una forma confusa por parte del ejecutivo para que los arrendatarios no se percataran. Es imperativo hacer hincapié que la reforma en materia de arrendamiento publicada el 21 de julio de 1993, sería aplicable a todos los arrendatarios, a partir del 19 de octubre de 1993, pero debido a un sin fin de manifestaciones encabezadas por asociaciones populares y grupos de presión, el Ejecutivo, el jueves 23 de septiembre de 1993, publica un decreto en el cual reforma los transitorios, de la reforma publicada el 21 de julio de 1993, pero únicamente dicho decreto, deja sin efecto la ley para los bienes inmuebles destinados a casa habitación. Pero en cuanto a los locales comerciales surte efectos para todos, lo cual por parte de los grupos sociales inconformes pasa desapercibido.

3.7. DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL EN BASE A LAS REFORMAS.

El presente trabajo, tiene como objeto preponderante el análisis y crítica a las reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debido a que consideramos, que el juncto hoy en día contemplado en el Título Décimo Sexto Bis de la ley en referencia, a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, causan agravios en un sector de la sociedad, que son los "arrendatarios" que se encuentra desprotegidos, toda vez que no existe una equidad jurídica para las partes en un contrato de arrendamiento y por ende en un juicio de terminación de contrato de este tipo

A) ANALISIS AL NUEVO PROCEDIMIENTO.

a) DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA.

El nuevo procedimiento en materia de arrendamiento, para locales comerciales y en algunos casos para casa habitación, el artículo que nos habla de la presentación de la demanda es el 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual a continuación se transcribe.

Art. 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el autor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Del presente artículo se desprende que deberá la parte actora exhibir el contrato base de la acción, o en su defecto deberá mostrar los medios preparatorios a juicio de controversia de arrendamiento, ya que como es sabido cuando no existe el contrato por escrito se debe acreditar y perfeccionar mediante copia certificada de los medios preparatorios correspondientes para que exista la relación contractual. Es imperativo hacer hincapié en que el legislador en la reforma, no contempla ni exige las diligencias de jurisdicción voluntaria cuando se trate de juicios de terminación de contrato, sin embargo en la práctica jurídica es necesario acreditar, la voluntad de cualquiera de las partes de dar por terminado el contrato de arrendamiento, mediante las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria, por lo cual estimo que existe una omisión por parte del legislador en cuanto al juicio más socorrido en materia de arrendamiento inmobiliario en la primera parte del artículo en estudio.

b) DE LA CONTESTACION A LA DEMANDA.

Hoy en día en materia de arrendamiento, las reglas para dar contestación a cualquier demanda en materia de arrendamiento se encuentran contempladas en el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, haciendo notar que una vez que es admitida la demanda y se han exhibido las copias de traslado correspondientes, se emplazará al demandado, en la cédula se inserta el auto admisorio que ordena el emplazamiento para que en la diligencia de notificación se le haga saber la única audiencia de ley, desde ese momento, por lo que es necesario analizar el artículo en estudio:

Art. 959: Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso la reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si

hubiera reconvenición, se correrá traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Primeramente para que se produzca la contestación de la demanda, debe ser el demandado emplazado conforme a derecho, es decir, con las copias simples de la demanda debe ir agregada la cédula de notificación en la cual deberá precisarse la fecha de la audiencia de ley, y debe ser entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores al auto admisorio de la demanda de la parte actora.

En segundo lugar, el término fatal para dar contestación a la demanda correspondiente, es de cinco días improrrogables, es decir, se empezarán a computar al día siguiente del emplazamiento por parte del notificador, ahora bien, el demandado dentro de ese mismo término podrá formular la reconvenición que conforme a derecho proceda, lo cual deberá realizarse dentro de ese mismo término y nunca después, contando el demandado reconvenционista con ese mismo término de 5 días para dar contestación a la referida reconvenición, una vez que sea admitida, término que empezará a contar a partir de ese momento procesal.

c) DE LA AUDIENCIA DE LEY.

Existen en la actualidad diversos artículos que nos tratan la audiencia de ley, la cual es única e improrrogable, esto derivado de las reformas en estudio.

Art. 959: Una vez admitida la demanda con los documentos, y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en

el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

...

...

El párrafo primero del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos precisa que el juez está obligado, para señalar desde el auto de admisión de la demanda, fecha para el desahogo de la audiencia de ley, que debiera señalarse entre los veinticinco y treinta y cinco días, posteriores al auto admisorio que dicte el juzgador cuando existe demanda entre parte arrendadora y arrendatario.

La presente reforma, nos indica en forma clara el favoritismo en que incurrió el legislador a favor del arrendador, toda vez que señala un tiempo aproximado de un mes, para la celebración de la única audiencia con la que cuentan las controversias de arrendamiento, esto quiere decir, que a más tardar una litis se puede concluir en un término no mayor de dos meses, causando perjuicios irreparables para los arrendatarios a los cuales ya le son aplicables las presentes reformas. Otro artículo que nos habla de la audiencia de ley, es el que se analiza a continuación.

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

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

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

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

El artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en su fracción primera, nos señala como regla inicial para el desahogo de la audiencia de ley, que el juez debe estar presente durante toda la audiencia y les pedirá a las partes que lleguen a un convenio favorable para ambos. En la práctica jurídica es sabido que el juez no puede estar presente en las audiencias por diversas razones, verbigracia por la carga de trabajo que existe en los juzgados y desde luego por que existen dos secretarías en cada juzgado la secretaría "A" y "B" en las que en muchas ocasiones se llevan dos audiencias al mismo tiempo razones por las cuales no le es posible estar presente en todas las audiencias de ley, además de que los secretarios de acuerdos son quienes realmente celebran las audiencias de ley.

La fracción primera en su parte final nos señala que el juez exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

En la presente reforma en materia de arrendamiento, realizada por parte del legislador no es buena, en virtud de que priva de sus labores a un funcionario judicial tan importante en un juzgado de arrendamiento como son los conciliadores, toda vez que obliga al juez a que invite a las partes a una avenencia, función que desempeñaban los conciliadores antes de la reforma, específicamente en la audiencia llamada previa y de conciliación diligencia en la que tenían un papel importante los conciliadores, y logrando convenios benéficos para ambas partes, los que eran propuestos por las partes y vigilados por el conciliador y por ultimo se proponían para su aprobación por parte del juez, para darle el carácter de

cosa juzgada, siempre y cuando el convenio estuviera apegado a derecho, por no contener cláusulas contrarias a la moral.

Esta reforma efectuada por el legislador, priva de su labor profesional a todos los conciliadores adscritos a los juzgados de arrendamiento, por lo que surge la pregunta, ¿qué labor desempeñan dichos funcionarios judiciales hoy en día?. La presente reforma es contradictoria debido a que se opone a lo establecido por la ley orgánica de los tribunales de justicia del fuero común del Distrito Federal, específicamente, en lo que se refiere al artículo 60 en sus dos primeras fracciones, y que se transcribe en forma literal.

Artículo 60.- Los conciliadores tendrán las atribuciones y obligaciones siguientes:

I. Estar presentes en las audiencias de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia;

II.- Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda, y diariamente informar al juez de los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se les encomienden.

III....

IV....

V....

En resumen el legislador no consideró las funciones de los conciliadores ante los juzgados de arrendamiento y omitió derogar las facultades de los mismos contempladas en la ley orgánica de los tribunales de justicia del fuero común del Distrito Federal, existiendo una laguna en la presente reforma, por un error de parte de nuestros legisladores, al no ser claros para que en caso de conciliación por las partes, es necesaria la intervención de los C. secretarios conciliadores. La pregunta que surge derivada de la presente reforma es que funciones desempeñan dichos conciliadores hoy en día en los juzgados de

arrendamiento inmobiliario; si ya no existe la audiencia previa y de conciliación y las reformas no hablan de las funciones de los C. conciliadores.

En la fracción II del artículo 961 del Código de procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, señala que de no lograrse la amigable composición se desahogarán las pruebas admitidas y que estén preparadas, no recibiendo las que no se encuentren preparadas, declarándolas desiertas por causas imputables al oferente, y nunca suspendiéndose la audiencia por falta de preparación o desahogo de las pruebas.

Del análisis de la fracción II del artículo en comento, se desprende una falta de lógica jurídica por parte del legislador, en virtud de que no considero diversos supuestos por los cuales no pueden estar preparadas todas las pruebas por las partes y esto desde luego no siendo imputable a las partes, lo cual consideramos se acredita con los supuestos que planteamos en el presente trabajo .

Verbigracia, tratándose del desahogo de una prueba documental pública o privada, que se encuentre en poder de un tercero y el cual sea de vital importancia para dictar la resolución correspondiente por parte del juez, se puede dar el caso que para que dicha prueba documental sea exhibida y desahogada, se gire el oficio correspondiente al tercero y este por negligencia o simplemente por no querer exhibirlo en el juicio, no hace dicha exhibición, en este caso consideramos que no es imputable a las partes si no aun tercero, por lo que carece de toda lógica jurídica la reforma planteada por el legislador al querer imputar a las partes como responsables en todos los casos la falta de preparación de cualquier prueba situación errónea, y que se acredita con el supuesto que se plantea, resultando esta reforma contraria al derecho por las razones expuestas

Otro ejemplo claro es el supuesto de que se reclamen por parte del actor el adeudo de rentas, al demandado, y la verdad es que por parte del demandado no existe el adeudo de rentas toda vez que el arrendatario ha consignado todas y cada una de las rentas ante la Dirección General de Consignaciones Civiles, y se ofrece como prueba los billetes de depósito que se encuentran en dicha dirección. ¿ qué pasa si se gira atento oficio a esta dirección para que informe si existen o no dichos pagos? y por negligencia esta dirección no

exhibe dichos documentos, se va a condenar al demandado al pago de rentas y en consecuencia se sacan a remate los bienes embargados para cumplir con las prestaciones reclamadas, siendo la verdad jurídica que no existe dicho adeudo y por culpa de un tercero no se acreditan las excepciones del demandado, por lo que se concluye que lo establecido por el legislador es erróneo, para el caso de falta de preparación de alguna de las pruebas siempre será imputable la deserción a las partes oferentes, lo cual no es imputable en todos los casos, como se ha acreditado, con los supuestos planteados.

Otro ejemplo es que las partes ofrezcan como prueba el testimonio de alguna persona, y ésta no se quiera presentar por temor o negligencia, y a este testigo le consta la verdad jurídica del juicio. Se puede dar el supuesto que no rinda su testimonio, aun sabiendo la verdad, no se le puede imputar la deserción de la prueba a las partes oferentes, como lo manifiesta el legislador erróneamente, toda vez que consideramos que lo correcto es que el juez debe aplicar las medidas de apremio que correspondan al testigo a efecto de llegar a la verdad jurídica de la litis. Por lo que es necesario para lograr su testimonio, aplicarse los artículos 356 y 357 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y no la deserción de la prueba como lo manifiesta el legislador.

d) DEL OFRECIMIENTO, ADMISION, PREPARACION Y DESAHOGO DE PRUEBAS.

Ahora bien, respecto al ofrecimiento de pruebas en los juicios de controversias de arrendamiento inmobiliario, la parte actora tiene como momento procesal oportuno para ofrecer pruebas en su escrito inicial de demanda, por consiguiente la parte demandada en un juicio de arrendamiento, el momento procesal oportuno para ofrecer sus pruebas es al contestar la demanda, y nunca después, excepto si se tratare de alguna prueba o excepción superveniente por cualquiera de las partes, el artículo que nos marca el término para ofrecer pruebas, es el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual se transcribe:

Art. 958: Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las pruebas documentales que tengan en su poder o escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuviera en su poder la parte oferente los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Concluyendo, el actor está obligado a ofrecer pruebas en el escrito inicial de demanda, sin embargo el arrendatario o demandado tiene un término fatal de cinco días para ofrecer las pruebas por su parte, es decir, en ese lapso debe tener preparadas todas y cada una de las pruebas que pretenda hacer valer en el juicio que corresponda.

Por lo que hace a la admisión de las pruebas, éstas serán admitidas al momento que la parte demandada produzca su contestación a la demanda, admitiendo únicamente las que estén ofrecidas conforme a derecho, es decir, deben ser presentadas en tiempo y forma, relacionando sus pruebas con todos y cada uno de los hechos de la demanda o con los hechos y excepciones de la contestación a la misma, esto desde luego según sea el caso, de la parte oferente de la prueba.

El artículo 959 en su párrafo final nos refiere la facultad con que goza el juez para admitir o rechazar las pruebas ofrecidas por las partes, el cual transcribo en forma literal a efecto de que quede debidamente comprobado lo manifestado con antelación.

Art. 959...

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

En resumen, el Juez admitirá únicamente las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no cubran los requisitos establecidos en las reglas generales de la prueba.

La preparación de las pruebas, estará a cargo de la parte actora y demandada, es decir, están obligados a presentar ante el Juzgado a sus testigos, a sus peritos, documentales privadas o públicas todas y cada una de las pruebas que hayan sido admitidas, excepto que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de preparar directamente alguna de las pruebas, el juez deberá expedir los oficios y citaciones y en su caso el perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones correspondientes, para que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley. La presente reforma que se refiere a la preparación de las pruebas en materia de arrendamiento, no contempla un supuesto en el cual se causan graves perjuicios a cualquiera de las partes, verbigracia, en un juicio de arrendamiento, la parte actora puede notificar por conducto del C. Notificador y ejecutor adserito al juzgado, la audiencia de ley, instaurada en contra del arrendatario con un término de seis días hábiles anteriores a la audiencia de ley, señalada en el auto admisorio y que tiene conocimiento el demandado por medio de la cédula de notificación ya que en esta consta que el emplazamiento fue realizado conforme a derecho, por el contrario el arrendatario únicamente contara con seis días para contestar la demanda y ofrecer pruebas y desde luego prepararlas para su desahogo, en este caso es ilógico que el juez pueda ayudar al oferente en caso de que el mismo se encuentre imposibilitado para preparar directamente alguna de las pruebas que le sean admitidas, es decir, no se podrán tener a tiempo los oficios y citaciones a que se refiere el artículo 960 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, siendo imputable el presente supuesto al corto tiempo con que cuenta el demandado para ofrecer y preparar las pruebas a su cargo, siendo éste uno de los tantos errores e injusticias que comete el legislador con el nuevo juicio de arrendamiento en el Distrito Federal, esto desde luego en perjuicio de la parte demandada.

A manera de resumen, es imposible preparar una prueba pericial en un término de 6 días, ya que se puede dar el caso señalado con antelación. El desahogo de las pruebas en base al nuevo procedimiento en materia de arrendamiento, debe ser a más tardar en la audiencia de ley, llamando a los testigos, peritos y solicitando las documentales que hayan sido admitidas, y en el supuesto de que no se desahoguen dichas pruebas se declararían desiertas por causas imputables al oferente. Esta es una de las reformas que viola los derechos tanto para el arrendador como para el arrendatario, ya que el legislador manifiesta que es imputable en todos los casos la falta de preparación de alguna de las pruebas a las partes, terminando con la deserción de las pruebas que no estén preparadas, siendo imputable en todos los casos el oferente, reforma procesal con la que no estamos de acuerdo por las razones expuestas. A mayor abundamiento puede darse otro supuesto que es muy socorrido en los tribunales, cuando se ofrece como prueba que se presente un tercero para que comparezca como testigo o exhiba un documento que tenga en su poder, ante el juzgado. Que pasa cuando el empleado judicial no tiene elaborado el oficio, o cedula de notificación para citar al tercero por descuido, negligencia o enfermedad, en este supuesto se va a desechar la prueba correspondiente, no siendo imputable al oferente, sino al empleado judicial, supuesto que en la práctica jurídica ocurre comúnmente por la carga de trabajo. Situaciones que nunca consideró el legislador en virtud de que la deserción de las pruebas por falta de preparación, no en todos los casos es imputable al oferente como se ha acreditado, por lo que es imperativo transcribir el artículo siguiente:

Art. 960...

I. ...

A efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

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

Considero que la fracción segunda del artículo está fuera de toda realidad jurídica por las razones expuestas con anterioridad, al declarar desierta cualquier prueba, señalando como imputable la falta de preparación al oferente de la misma aun sin ser el responsable de la falta de la preparación de la prueba, como ha quedado demostrado en el presente punto.

e) PRUEBA CONFESIONAL.

La prueba confesional se desahogará en base a las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, atento a lo dispuesto por el Capítulo IV de las pruebas en particular, sección II de la Prueba Confesional, que consta y que se desahoga del artículo 308 al artículo 326, es decir, la prueba confesional deberá ofrecerse al momento de presentar la demanda o su contestación, esto según sea el caso de la parte oferente, el momento procesal oportuno para ofrecer la prueba confesional es al elaborar la demanda para la actora y para el demandado al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra. Es decir, el momento procesal oportuno para ofrecer la prueba confesional es el momento de presentar o contestar a la demanda, según sea el caso, prueba en la que las partes están obligadas a declarar bajo protesta de decir verdad, el absolvente deberá presentarse personalmente el día de la audiencia de ley, bajo apercibimiento de que si dejare de comparecer sin justa causa, será declarado confeso, otra característica de esta prueba es que la parte absolvente está obligada a absolver posiciones personalmente, las posiciones deben contener sólo un hecho y éste debe ser propio, las posiciones no deben ser insidiosas, entendiéndose por éstas las que se dirijan a ofuscar la inteligencia del que ha de responder, con el fin de inducirlo al error y obtener una confesión contraria a la verdad, el juez en esta prueba está obligado antes de que celebre la audiencia a abrir el sobre que contenga el pliego de posiciones y las calificará y aprobará para que se produzca el interrogatorio, aclarando que en ningún caso el absolvente deberá estar asistido por su abogado. Las contestaciones deben tener como respuesta si o no, y únicamente se podrá agregar alguna aclaración que estime conveniente el absolvente, las posiciones pueden ser en forma escrita u oral, de la declaración se levantará un acta, en la cual constará las respuestas dadas por el absolvente.

El absolvente puede ser declarado confeso, en los casos siguientes:

- 1.- Cuando sin justa causa no comparezca.
- 2.- Cuando se niegue a declarar.
- 3.- Cuando no responda en forma afirmativa o negativa.

Por lo que se concluye que las reformas en materia de arrendamiento, en lo referente a la prueba confesional no cambian la forma de su desahogo.

0)PRUEBA TESTIMONIAL.

La prueba testimonial en todo juicio de arrendamiento es de gran importancia y se desahogará tal y como lo establece el artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles, es decir, se aplicarán las reglas generales en materia procesal civil, prueba que se encuentra contemplada en la sección VI del Capítulo IV de las pruebas en particular, prueba que se desahoga en los términos de los artículos 356 al 372 del Código Procesal en comento

En materia de arrendamiento el momento procesal oportuno para ofrecer la prueba testimonial es al elaborar o contestar la demanda dependiendo de la parte que la ofrezca, arrendador o arrendatario, una de las características que tiene la prueba testimonial en materia de arrendamiento es que las partes están obligadas a presentar a sus testigos y solo en caso que demuestren la imposibilidad de presentar al testigo, será citado por conducto de la cédula de notificación correspondiente, la cual será entregada por el C Notificador adscrito al juzgado o en su caso por el conciliador del Juzgado, facultado por el artículo 60 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. Otra de las características es que si para la audiencia de ley no se encuentra notificado o no se presenta el testigo, será declarada desierta dicha prueba por causa imputable al oferente. Ahora bien, como es sabido al ofrecer la prueba testimonial, debe señalarse el domicilio de cada testigo, en el entendido de que si el domicilio es

inexacto o inexistente se aplicará una multa hasta por treinta días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, debiendo declararse desierta dicha prueba. Las preguntas serán formuladas verbalmente, y deberán tener relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral, cada pregunta debe contener un sólo hecho. El examen de los testigos se hará en presencia de las partes que concurrieren, interrogará el promovente de la prueba y realizará sus repreguntas a la contraparte. En la audiencia de ley al testigo se le tomará la protesta para que se conduzca con verdad y advertirle de las penas en que incurrirán los falsos declarantes, se asentará en el acta el nombre, edad, estado, domicilio y ocupación, si es familiar de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presenta o si tiene algún interés directo o indirecto en el juicio. Los testigos serán examinados en forma separada y sucesiva, y se desahogarán en un sólo día, haciendo constar las respuestas del testigo en autos, en tal forma que al mismo tiempo se comprenda el sentido o términos de la pregunta formulada. Los testigos están obligados a dar la razón de su dicho, es decir el por qué sabe y le consta lo que ha manifestado, mediante su testimonio.

g) PRUEBA PERICIAL.

La prueba pericial en materia de arrendamiento en el Distrito Federal se desahoga en base a lo establecido por el artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, a lo previsto por las reglas generales procesales contempladas de los artículos 346 al 353 de la Ley Procesal en comento. La presente prueba debe ser ofrecida al momento de la presentación o contestación de la demanda, atendiendo a la parte que ofreció la prueba, las partes están obligadas a presentar a sus peritos el día y hora señalados para la audiencia de ley, dichos peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezcan, las partes están obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo, el juez nombrará perito en caso de que exista un perito tercero en discordia, tal y como lo establece el artículo 960 fracción I de la multitudinaria ley. En materia de arrendamiento en caso de que no se presente el perito o su dictamen, se declarará desierta dicha prueba por causa imputable al oferente.

h) PRUEBA PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL.

La prueba presuncional al igual que todas las pruebas en materia de arrendamiento en el Distrito Federal, debe ofrecerse al momento de presentar o dar contestación a la demanda según sea el caso. La prueba presuncional se encuentra regulada por los artículos 379 al 383 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aclarando que la presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, la primera se llama legal y la segunda humana. Existe la presunción legal cuando la ley la establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; y existe la presunción humana cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquel, el que tiene a su favor una presunción legal, sólo está obligado a probar el hecho en que se funda la presunción. La prueba presuncional en su doble aspecto se desahoga por su propia y especial naturaleza.

La instrumental de actuaciones consiste en todo lo actuado en el expediente y que favorezca a la parte oferente, desde luego relacionándola con todos y cada uno de los hechos de la demanda o con los de la contestación a la misma, la prueba instrumental de actuaciones deberá ofrecerse al momento de elaborar o contestar la demanda, esta prueba se desahogará por su propia y especial naturaleza.

i) DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS.

Anteriormente existía un juicio especial para el pago de rentas atrasadas, era un juicio excepcional llamado juicio especial de desahucio, hoy en día y debido a las reformas el pago de rentas debe reclamarse el pago de rentas dentro del mismo juicio de terminación de contrato y no en un juicio distinto, la presente reforma en cuanto a la eliminación del juicio especial de desahucio es buena, toda vez que en la demanda de terminación de contrato dentro de las prestaciones se agregará únicamente especificando la cantidad y el número de

rentas adeudadas. Como requisito para demandar el pago de rentas atrasadas debe ser por dos o más meses de atraso. La parte actora podrá solicitar al juez que la parte demandada acredite con los recibos de pago de renta correspondientes o con su escrito de consignación, debidamente sellado por la Dirección General de Consignaciones Civiles, que el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas, y en caso de no demostrarlo se le embarguen bienes suficientes de su propiedad para cubrir el monto del adeudo el día del emplazamiento. A continuación se transcribe en forma literal el artículo que nos señala los requisitos y las formas para reclamar el pago de rentas atrasadas, aclarando que en caso de que existan rentas atrasadas, el juicio tiene como característica el ser ejecutivo, toda vez que se dicta un auto de exequendo, es decir un auto con efectos de mandamiento consistente en que se embarguen bienes propiedad del demandado bastantes y suficientes para cubrir el monto de las rentas adeudadas:

Art. 962: En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demanda el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargaran bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas atrasadas.

La presente reforma por parte del legislador indiscutiblemente es acertada, en razón de que si un arrendatario era moroso en cuanto a su obligación principal que consiste en el pago de las rentas, era ilógico que siguiera disfrutando del bien materia de arrendamiento, por lo que considero que la derogación del juicio especial de desahucio es buena, quedando ya citado en el presente trabajo regulada para el cumplimiento del pago de rentas dentro de un mismo juicio por el artículo anterior, pero desde luego deben ampliarse los términos procesales para ofrecimiento y desahogo de pruebas, y el cobro de rentas debe ser en ejecución de sentencia y no en el emplazamiento, ya que el contrato de arrendamiento no es título de crédito y por lo tanto no debe traer aparejada ejecución.

JINCIDENTES.

Las reformas al Código de Procedimientos Civiles en lo referente a los incidentes vino a otorgar un beneficio a dicha figura jurídica, toda vez que los incidentes en materia de arrendamiento inmobiliario nunca suspenderán el procedimiento, ya que las sentencias interlocutorias que se dicten se pronunciarán al mismo tiempo que la sentencia definitiva en todo juicio de arrendamiento. Los incidentes se tramitarán cualquiera que sea su naturaleza, con un escrito por parte del actor y otro por el demandado, ofreciendo dentro de ese mismo escrito ambas partes las pruebas que correspondan, fijando los puntos sobre los que verse, citando para una audiencia única e indiferible dentro de un término de ocho días, en que se recibirán brevemente los alegatos por las partes, aclarando que el término para que el demandado incidentista produzca su contestación será por el término de tres días, y la sentencia interlocutoria deberá pronunciarse en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva. El artículo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe es el que nos señala la forma en que deberán tramitarse los incidentes en materia de arrendamiento:

Art. 964: Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

En resumen, los incidentes en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, no suspenden el procedimiento siendo esta una de sus características primordiales, se tramitan con un escrito por cada parte, ofreciendo las pruebas que correspondan, y puede ser de cualquier naturaleza y el término para contestar con que cuenta el demandado incidentista es por tres días, señalando dentro de los ocho días siguientes a la presentación del incidente fecha para audiencia indiferible, en la cual las partes presentarán sus alegatos y desde luego la innovación en materia de incidentes es que las resoluciones interlocutorias y la resolución definitiva se resolverán en forma conjunta.

k) APELACION.

En lo referente a las apelaciones en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, las apelaciones una vez interpuestas en contra de las sentencias y autos, si se declara procedente se reservará su tramitación para que se realice en forma conjunta con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la resolución definitiva por la misma parte apelante. Aclarando que en el supuesto de que la parte que haya interpuesto dicho recurso no apele a la sentencia definitiva, se entenderán por consentidas las resoluciones y autos que hayan sido recurridos a dicho procedimiento, es decir, para que se le de trámite a alguna apelación primeramente deberá apelarse la resolución o el auto, y confirmar dicho recurso mediante la apelación a la sentencia definitiva dictada en el juicio de controversia de arrendamiento, encontrándonos con una situación peculiar, esta es la doble apelación. De tal manera, para que surta efectos deberá apelarse el auto y confirmar dicha apelación interponiendo el recurso también a la resolución definitiva, en el entendido que de no apelar a la resolución final, se tendrán por consentidos los autos así como la sentencia y se deja sin efecto la primera parte de la apelación.

Una característica primordial que se contempla en materia de arrendamiento, es la que se efectuó a la apelación extraordinaria. Para entender la relevancia que tiene la derogación de la apelación extraordinaria es importante conocer en qué consistía la apelación extraordinaria y por qué únicamente en materia de arrendamiento inmobiliario se deroga dicha apelación. La apelación extraordinaria se encontraba regulada por los artículos siguientes.

Art. 717: Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia:

I.- Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía;

II.- Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos;

III.- Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley;

IV.- Cuando el juicio se hubiere seguido ante el juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.

Art. 718: El juez podrá desechar la apelación cuando resulte de autos que el recurso fue interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la demanda o se haya hecho expresamente sabedor del juicio. En todos los demás casos, el juez se abstendrá de calificar el grado y remitirá inmediatamente, emplazando a los interesados, el principal al superior, quien oír a las partes el juicio ordinario, sirviendo de demanda la interposición del recurso, que debe llenar los requisitos del artículo 255.

Declarará la nulidad, se volverán los autos al inferior para que reponga el procedimiento en su caso.

Con la derogación de los artículos referentes a la apelación extraordinaria y de la simple lectura de los artículos antes citados, se desprende la parcialidad y el favoritismo sólo a la parte actora en todo juicio de arrendamiento inmobiliario, toda vez que se ha quedado sin efectos en su totalidad la apelación extraordinaria. En la práctica jurídica, en diversas ocasiones se realizan emplazamientos, sin que reúnan los requisitos que establece la ley, es decir, si no se realizó al demandado el emplazamiento conforme a derecho y el juicio notoriamente fue llevado en rebeldía, el arrendatario no podrá hacer valer el presente recurso, o si se realiza un emplazamiento a un incapaz, se tendrá por emplazado conforme a derecho. En resumen, la presente reforma denota la falta de equidad jurídica para las partes, privando de un recurso primordial a la parte demandada, y debido a las reformas en materia de arrendamiento no se podrá dar en ningún caso la reposición del procedimiento aun a sabiendas de que el emplazamiento no fue realizado conforme a derecho. Como es sabido en los

tribunales dándole una cantidad de dinero considerable a los notificadores y ejecutores, realizan emplazamientos que no reúnan los requisitos de ley, y se da el supuesto de que el demandado nunca se entere del juicio en su contra, y en este caso, ya no procederá el recurso conocido como la apelación extraordinaria, ni la reposición del procedimiento, debido a las reformas.

IDE LA EJECUCION DE SENTENCIA.

Para la ejecución de sentencias en las controversias de arrendamiento inmobiliario se aplicarán las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, tal y como lo establece el artículo 968 del Código Procesal multicitado. Para ejecutar una sentencia procede la vía de apremio a instancia de parte, para ejecutar una sentencia que haya causado ejecutoria, la realizará el juez que haya conocido del juicio en primera instancia. La ejecución de las sentencias se efectuará conforme a las reglas generales de los juicios ejecutivos. el juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que cumpla dicha sentencia. Se realizarán los avalúos en caso de haber bienes embargados y el remate en almoneda pública, si la sentencia como es el caso en materia de arrendamiento condena a hacer alguna cosa, específicamente a la entrega del bien materia de arrendamiento, el juez señalará un plazo prudente para el cumplimiento, atendiendo las circunstancias del hecho y de las personas. Si transcurrido el plazo no cumplierse se observarán las siguientes reglas.

A) Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiere prestarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigir la responsabilidad civil.

B) Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado. En materia de arrendamiento siempre será lanzado el arrendatario a su costa en caso, de que el arrendatario se oponga a la entrega del inmueble, se llega al auto en que por dos o más oposiciones en el que se autoriza el rompimiento de cerraduras y desde luego con el auxilio de la fuerza pública. Por lo que hace a la ejecución de sentencia no existen cambios relevantes en las controversias de arrendamiento, toda vez que se aplicarán las medidas de

apremio que el juez considere pertinentes para dar cumplimiento a la resolución definitiva, siempre y cuando haya causado estado.

CAPITULO IV

PROBLEMATICA SOCIAL Y JURIDICA QUE PLANTEAN LAS REFORMAS.

4.1. EN RELACION AL ARRENDADOR.

Las reformas efectuadas en relación a los juicios de arrendamiento en el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, ya que fueron modificadas en el Diario Oficial de la Federación en lo referente a los artículos transitorios con fecha 23 de septiembre de 1993, traen como consecuencia cambios en la sociedad y desde luego una problemática jurídica, que repercute únicamente en un sector de la sociedad como son los arrendatarios de locales comerciales y de casa habitación.

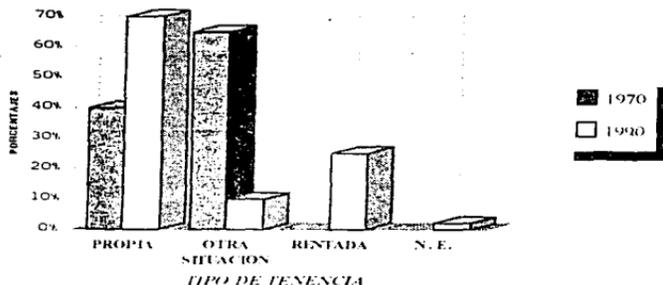
Los cambios realizados a las diferentes leyes, específicamente al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, en sus capítulos referentes en materia de arrendamiento, no causan ninguna problemática o agravio alguno a los arrendadores de bienes inmuebles, ya sea de locales comerciales o los destinados para casa habitación, sino por el contrario, las presentes reformas benefician en su totalidad al arrendador, quitándole diferentes obligaciones ante los arrendatarios, beneficios desde el momento de la elaboración de los contratos de arrendamiento, hasta el momento de hacer obligatorio el cumplimiento, esto es, que también en el nuevo procedimiento en materia de arrendamiento, cuentan con todas las facilidades para poder terminar un juicio en contra de los pocos derechos con que cuentan los arrendatarios hoy en día, en concreto las reformas en materia de arrendamiento efectuadas tanto al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, no causan agravio a los arrendadores, cayendo en un exceso de protección paternalista por parte del legislador, al concederle un sin número de beneficios y quitándole sus obligaciones primordiales, ante el arrendatario.

Los cambios realizados en materia de arrendamiento en el Distrito Federal, no aportan solución al problema de vivienda, en razón de que los inmuebles no cuentan con los requisitos para su ocupación, tales como agua, luz, drenaje e higiene, asimismo es sabido que existe carencia en lo referente a una vivienda digna, ya que en la capital del país existe un elevado número de personas que arriendan inmuebles, en todas las delegaciones políticas correspondientes, tal como lo demuestra el censo económico realizado por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, en su resultado definitivo del XI censo general de población y vivienda. A continuación se citan cifras y porcentajes de la distribución de las viviendas particulares por delegación, según tipo de tenencia, en forma general para el Distrito Federal y por delegación, con lo cual se corrobora el alto índice de personas que rentan inmuebles.

DISTRIBUCION DE VIVIENDAS PARTICULARES POR TENENCIA EN D.F.

DELEGACION	VIVIENDAS PARTICULARES	PROPIA		RENTADA		URKASIT/UEPS		MIXTA	
		UN	101	UN	101	UN	101	UN	101
DF	1 791 171	1 166 805	65 177	498 822	25 661	153 197	8 562	10 777	6 601
AZCAPUZCO	103 130	63 086	69 231	33 179	32 319	8 411	8 116	502	6 497
CERECOSAN	142 533	109 554	76 967	23 117	14 884	11 343	7 82	697	6 48
CUAHMOTLA	23 422	16 676	71 111	4 111	17 53	2 573	10 99	86	634
CUA NAHUAC	262 996	171 620	68 399	66 981	28 32	22 966	8 73	1 447	15 59
IZTACALCO	93 815	69 967	63 62	24 619	26 24	8 769	9 33	479	6 51
IZTAPALAPA	294 736	216 817	53 57	49 86	16 99	26 278	8 92	1 320	6 62
MILCOATEPEC	40 237	36 502	75 74	8 79	14 34	3 773	9 17	212	1 67
MILPAPALCA	12 296	16 219	83 24	12 16	5 02	752	6 15	7	6 68
NAHUAC	133 937	91 879	68 10	28 122	20 99	13 066	9 75	8 94	6 67
TLATEPEC	39 311	31 327	79 69	4 322	16 99	3 684	8 91	1 06	6 48
TLATEPEC	193 17	93 969	78 40	12 093	11 69	9 633	8 34	561	6 57
TLATEPEC	52 966	40 329	76 14	8 626	16 29	3 796	7 15	226	6 43
TLATEPEC	114 002	68 528	51 35	86 179	49 56	8 698	7 68	493	6 64
TLATEPEC	157 079	72 566	46 29	69 967	46 74	12 494	8 21	1 632	1 03
TLATEPEC	98 659	45 032	45 93	44 72	45 62	7 566	7 72	728	6 74
TLATEPEC	117 688	69 116	68 76	38 447	32 71	9 372	7 97	673	6 56

DISTRIBUCION DE VIVIENDAS PARTICULARES POR TIPO DE TENENCIA EN EL DISTRITO FEDERAL 1970 Y 1990



* FUENTE INEGI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1990

NOTA: PARA 1990 NO SE CONSIDERARON LOS REFUGIOS NI 7521 VIVIENDAS SIN INFORMACION DE OCUPANTES

Las reformas efectuadas en materia de arrendamiento, y en especial para los propietarios, no causan ningún perjuicio a los arrendadores de bienes inmuebles en el Distrito Federal, sino a contrario sensu, les confieren nuevos derechos y beneficios, trayendo como consecuencia una sobreprotección jurídica en lo referente a la elaboración de los nuevos contratos en materia de arrendamiento como desde luego beneficios procesales en los juicios de controversia de arrendamiento y que se enumeran a continuación:

PRIMERO.- El legislador mediante las reformas ya no obliga al arrendador a que otorgue el derecho del tanto al arrendatario, el cual consistía en otorgarle prioridad al arrendatario en caso de que se vendiera el inmueble, ante cualquier tercero, se debía ofrecer en primer lugar al arrendador notificándole por escrito, en los términos que la legislación anterior nos precisaba, esto es, que si el arrendador incumplía con este derecho, la compraventa sería contraria a derecho y por ende sería declarada nula, asimismo el notario que protocolizara dicha compraventa sería sancionado. En la legislación vigente no se contempla el derecho del tanto, lo contempla como derecho de preferencia ni se le fija ninguna responsabilidad al notario que protocolice la compraventa de un inmueble no importando que exista un contrato de arrendamiento vigente.

SEGUNDO - Se abroga el derecho de prórroga del contrato a favor del arrendatario, esto es el legislador no considera de relevancia que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas, y por lo tanto el cumplir el arrendatario con su obligación principal, no tiene mayor importancia para las reformas planteadas, trayendo como resultado que el arrendador en ningún caso podrá ser obligado a prorrogar el contrato de arrendamiento, liberando al arrendador de esta obligación con el arrendatario.

TERCERO - Otro beneficio con que cuenta el arrendador derivado de las reformas planteadas el 21 de julio de 1993, es el aumento unilateral y al libre albedrío del precio de las rentas, esto es, que el arrendador puede subir el monto de la renta indiscriminadamente, no marcando el legislador un límite al aumento del pago por concepto de renta, beneficio de nueva cuenta para una de las partes, concretamente el arrendador.

CUARTO - Se suprimió la obligación del arrendador, de dar el derecho de preferencia, esto es, que en caso de que exista un nuevo contrato de arrendamiento existía la prioridad para el arrendatario, una vez fenecido el contrato anterior por el arrendador, hoy en día no existe artículo expreso que lo obligue a dar prioridad al antiguo arrendatario en caso de un nuevo contrato de arrendamiento, vislumbrando de nueva cuenta el exceso de protección que se le da a los arrendadores de bienes inmuebles en el Distrito Federal.

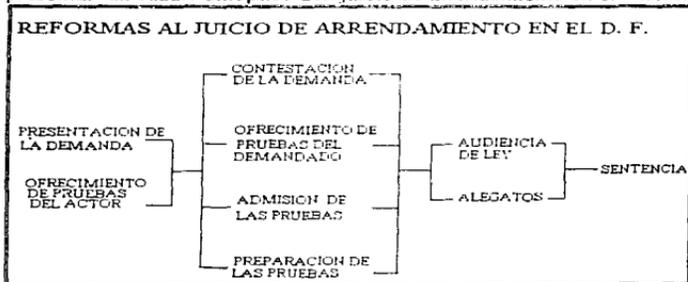
QUINTO.- Un ejemplo claro de la protección y beneficios con los que cuenta el arrendador, y desde luego que considero erróneo por parte del legislador, es el referente a que actualmente en el Distrito Federal cualquier arrendador puede vender en cualquier momento el bien inmueble materia de arrendamiento, sin importar que exista un contrato de arrendamiento que no haya fenecido, es decir, el arrendador puede vender en cualquier momento el inmueble a cualquier tercero. Y en el supuesto de que el arrendatario quiera demandar al arrendador por esta conducta, el juez únicamente podrá condenar al propietario por el pago de seis meses de renta, asimismo esta acción prescribe a los sesenta días de que se entere el arrendatario, y por si esto fuera poco, precluye su derecho si no contesta por escrito a las ofertas hechas por el arrendador, por ende, también se suprimió la nulidad de la compraventa y la sanción a los notarios que protocolicen dicha compraventa, esto es un ejemplo claro de los beneficios y abusos que puede cometer cualquier arrendador en contra de este sector social que ha quedado desprotegido tanto por el Código Civil como por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

SEXTO - El legislador en sus reformas concede un derecho más al arrendador y este surge derivado de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, entendiéndose como contrato por tiempo indeterminado, aquel en que una vez fenecido, el arrendatario sigue ocupando el inmueble, y deja de ser indeterminado mediante la notificación judicial de la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato, dicha notificación que deberá ser efectuada mediante las diligencias de jurisdicción voluntaria, una vez realizada la notificación el arrendador podrá demandar quince días posteriores a la notificación, y no en dos meses como anteriormente la legislación lo planteaba, es decir es más corto el término para demandar, una vez notificada la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato, se puede entablar el juicio en un término de quince días, posteriores a la notificación.

SEPTIMO.- Otro beneficio con que cuenta el arrendador, es en referencia a que se agregaron dos formas más de rescindir el contrato, una de ellas

es en el supuesto de que el arrendatario le ocasione daños graves al inmueble, otro supuesto es que si el arrendatario varía la forma del inmueble, sin el consentimiento del arrendador, se tendrá por rescindido el contrato.

OCTAVO.- Con el nuevo procedimiento civil en materia de arrendamiento, este es el mayor beneficio con que cuenta el arrendador ante los arrendatarios, por la rapidez con que se ventilan las controversias de arrendamiento en el Distrito Federal, específicamente cuando demanda el arrendador del arrendatario, la terminación del contrato, la desocupación del inmueble, o el pago de rentas adeudadas, debido a que la duración de un juicio en cuanto al tiempo es aproximadamente de dos a tres meses, por ende es menester presentar un cuadro sinóptico del juicio de arrendamiento en el Distrito Federal:



Se concluye que, las reformas en materia de arrendamiento en el Distrito Federal, traen como consecuencia un beneficio absoluto a los arrendadores de bienes inmuebles en el Distrito Federal, no causando a los arrendadores ningún perjuicio en sus derechos, sino por el contrario, los exime de las obligaciones primordiales para con los arrendatarios, y por ende, una sobreprotección por parte del legislador a los arrendadores, beneficiando las reformas publicadas el 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, al sector privilegiado de propietarios de bienes inmuebles en la capital del país.

4.2 EN RELACION AL ARRENDATARIO.

La problemática jurídica y social que plantean las reformas en materia de arrendamiento surgen a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993. En su primer artículo transitorio señala que dicho decreto entrará en vigor noventa días después de su publicación, sin embargo; el día 23 de noviembre de 1993, se publicó un nuevo decreto que modificaba la entrada en vigor de dichas disposiciones, estableciendo un nuevo artículo de tres fracciones. las que a la letra refieren lo siguiente:

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

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

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

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

II.- 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.

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

Tales modificaciones tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles dan como resultado una problemática jurídica en dos aspectos: primeramente se crean dos normatividades, dos leyes para resolver las controversias en materia de arrendamiento, toda vez que hoy en día se sigue aplicando el antiguo procedimiento para un juicio de terminación de contrato, el juicio especial de desahucio y el nuevo procedimiento, todo esto atendiendo a la fecha de la celebración del contrato, marcando una diferencia entre los arrendatarios, existiendo arrendatarios a los que se les aplica el anterior o reformado procedimiento y otros arrendatarios a quienes les será aplicado dicho procedimiento a futuro, es decir, a partir del 19 de octubre de 1993, violando el legislador el derecho de igualdad de trato ante la ley, y por otro lado, la interpretación discrecional que se puede hacer a los artículos transitorios para la incorporación a la nueva ley de los antiguos inmuebles habitacionales.

Con la modificación de los artículos transitorios que regulan los procedimientos civiles, publicados el 23 de septiembre de 1993, se establece que para el mismo acto jurídico, "contrato" por una misma realidad económica y social de los arrendatarios en el Distrito Federal, se apliquen procedimientos distintos, los jueces tendrán que aplicar las disposiciones en materia de arrendamiento del Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, en forma distinta para los arrendatarios, es decir, en base a un anterior y reformado procedimiento, tratando en forma distinta e indiscriminada a los nuevos arrendatarios, aplicándoles leyes distintas, en virtud de que vulneran el carácter de generalidad de la ley.

La generalidad señala que a todos aquellos casos que se encuentren en la hipótesis contenida en la norma, le serán atribuidos iguales derechos y obligaciones. La generalidad es la indeterminación subjetiva y la abstracción alude a la indeterminación objetiva, la ley regula por igual, todos los casos que conlleven a la realización de un mismo hecho

En resumen, la relación que existe entre el arrendador y el arrendatario, surge de un contrato, ya sea formal o verbal, hoy en día se aplican disposiciones diversas para regular una misma situación jurídica, lo cual constituye una violación al principio de igualdad ante la ley. Desde un punto de vista personal, constituye una violación al principio de igualdad ante la ley. En relación a la igualdad el Doctor Ignacio Burgoa Orihuela señala: "La igualdad está demarcada por una situación determinada, por ende, puede decirse que dicho fenómeno solo tiene lugar en relación y en vista de un estado particular indefinido. Para ilustrar nuestras anteriores especificaciones, recurramos a la ejemplificación. El arrendatario, el mutuario, el comerciante, etcétera, tienen en términos abstractos una situación jurídica determinada y específica establecida por el orden de derecho correspondiente. Pues bien, un comerciante, un arrendatario o un mutuario, personalizados, individualizados gozan de los mismos derechos y responden a las mismas obligaciones que todas aquellas personas que tienen la misma situación jurídica de comerciantes o arrendatarios o de mutuarios, en síntesis, la igualdad desde un punto de vista jurídico implica la posibilidad o capacidad que tiene una persona de adquirir derechos o contraer obligaciones, cualitativamente, propios de todos aquellos sujetos que se encuentren en una misma situación jurídica determinada".⁴⁸

La otra problemática jurídica que se presenta con la publicación del decreto del 23 de septiembre, se refiere a la interpretación que se puede hacer del mismo; originalmente, tales disposiciones pretendían no afectar a los arrendatarios y promover bajo un mismo régimen legal la inversión privada en materia de vivienda en alquiler, según lo afirmó el anterior gabinete mediante un comunicado

⁴⁸ BURGOA ORIHUELA, IGNACIO, Diccionario Jurídico, Ed. Porrúa, Tercera Edición, México 1989.

de prensa emitido por la Dirección de Comunicación Social de la Presidencia de la República el día miércoles 4 de agosto de 1993.

"Consigna el comunicado siete párrafos:

"Habiendo el Presidente de la República, tomado en cuenta las preocupaciones de la sociedad, los puntos de vista de sus colaboradores y la opinión de los líderes del Congreso, ha decidido enviar durante el periodo extraordinario de sesiones que se aproxima, una iniciativa que cierre el paso a cualquier inseguridad de los inquilinos, manteniendo al mismo tiempo en los nuevos mecanismos que impulsen la construcción de vivienda en renta, dejando a salvo los derechos de los propietarios

Para ello, el Presidente ha tomado la decisión de apoyar reformas que aclaren, sin ningún género de dudas, que las nuevas disposiciones no se aplicarán a ninguno de los actuales inquilinos, y que, en lo que a éstos concierne, la entrada en vigor de la nueva legislación será hasta dentro de cinco años

Ni una sola de las cerca de 500.000 familias que rentan casas y departamentos será afectada, pero tampoco los derechos de los propietarios, añadió el texto".⁴⁹

Con la publicación en el Diario Oficial de la Federación del decreto que modifica los artículos transitorios que reforman el Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, publicado el 21 de julio de 1993, se confundió a los arrendatarios, engañándolos, manifestando que las reformas entrarían en vigor el 19 de octubre de 1998, lo cual es falso, toda vez que los contratos celebrados con posterioridad al 19 de octubre de 1993, se les aplicará el nuevo procedimiento, al igual que todos los locales comerciales que se den en arrendamiento, no importando la fecha de la celebración del contrato, es decir, a todos los locales comerciales les serán aplicables dichas reformas, y por ende se le causa un

⁴⁹ Montge, Raúl "Confusa marcha atrás del Presidente en las confusas reformas inquilinarias" en Proceso número 875, del 9 de agosto de 1993. Página 33.

perjuicio grave a este sector social, tratando en forma diferente a arrendatarios con los mismos derechos.

Es imperativo hacer alusión a las reformas efectuadas al Código Civil en materia de arrendamiento, ya que como se ha tratado de demostrar en el presente trabajo, las multitudinarias reformas causan una problemática social y jurídica únicamente a los arrendatarios de bienes inmuebles en el Distrito Federal, por ende se analizan los artículos que fueron abrogados y derogados del código en comentario

Primero: Artículo 2448 "C": El presente artículo, hoy en día nos dice que la duración de todo contrato de arrendamiento destinado a casa habitación será de un año forzoso para las partes, antes de la reforma este artículo contemplaba la prórroga del contrato hasta por dos años siempre y cuando el arrendatario se encontrara al corriente del pago de sus rentas, es decir, la legislación actual ya no contempla el derecho de prórroga para el arrendatario, no importándole al legislador que éste se cumpliera con todas sus obligaciones, advirtiéndose la sobreprotección para el arrendador en las presentes reformas.

Segundo: Artículo 2448 "D": este artículo fue derogado para beneficio del arrendador, y por ende causándole grave perjuicio al arrendatario, toda vez que el presente artículo limitaba a todos los arrendadores de bienes inmuebles a incrementar las rentas anualmente, no pudiendo exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo para el Distrito Federal, el artículo en comentario anteriormente marcaba un parámetro razonable para ambas partes en cuanto al aumento de la renta, sin embargo con la derogación del artículo en estudio da como resultado el aumento de rentas unilateralmente y segundo el aumento indiscriminado de las rentas en cuanto al precio, lo que constituye un abuso a partir del 19 de octubre de 1993, toda vez que las rentas se incrementan desproporcionadamente por parte del arrendador, a su libre albedrío.

Tercero: Artículo 2448 "I", este artículo deroga uno de los derechos primordiales de todo arrendatario, en virtud de que ya no existe el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender el inmueble, esto es, que para el legislador no importa que exista un contrato, pudiendo venderse el inmueble aun

estando arrendado y por ende, menos le interesa que le sea vendido a cualquier tercero sin darle preferencia al arrendatario, pudiendo gravar el inmueble materia de arrendamiento, en cualquier momento.

Cuarto: Artículo 2448 "J", tal artículo, regulaba el derecho del tanto, la reforma primeramente cambia el nombre, hoy en día se le conoce como derecho de preferencia. La fracción V obligaba a los notarios supervisar la compraventa de un inmueble arrendado, es decir que el arrendador le diera prioridad al arrendatario antes que a cualquier tercero para la compraventa, actualmente si se efectúa la venta del inmueble sin hacerle saber el derecho de preferencia, el arrendatario sólo puede demandar el pago de daños y perjuicios y la indemnización será del 50% de las rentas de 12 meses, y solamente que sea declarada procedente si la acción interceda ante el juez competente, es decir que el arrendador puede vender en cualquier momento el inmueble, no importando que se encuentre arrendado y si se realiza la venta contraria a lo dispuesto por el presente artículo sólo podrá ser condenado por indemnización al pago de 6 meses de renta, siendo que la legislación anterior sancionaba al notario que no se percatara que se otorgó el derecho del tanto y además declaraba nulo de pleno derecho el contrato. Otro cambio que sufre es en cuanto al término de prescripción para ejercer el pago de daños y perjuicios que es de 60 días, y anteriormente se contaba con 6 meses, aclarando que se ejercitaba la acción de nulidad de la venta, acciones diferentes entre la legislación anterior y la nueva, de lo que se desprende el favoritismo a los arrendadores y la desprotección jurídica a todos los arrendatarios.

Quinto: Artículo 2448 "L", derogado, esto quiere decir que ya no se obliga al arrendador a plasmar íntegramente en los contratos de arrendamiento el derecho de preferencia, debido a que anteriormente se requería plasmar íntegras las disposiciones del capítulo IV de los inmuebles destinados a casa-habitación, ya que como es sabido que la mayoría de los arrendatarios desconocen sus derechos prioritarios en materia de arrendamiento.

Sexto: Artículo 2478, contempla las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, es decir cuando en un contrato no se ha estipulado el tiempo de la duración del mismo, o se ha convertido en indeterminado en razón de que ha fenecido el mismo en cuanto al tiempo y el

arrendatario siga disfrutando el inmueble se convierte en indeterminado, y para concluir el mismo como es sabido en la práctica jurídica se deben promover ante un juzgado del arrendamiento inmobiliario las diligencias de jurisdicción voluntaria, es decir se presenta el escrito correspondiente en el cual se le hace saber al arrendatario, la voluntad del arrendador que da por terminado el contrato de arrendamiento, notificación que deberá ser practicada por conducto del notificador adscrito al juzgado, una vez practicada la notificación se expiden las copias certificadas de todo lo actuado y concluyen las diligencias de jurisdicción voluntaria.

En la legislación anterior estas diligencias daban por terminado el contrato, previo aviso con 2 meses de anticipación, con las nuevas reformas el aviso debe ser con 15 días de anticipación, tiempo más corto y benéfico para el arrendador, esta es una de las reformas que nos demuestran los términos procesales tan cortos con los que cuentan los arrendatarios de bienes inmuebles en el Distrito Federal.

Séptimo: Artículo 2485, "DEROGADO" El presente artículo es uno de los derechos primordiales que el legislador suprimió a los arrendatarios, no importándole que el arrendatario se encontrara al corriente en su obligación primordial que es pagar puntualmente la renta, es decir el artículo anterior otorgaba como derecho a todo arrendatario, la prórroga del contrato hasta por 1 año, con el único requisito de que se encontrara al corriente en el pago de sus rentas, situación que para el legislador no tiene mayor relevancia, sin embargo para los arrendatarios causa un agravio de imposible reparación, ya que un año de prórroga para todo arrendatario significaba tener un lugar seguro para él y su familia donde vivir, derecho que hoy en día es historia, debido a que la prórroga de un año para el arrendatario ha quedado derogada.

Octavo: Artículo 2486, "DEROGADO" El presente artículo suprime el derecho de que si terminado el arrendamiento y su prórroga, y si no había oposición se tenía por renovado el contrato. Esta renovación no tiene efectos en la actualidad porque de igual manera que el artículo anterior han quedado derogados tales beneficios o derechos del arrendatario.

Noveno: Artículo 2489, este artículo nos habla de las formas en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, el legislador en sus reformas agrega 2 supuestos más.

A).- Por daños graves al inmueble.

B).- Por variar la forma del inmueble, sin permiso del arrendador.

Las reformas de mayor relevancia son las que fueron efectuadas al Código de Procedimientos Civiles, vigente para el distrito federal, ya que como es sabido, es sorprendente la rapidez con que se da por concluido el procedimiento y se dicta una sentencia en materia de arrendamiento, y la forma tan especial en ofrecer, admitir, preparar y desahogar pruebas, momentos procesales que benefician únicamente a los arrendadores y causan perjuicio a los arrendatarios, existiendo violaciones al procedimiento por parte de los arrendadores y por el juez, apoyados en una ley procesal que no fue creada conforme a derecho por el legislador, no importándole un sector de la sociedad que por falta de recursos económicos no puede ser propietaria de un bien inmueble, por ende es importante analizar las reformas efectuadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para tratar de acreditar como es aplicada la ley en forma exacta y prioritaria, para una de las partes en todo juicio de arrendamiento.

I.- Artículo 957.- El presente artículo en su párrafo segundo, nos presenta un cambio procesal de relevancia, ya que el nuevo juicio le es aplicable no únicamente a los arrendatarios, sino que este nuevo procedimiento le es aplicable también al fiador de todo contrato de arrendamiento, es decir, si son demandados podrán ser condenados en un término no mayor de 2 a 3 meses, tanto el arrendatario como el fiador.

Otra problemática social y jurídica que plantean las reformas en relación al arrendatario es la derivada del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles que en su parte final, específicamente en la acción que

intente el arrendatario en contra del arrendador por el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2448-J del Código Civil en su fracción V, específicamente se refiere al pago de daños y perjuicios, a favor del arrendatario en caso de que el arrendador venda el inmueble sin dar el aviso primeramente de dicha compraventa al arrendatario, en un juicio seguido en contra del arrendador, lo máximo a que se puede llegar, es a que el arrendador sea condenado por un juez del arrendamiento inmobiliario, por no dar este el aviso de la venta del inmueble, y la sanción si la podemos llamar así, será por un monto de seis meses de renta. Por ejemplo, si existe un contrato de arrendamiento en el que se pagan \$500.00 (quinientos pesos 00/100 M. N.), por concepto de renta mensual, y el arrendador decide vender el inmueble sin dar el aviso correspondiente al arrendatario, el Juez condenará limitadamente por concepto de indemnización a favor del arrendatario por la risible cantidad de \$ 3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M. N.), por esta falta y contravención al artículo 2448-I fracción V del Código Civil.

Además se limita al arrendatario, toda vez que esta acción prescribe sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva, tiempo que es extremadamente corto. En la parte final de dicho artículo, existe una aberración, toda vez que nos habla de otro supuesto en el cual nuevamente al arrendatario le son violados sus derechos, señalando que el arrendatario debe cumplir ciertas condiciones, como son dar el aviso por escrito, de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia, exhibiendo el dinero de la compraventa, y un segundo aviso por escrito en caso de que el arrendador cambie la oferta inicial de la compraventa. Considero que existe una discrepancia en la fracción V del artículo 2448-J del Código Civil, en virtud de que nos habla en primer lugar de que en caso de que no se realice la notificación de la venta al arrendatario se podrá demandar el pago de daños y perjuicios al arrendador y en su parte final nos dice que el arrendatario debe cumplir las condiciones establecidas en las fracciones II y III del artículo en estudio, los cuales nos hablan de las notificaciones y contestación a las notificaciones de la compraventa, fracción V que es totalmente incongruente en su parte inicial y final, ya que no especifica los requisitos de las notificaciones por escrito, es decir, cómo se acredita dicha notificación, si el que las recibe no firma para constancia, de qué forma se acredita que se cumplió con este requisito.

En conclusión, encontramos tres problemáticas derivadas del artículo 2448-J fracción V, en relación con el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

I.- La indemnización por concepto de daños y perjuicios por parte del arrendador en contra del arrendatario, será por el pago de seis meses de renta, cantidad que consideramos no es equiparable con el daño causado al arrendatario.

II.- Prescribe esta acción en sesenta días, tiempo limitadamente corto, es la acción en materia civil más corta en cuanto a tiempo de prescripción, por lo que consideramos se debe ampliar este término procesal.

III.- El arrendatario que no cumpla con dar contestación a la notificación de la compraventa perderá su derecho para hacerlo, esto es precluirá su derecho para demandar el pago de daños y perjuicios, lo que es totalmente incongruente con el primer párrafo de la fracción V del multicitado artículo, es decir, si el arrendador no da aviso de la venta del inmueble al arrendatario, como va a dar contestación a algo que ignora y desconoce el arrendatario.

II.- Artículo 959.- El legislador con esta reforma obliga al Juez de Arrendamiento Inmobiliario, a que una vez que haya sido admitida la demanda, "auto admisorio" deberá señalar fecha para la única audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores al auto que admita la demanda, lo cual quiere decir que la audiencia de ley deberá señalarse un mes después de admitida la demanda, tiempo extremadamente corto, debido a que, al demandado se le estará emplazando una semana antes de la audiencia de ley, verbigracia, si una demanda es admitida el primero de enero, la audiencia deberá ser el 30 de enero ahora bien, debe elaborarse la cédula de notificación para el emplazamiento, por el personal correspondiente del juzgado, Y se tardan de 3 a 5 días aproximadamente para elaborarla, posteriormente deberá turnarse al notificador y ejecutor correspondiente, el cual dará fecha para la diligencia de ley, recordando que es emplazamiento y embargo. Si pensamos que esta diligencia se practica con rapidez, será en una semana posterior, estos trámites tardan dos semanas aproximadamente, por lo que la audiencia sería una semana después, y si al

demandado se le emplaza 6 días hábiles antes de la audiencia de ley, se tendrá por emplazado conforme a derecho, por ende, es ilógico que en ese término el demandado "arrendatario" pueda dar contestación y ofrecer pruebas, tales como son testimoniales, documentales en poder de terceros y mucho menos periciales que es más problemático preparar debido a la propia naturaleza de tal probanza, por lo que consideramos que la reforma efectuada a este artículo es uno de los errores más graves por parte del legislador. Con el objeto de acreditar lo manifestado, se plantea el siguiente supuesto: que el arrendador demande el pago de una cantidad de \$ 20,000.00 (veinte mil pesos 00/100) por concepto de adeudo de rentas, por lo que el juez del arrendamiento inmobiliario, ordenara se le embarguen al demandado bienes de su propiedad bastantes y suficientes para garantizar el pago, y lo cierto es que están pagadas mediante billetes de depósito y éstos se encuentran en poder del Director de Consignaciones Cíviles. ¿Qué pasa si el demandado no las puede ofrecer y desahogar dentro del término multicitado de 6 días del que hacemos referencia? ¿Esto dará como resultado que se condene al pago o en su caso el remate de los bienes embargados, o en su caso estos bienes contarán con un gravamen indebido y ocasionado por causas imputables al legislador y no a las partes de un juicio de controversia de arrendamiento?

El último párrafo nos señala que contestada la demanda o la reconvenición, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho, y fijará la forma de preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, ¿qué pasa si se da el supuesto señalado en el párrafo que antecede, y si el litigante de la parte actora dolosamente le pide al notificador que emplace al arrendatario 6 días antes de la audiencia de ley? El demandado estará emplazado conforme a derecho y en este caso en que momento el juez va a fijar la forma de preparación de las pruebas, ya que no podrá diferir la audiencia de ley, por lo que este es un ejemplo claro de los errores procesales con que cuenta nuestra legislación en materia de arrendamiento inmobiliario, vigente para el Distrito Federal.

III.- El artículo 960, nos refiere la preparación para el desahogo de pruebas, dejando la obligación a las partes para preparar sus pruebas, por lo que debe presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas admitidas, y sólo en caso de que demuestre la imposibilidad de preparar alguna de sus pruebas, el Juez expedirá oficios y citaciones, así como perito tercero en discordia, para que se desahoguen en la audiencia de ley. Si el arrendador y su abogado, en forma dolosa notifican

seis días antes de la audiencia de ley, se tendrá por practicado el emplazamiento conforme a derecho al arrendatario y debido al corto tiempo para contestar la demanda y ofrecer pruebas, él no podrá hacerlo correctamente, por ejemplo, no podrá tener a sus testigos, o en caso de que sea un testigo que no pueda ser presentado por el demandado, es decir, otro arrendatario del mismo bien inmueble "vecinos", y no se quiera presentar por miedo al arrendador, esta prueba no podrá ser desahogada y será desechada por causa imputable al oferente. Asimismo, en ese término no se tendrá lista la cédula de notificación, ni se practicará la notificación para el testigo por el actuario correspondiente, prueba que será desechada por el juez, manifestando que la falta de preparación de la prueba es imputable a las partes, siendo esto realmente imputable al legislador.

Ahora bien, en el supuesto de una prueba pericial, se requiere de mayor tiempo para la preparación de dicha prueba, y si es de mucha importancia una pericial en caligrafía y grafoscopia por ejemplo, esta prueba no es posible que se desahogue en tan poco tiempo, y mucho menos podrá ser nombrado un perito tercero en discordia, no llegando a una verdad jurídica, debido a las reformas que no fueron elaboradas pensando en la parcialidad de la ley ante las partes, y que deben existir términos procesales razonables para el ofrecimiento y desahogo de las pruebas, en resumen la falta de preparación de las pruebas aún siendo por causa imputable al juzgado, será obligación de las partes prepararlas y tenerlas listas para la audiencia de ley, en caso contrario serán desechadas por causas imputables a las partes, con lo que no estamos de acuerdo por las razones expuestas.

La fracción II del artículo 960, nos dice que si llamado un testigo, perito, o solicitado un documento, no está preparado, se declarará desierta la prueba por causa imputable al oferente.

Otro ejemplo claro, es tratándose de un prueba documental ofrecida por el demandado "arrendatario" y ésta se encuentra en poder de un tercero, y consisten en la excepción de pago "billetes de depósito". Se debe presentar el escrito sellado en el cual se exhibió el documento, en este caso el Juez deberá girar atento oficio a este tercero, a efecto de que lo exhiba en el Juzgado, verbigracia, que el C. Director de Consignaciones Civiles del Distrito Federal, exhiba y

manifieste si existen billetes de depósito a favor del actor por concepto de rentas, en este caso se pueden dar diversos supuestos, en los cuales no se podrá tener preparada la prueba por falta de tiempo, se da el supuesto de que si se le encarga el oficio que corresponde al empleado judicial y éste por enfermedad o negligencia no elabora a tiempo el oficio, se declarará desierta por causa imputable al oferente, sin embargo la falta de preparación de la prueba proviene de un empleado del juzgado, que como cualquier otra persona puede enfermarse o que no cumpla con su trabajo por falta de tiempo, en este caso no es imputable al oferente y el juez desechará la probanza, por causa del oferente por no estar preparada, sin embargo y como se ha tratado de demostrar en el presente trabajo las partes también dependen de terceros y la falta de preparación de las pruebas no es imputable en todos los casos al oferente.

Otro supuesto se da cuando si se elabora a tiempo el oficio y se presenta al Director de Consignaciones Civiles, y éste no contesta que efectivamente están pagadas todas las rentas mediante billete de depósito de Nacional Financiera, por error o negligencia, el juez resolverá, que se saquen a remate los bienes embargados y se paguen las rentas al arrendador lo cierto es que la causa es verdaderamente imputable a la autoridad que corresponda, y como es sabido, esto ocurre con frecuencia en nuestros tribunales, debido a la carga de trabajo, razón por la cual resulta erróneo que el legislador culpe en todos los casos a los oferentes la falta de preparación de alguna prueba cuando en muchas ocasiones para poderse allegar a cualquier tipo de prueba se depende de terceros, y que en ocasiones es necesario aplicar alguna medida de apremio eficaz para poder llegar a la verdad jurídica al momento de dictar la resolución correspondiente, artículo que viola en forma flagrante las garantías individuales de todo oferente, de lo que se concluye que no en todos los casos, es imputable a las partes la falta de preparación de alguna de las pruebas, ya que éstas deben prepararse en forma conjunta, entre las partes, terceros y con el apoyo de los tribunales. El ejemplo con que se pretenden demostrar las anomalías en el procedimiento es muy socorrido en la práctica jurídica.

IV.- El artículo 961 nos señala la forma en que se desarrolla la audiencia de ley, la cual cuenta con dos características primordiales en la actualidad, la primera que es única, y la otra que nunca será diferida por cualquier

causa. La fracción primera nos dice que el juez deberá estar presente en la audiencia y exhortará a las partes a una amigable composición. De la presente reforma surge una pregunta, ¿ qué labor desempeñan los C. Conciliadores adscritos a los juzgados hoy en día ? En razón de que ya desapareció la audiencia previa y de conciliación, otro error que comete el legislador con la presente reforma es que no derogó el artículo 60 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, fracciones I y II, el cual sigue contemplando, la intervención de los conciliadores en la Audiencia Previa y de Conciliación, así como informar al titular los resultados de la audiencia, por ende se nota la falta de cuidado por parte del legislador en virtud de que le faltó derogar el artículo en comento de la Ley Orgánica de los tribunales de Justicia del Fuero Común, en relación a las controversias de arrendamiento inmobiliario.

Asimismo, quedó sin efecto, la audiencia previa y de conciliación, la pregunta es, ¿ qué función desempeñan actualmente los conciliadores en los juzgados de arrendamiento? por lo cual considero que en un futuro quedarán sin empleo estos profesionistas, ya que no pueden realizar la función primordial que tenían en los tribunales de arrendamiento, es decir su participación en la multicitada audiencia.

En la fracción II, nuevamente el legislador considera que se deben dejar de recibir las pruebas que no se encuentren preparadas, por causa imputable al oferente, lo cual considero erróneo en virtud de que no en todos los casos, la falta de preparación de alguna prueba es imputable al oferente, tal como se ha tratado de acreditar en el presente trabajo. En la última fracción del artículo en estudio se da el término para que las partes ofrezcan sus alegatos y el juez dicte la resolución correspondiente.

V.- Otro artículo que sufrió un cambio relevante en materia procesal es el 965 y es el referente al recurso de apelación, en su fracción I, nos presenta un cambio en cuanto la apelación interpuesta en contra de autos, ya que se debe interponer el recurso en contra del auto reservándose para su tramitación y para que proceda la apelación, se impone como requisito interponer una segunda apelación en contra de la sentencia definitiva, y en caso de que no se apele a la

resolución definitiva se dejará sin efecto la primera apelación, es decir actualmente para que proceda una apelación en contra de un auto se necesita una doble apelación, para que proceda este recurso.

La fracción segunda del artículo en comento, nos indica la improcedencia de la apelación extraordinaria en materia de arrendamiento, que procede cuando un juicio es llevado en rebeldía y el demandado no contestó a la demanda ni presentó escrito alguno, y el agraviado cuenta con un término de 3 meses para interponer este recurso, en contra de la sentencia definitiva, con la salvedad de que acredite que hubo defectos en el emplazamiento, en este supuesto si se declara procedente la apelación se ordenará la reposición del procedimiento. Sin embargo al legislador no le importo si existieron defectos en el emplazamiento en perjuicio del demandado, en materia de arrendamiento en razon de que tendrán por realizada la notificación conforme a derecho y el demandado no tendrá recurso en contra de un juicio que nunca fue emplazado, y como es sabido, en nuestros tribunales es muy común la realización de emplazamientos con vicios de esta naturaleza, y los arrendatarios no cuentan con el. De lo que se desprende el exceso de protección ante la ley a una de las partes y todo en perjuicio de los arrendatarios de bienes inmuebles en el Distrito Federal. Recurso que considero debe contar todo demandado cuando no es notificado conforme a derecho, no importando el tipo de juicio ya que por esta razon no puede condenarse sin ser vencido y oído en juicio, violandose la garantía de audiencia ya que nunca se enteró del juicio en su contra, reforma que considero fuera de la realidad y que causa agravio a los arrendatarios.

VI.- La apelación en materia de arrendamiento únicamente procede en efecto devolutivo en materia de arrendamiento inmobiliario, es decir se admite en un solo efecto, el devolutivo, y no suspensivo, esto quiere decir que es ejecutable la sentencia definitiva ya que no suspende el procedimiento, tal y como lo establece el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Una vez dictada la sentencia definitiva el apelante cuenta con un término de 5 días para interponer la apelación, pero la sentencia puede ser ejecutada es decir en materia de arrendamiento, el inquilino será lanzado a su costa, debido a que este recurso no suspende el procedimiento, por lo que estamos ante un juicio que cuenta con una sola instancia, ya que mientras es tramitado el recurso ante la

sala correspondiente se ejecuta la sentencia y en el supuesto que se llegara a ganar la apelación, ya no se podría hacer nada porque sería un acto consumado. La reforma en materia de apelación en los juicios de arrendamiento es otro ejemplo claro del exceso de protección a los arrendadores y un perjuicio irreparable para los arrendatarios, rompiendo con el principio de igualdad de las partes en un proceso, ya que las reformas en materia de arrendamiento únicamente benefician a los propietarios de los bienes inmuebles, dando como resultado un perjuicio en contra de todas las personas que rentan un inmueble ya sea para casa habitación o negocio. Actualmente cuentan con muy poco tiempo para tener donde vivir con su familia o tener un negocio que puedan trabajar para subsistir, situaciones que consideramos, no contempló el legislador al haber llevado a efecto todas estas reformas, desde luego, como ya lo manifestamos, en perjuicio de las clases más necesitadas.

A efecto de acreditar las irregularidades que existen en el nuevo procedimiento en materia de arrendamiento para los arrendatarios y el grave perjuicio que se les ha ocasionado, es imperativo plantear el siguiente supuesto que se da en la práctica jurídica:

PRIMERO.- El actor "arrendador" demanda del arrendatario, las siguientes prestaciones: la terminación del contrato, la entrega del inmueble, el pago de rentas atrasadas, el pago de gastos y costas. En este mismo escrito, ofrece sus pruebas, la confesional, testimonial, documentales, presuncional e instrumental. El juez va a dictar un auto admisorio. Si la demanda se admite los primeros días de enero, está obligado el juez a fijar la fecha de audiencia a finales de ese mes o la primera semana de febrero.

Posteriormente, el actor encarga la elaboración de la cédula de notificación y anexa las copias de traslado para el emplazamiento, en razón de esto, se turna el expediente al oficial judicial correspondiente del juzgado para que elabore, dicha cédula, entregándola 3 o 4 días después de, transcurrida esta semana, se turna el expediente con la cédula de notificación al actuario correspondiente, para que éste a su vez conceda una cita para la diligencia de ley, si consideramos que este segundo trámite nos lleva otra semana, estaremos en el

supuesto que han transcurrido 15 días antes de que se lleve a cabo la única audiencia de ley. Se da el caso que un abogado dolosamente calcule el tiempo y se ponga de acuerdo con el actuario para que emplacen al demandado 6 días hábiles antes de la audiencia de ley, se tendrá por practicada la diligencia conforme a derecho, y en este caso es imposible que en este tiempo tan corto el demandado tenga preparadas todas sus pruebas. Recordando que no sólo es el emplazamiento sino que se dictó un auto con efectos de mandamiento, es decir sino se cubren las rentas adeudadas se procederá al "embargo" sobre bienes del arrendatario.

SEGUNDO.- Posteriormente el arrendatario deberá contestar la demanda dentro del término de 5 días después del emplazamiento o requerimiento y del embargo, oponiendo las excepciones y defensas que considere procedentes y en ese mismo escrito, ofrecerá sus pruebas, y si se le emplazó al demandado 6 días hábiles antes de la audiencia de ley, se tendrá por practicada la diligencia conforme a derecho, y contará con ese término para la preparación de sus pruebas. Tiempo extremadamente corto y si no tiene preparadas sus pruebas para su desahogo, se desahogará por causa imputable al arrendatario. Si se da este supuesto, en estos 6 días hábiles es casi imposible preparar por ejemplo, una prueba testimonial, donde el testigo ofrecido se niegue a declarar. En este caso se necesita el apoyo del juez para que este testigo rinda su testimonio y en caso de no comparecer el juez le aplicará la medida de apremio que corresponde para que comparezca, esta prueba no se puede preparar en tan corto tiempo. Tratándose de una prueba documental proveniente de tercero, como es el caso de un escrito de consignación de pago de renta, presentado ante el Director de Consignaciones, y si es objetada en cuanto a su contenido, alcance y valor probatorio, para que tenga validez, esta prueba necesita perfeccionarla el demandado con otros medios de prueba como son girar oficio a esta dirección para que informe al juzgado si existen billetes de depósito de Nacional Financiera, a favor del actor por concepto de pago rentas y el monto total de estas cantidades, en este caso se dan dos supuestos, el primero es que si fue emplazado con 6 días antes de la audiencia de ley es imposible tener el oficio y menos aún la contestación del tercero, no siendo imputable en este caso al arrendatario y tampoco al tercero. El segundo supuesto, es si se pudo elaborar con tiempo el oficio y se presentó ante la autoridad correspondiente Dirección General de Consignaciones Civiles, y dicha autoridad no contesta el oficio por exceso de trabajo, por negligencia o por cualquier otra causa, en este supuesto tampoco es imputable al oferente la falta de preparación de

la prueba, en virtud de que el responsable es un tercero y el único que puede obligar a este tercero para que corrobore esta prueba y se llegue a la verdad jurídica, es el juez aplicando de las medidas de apremio que el Código Procesal contempla.

Si se da cualquiera de estos dos supuestos, el juez primeramente declarará desierta esta prueba por causa imputable al arrendatario, siendo ello totalmente injusto, y si no acreditara el pago de las rentas, se sacarán a remate los bienes embargados, para hacer pago al arrendador de las rentas, causando un perjuicio de difícil reparación, por lo que estas situaciones nunca fueron consideradas por el legislador, y están fuera de la realidad jurídica, violando la garantía de audiencia y desde luego violando el principio de igualdad de las partes en todo proceso. Así la situación de hecho, con estos términos procesales para ofrecer pruebas, tampoco se puede tener preparada una prueba pericial en caligrafía y grafoscopia para determinar la autenticidad de la firma de un contrato, es decir, si alguien presenta un contrato alterado en las firmas o el tiempo de duración del mismo (apócrifo), se tendrá por auténtico este documento, ya que como es sabido para la preparación de una prueba pericial de esta naturaleza, se necesita un tiempo considerable para contratar los servicios de un erudito en una ciencia o arte en particular, y debido a las reformas procesales y por las razones expuestas es imposible preparar algunas de estas pruebas dada su naturaleza, por causas verdaderamente imputables al legislador y no a las partes como erróneamente lo expresan las multicitadas reformas.

Posteriormente el juzgador admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y dejará de recibir también aquellas pruebas que no se encuentren preparadas, y como se ha pretendido demostrar en el presente trabajo, no en todos los casos es imputable al oferente la falta de preparación de alguna de las pruebas, en virtud de que consideramos que deben ser desahogadas las pruebas en forma conjunta con el apoyo del juzgador y algún tercero, ya sea un testigo, perito, u otra autoridad, de lo cual se concluye que las reformas violan en forma directa los derechos de los arrendatarios.

TERCERO.- En la única audiencia de ley, que tiene como característica primordial, que no podrá ser diferida por ninguna causa y

desahogadas las pruebas que fueron admitidas y preparadas en tiempo, se escucharán los alegatos de las partes, el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente, dando por concluido el asunto en su totalidad. Por lo que se concluye que las reformas procesales únicamente beneficiar a una sola de las partes, lo que considero sea pretendido acreditar con en el presente trabajo.

A manera de resumen, considero que los cambios realizados a los artículos tanto del Código Civil y al de Procedimientos Civiles, tales como suprimir el derecho del arrendatario de ser preferido en un nuevo contrato, el derecho de prórroga, el aumento de rentas en forma indiscriminada por parte del arrendador, la desaparición del derecho del tanto, la disminución del término de notificación para los contratos por tiempo indeterminado, la desaparición de la renovación del contrato a favor del arrendatario en caso de no existir oposición al término de éste y de la prórroga, y los cambios en materia procesal tales como la rapidez con que se ventilan los juicios de arrendamiento, en razón de que con el escrito de demanda se ofrecen las pruebas correspondientes, la rapidez para señalar la audiencia de ley única e indiferible en un término no mayor de un mes, la deserción de las pruebas que no estén preparadas por causa imputable al oferente, la desaparición de la audiencia previa y de conciliación, y la rapidez con que se emite la sentencia definitiva, la apelación que únicamente se admite en el efecto devolutivo y no suspensivo, la doble apelación para que proceda en contra de un auto, la no aplicación o admisión del recurso de la apelación extraordinaria en los juicios de arrendamiento, dan como resultado la violación al principio de igualdad de las partes en todo proceso, ya que las reformas efectuadas en materia de arrendamiento únicamente beneficiar a los arrendadores y causan un grave daño a los arrendatarios, y a sus familiares que habitan en forma conjunta un inmueble para casa habitación, privándolos rápidamente de un lugar donde vivir, esto aunado a la situación económica tan precaria que vive el país, y también con la rapidez que puede ser privado un arrendatario de un local comercial que es el modus vivendi para el arrendatario para subsistir, él y su familia, situaciones de carácter económico y social que no fueron valoradas y estudiadas a conciencia por el legislador que efectuó dichas reformas, y mucho menos tomó en cuenta el alto índice de personas que rentan inmuebles para casa habitación y comercio en el Distrito Federal, siendo aproximadamente la mitad de habitantes de la capital del país, sector social que carece de una vivienda propia para poder subsistir con su familia, ya que son personas que viven con uno o dos salarios mínimos y con los que deben satisfacer otras necesidades diferentes a la de un lugar donde vivir,

problemas de carácter social, económico y jurídico que nunca fueron tomados en cuenta por el legislador, para llevar acabo dichas reformas, y que dan como resultado la violación de derechos tan elementales en los procesos de esta naturaleza jurídica.

4.3. EN RELACION A LOS TRIBUNALES.

La problemática social y jurídica, ocasionada por las reformas contenidas en el Diario Oficial de la Federación, publicado el día 21 de julio de 1993, y que en relación a los tribunales, algunas de ellas entraron en vigor el 19 de octubre del mismo año, surge a partir del estudio del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles (vigente para el Distrito Federal) , contenido en el Capítulo V, de la vía de apremio, sección primera de la ejecución de sentencia, de la Ley Procesal en comento, artículo al que le fue agregado lo siguiente en su fracción III párrafo segundo:

Art. 517. Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el Juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho y de las personas.

Si pasado el plazo, el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:

I.- Si el hecho fuere personal del obligado, y no pudiere prestarse por otro, se lo compierá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del Derecho para exigirle la responsabilidad civil;

II.- Si el hecho pudiere prestarse por otro, el Juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado, en el término que lo fije.

III.- Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el Juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el Juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Del artículo transcrito de manera literal, se desprende que el legislador obliga al Juez a conceder a todo arrendatario cuando se allane a la demanda un término de cuatro meses para la desocupación del inmueble, e impone como único requisito para todo arrendatario que confiese o se allane a la demanda; aclarando que al legislador le faltó agregar que al arrendatario se le conceda este beneficio, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Por ende, a todo arrendatario moroso, y desde luego su abogado patrono, hábilmente, se acojan al beneficio que les da el allanarse a la demanda. Este artículo les dará el beneficio de no pagar rentas atrasadas ni posteriores a los cuatro meses, toda vez que el legislador únicamente exige como único requisito el allanarse a la demanda.

Desde mi punto de vista, el presente artículo es el único que confiere beneficios a los arrendatarios en el Distrito Federal, en el caso de ser demandados, ya que hoy en día, en la práctica jurídica los juicios ventilados en materia de arrendamiento con base en las reformas, no exceden de dos meses por la rapidez procesal que existe en los juzgados de arrendamiento en el Distrito Federal, y que por ende, este artículo es el único que beneficia al arrendatario para que goce del inmueble arrendado. Y la problemática jurídica que surge en relación a los juzgados de arrendamiento, es que se les obliga a conceder a los arrendatarios un término de cuatro meses, con el único requisito de que se allane a la demanda, y no importándole al legislador que el demandado no cumpla con su obligación primordial, que consiste en el pago de las rentas atrasadas o posteriores al juicio.

Un segundo problema que surge en relación a los tribunales, es la derogación de la audiencia previa y de conciliación a que se refería el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles anterior a las reformas.

Actualmente no existe la audiencia previa y de conciliación, que consistía en procurar la conciliación amigable y benéfica para las partes, y que estaba a cargo del C. Conciliador adscrito al Juzgado.

La función primordial del conciliador era escuchar las pretensiones de las partes y quien además tenían facultades para proponer alternativas para la solución del litigio.

Dentro de la conciliación, si se obtenía el acuerdo entre las partes, se celebraba el convenio respectivo, que era aprobado por el Juez si reunía los requisitos de ley, y una vez aprobado, alcanzaba fuerza de cosa juzgada y se daba por terminado el juicio, adquiriendo dicho convenio al carácter de sentencia definitiva.

Todas esas funciones las desarrollaba el C. Conciliador antes de las reformas, ahora, no existe dicha audiencia, por lo tanto, surge la siguiente pregunta, ¿Qué funciones desempeñan los C. Conciliadores adscritos a todos los Juzgados de Arrendamiento en el Distrito Federal, Si a la fecha no existe la audiencia previa y de conciliación?

Un tercer problema surge, con y por las razones expuestas con anterioridad. El legislador tenía la obligación de reformar el artículo 60 fracción I y II en su sección tercera, en referencia de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, y que a la letra reza:

Art. 60.- Los conciliadores tendrán las atribuciones y obligaciones siguientes:

I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia.

II.- Dar cuenta de inmediato al titular del Juzgado del convenio al que hubieren llegado los interesados para efectos de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al juez de los resultados logrados con las audiencias de conciliación que se les encomienden.

De la simple lectura del artículo en estudio de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se aprecia el hecho de que el legislador no analiza a fondo las leyes subjetivas, como es el caso de la presente Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal, en la que todavía hoy hace referencia a la audiencia previa y de conciliación, en referencia a las controversias de arrendamiento inmobiliario ésta ha desaparecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Trayendo como consecuencia la presente reforma en un futuro cercano, la desaparición de los nombramientos de los Conciliadores adscritos a los Juzgados, ya que han sido privados de su función primordial, que era la conciliación. Audiencia que con motivo de las reformas desapareció, y por último, esto generará desempleo para estos funcionarios adscritos a dichos juzgados, profesionistas que en un futuro, serán revocados de su cargo, por no ser necesarios en razón de que no existe en la actualidad la mencionada audiencia.

A manera de resumen, existe una discrepancia entre el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal, toda vez que el código de procedimientos, en su capítulo de las controversias de arrendamiento, no contempla hoy en día la audiencia previa y de conciliación con la intervención de los C. Secretarios Conciliadores, y la segunda ley en comento, nos habla de las facultades de los Conciliadores y el desarrollo procesal de dicha audiencia que ha quedado derogada debido a las reformas y por último si ha desaparecido la audiencia previa y de conciliación, también quitarán su nombramiento a los conciliadores quedando sin empleo, debido a que ya no existe la única audiencia

en la que participaban, y que lograban convenios justos para las partes, en este caso para el arrendador y arrendatario.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Existe un gran número de ciencias que tienen relación con la sociología, tales como la biología, psicología, política, y en especial existe un nexo entre la ciencia del derecho y la sociología. En virtud de que el derecho estudia un conjunto de reglas obligatorias que rigen la conducta externa de los hombres que viven en sociedad, emanadas y sancionadas por el poder público, que se llaman leyes. De ahí que el derecho justifica su existencia dentro de la sociedad, en la colectividad. Nace por la sociedad y para la sociedad, la ciencia del derecho es eminentemente social, de aquí su relación con la sociología.

Las personas que tienen interés en la sociología, piensan en un desarrollo y destino positivo para la sociedad. Podemos considerar a la sociología como el punto de unión actual de todas las profesiones, esto tomando en cuenta que una profesión no es sino ciencia y técnica al servicio de la sociedad.

SEGUNDA.- Consideramos que es de gran importancia pedir la orientación de un sociólogo en relación a los problemas sociales, en virtud de que con su labor ilustra para mejorar tanto las comunidades urbanas como rurales, así como plantear la fundación de nuevas comunidades para que ofrezcan a sus miembros colaboración mutua en la solución de problemas diversos, como oportunidades educativas, de vivienda, explosión demográfica etcétera. Ahora bien concluimos que no se pidió la colaboración y experiencia de un sociólogo, para la elaboración de las últimas reformas en materia de vivienda.

TERCERA.- Así la situación de hecho y conforme a derecho las presentes reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, no fueron realizadas por el legislador mediante un estudio socio-económico previo a las modificaciones procesales, en virtud de que el 30 % de la población total de la capital, tiene la necesidad de rentar una vivienda para casa-habitación o local comercial, tomando en cuenta que estas familias tienen como ingresos de 2 a 3 salarios mínimos, no son sujetos de crédito. Existen también 4000 familias que habitaban inmuebles con rentas congeladas y que dejaron de estarlo a partir del 1 de enero de 1997, este tipo de arrendatarios en su mayoría tienen una edad aproximada de 69 años. La problemática en materia de vivienda no se resuelve con reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, sino a través de un apoyo verdadero por parte del Estado, creando mecanismos flexibles para la adquisición de bienes inmuebles que beneficien a este sector de la sociedad, tales como la creación de programas, para financiar la construcción de viviendas, otorgando créditos hipotecarios a razón de un interés legal, y con rapidez en los trámites administrativos para y en beneficio de los grupos sociales de escasos recursos económicos.

CUARTA.- En el Distrito Federal, con las reformas realizadas y encontrando fundamento en la ley de la materia, el arrendador puede aumentar indiscriminadamente el pago de las rentas en cualquier momento, decisión que es tomada unilateralmente por el propietario, ya que la reforma efectuada no marca un límite en cuanto al precio por concepto de renta de la ocupación del inmueble, reforma que fue elaborada sin considerar la precaria situación económica de aquellas personas que ganan de dos a tres salarios mínimos como sueldo para subsistir, lo anterior, en el mejor de los casos.

QUINTA.- Asimismo el legislador causó un grave perjuicio al arrendatario ya que suprimió el derecho del tanto, debido a que el arrendador puede vender el inmueble materia de arrendamiento en cualquier momento, no importando que se encuentra arrendado, ya que el contrato de compraventa se declara formalmete valido, además otra anomalia consiste en que ya no se sanciona a los notarios por protocolizar la venta de un bien inmueble que se encuentre arrendado. En el supuesto de que el arrendatario quiera demandar el pago de daños y perjuicios en contra del arrendador por vender el inmueble estando arrendado, y en el supuesto de que el juzgador declare procedente su acción, el propietario únicamente será condenado al pago de seis meses de rentas, con el inminente riesgo de que si no ejercita su acción a los 60 días, término que empieza a correr a partir de que tuvo conocimiento del contrato de compraventa, prescribe su derecho para ejercitar tal acción, lo que estimo se puede considerar como una franca inclinación por parte del legislador a favorecer a la clase arrendadora.

SEXTA.- Ya casi para concluir, es pertinente hacer notar que existe una contradicción en el procedimiento reformado en materia de arrendamiento y Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, en virtud de que la no contempla la audiencia previa y de conciliación, siendo que término, nos habla de los conciliadores adseritos a los Juzgados de arrendamiento dentro de la multitudada audiencia, concluyendo que los conciliadores no tienen ya ninguna intervención en el nuevo procedimiento y por tanto a futuro, dichos funcionarios públicos, que ayudan a la administración de la justicia quedarán sin empleo, en virtud de que este nuevo juicio no contempla su mediación procesal.

SEPTIMA.- La apelación extraordinaria, recurso que es de vital importancia, ya no es procedente en las controversias de arrendamiento reformadas sin embargo, considero que dicho recurso de apelación debe seguir vigente, en razón de que existen y se dan emplazamientos que no son realizados conforme a derecho en perjuicio el legislador realizó las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, dejando de considerar situaciones y problemas de carácter social, económico y laboral; lo que a la postre no viene a solucionar el problema fundamental de vivienda y que es el que todo ciudadano, o bien, familia, pueda poseer una casa-habitación, si bien no propia, cuando menos poseerla por un tiempo razonable en calidad de arrendatario.

OCTAVA.- Para finalizar, el legislador le concedió indebidamente al contrato de arrendamiento, el carácter de un documento que trae aparejada ejecución, en razón de que con la simple declaración unilateral del arrendador que en materia de arrendamiento inmobiliario, dictará un auto con efectos de mandamiento "exequendo", es decir que se le embarguen bienes propiedad del arrendatario, bastantes y suficientes para garantizar el adeudo reclamado, poniendo en depósito los bienes embargados de la persona que designe el arrendador, por lo que consideramos que el dar a los contratos de arrendamiento, este carácter es indebido en razón de que se equipara con un título ejecutivo, y el contrato de arrendamiento no cuenta con estas características, por lo que proponemos que acreditado el adeudo por el arrendador dentro de la secuela procesal, debe condenarse y ser requerido de pago en ejecución de sentencia, y no al momento del emplazamiento a juicio.

NOVENA.- Las reformas efectuadas en materia de arrendamiento y publicadas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de julio de 1993, crean una problemática social y jurídica, debido a que son aplicadas en forma diferente a los arrendatarios de bienes inmuebles en el Distrito Federal. Por tanto, consideramos que el legislador viola el derecho de igualdad del trato ante la ley, toda vez que dependiendo de la fecha del contrato de arrendamiento, será aplicado el anterior ó el reformado procedimiento de terminación de contrato de arrendamiento, por lo que es menester plasmar los supuestos que se dan directamente en la práctica, es decir, en los tribunales competentes

Ahora bien, en forma particular y respecto al juicio especial de desahucio que contemplaba nuestra legislación anterior, es aplicable sólo en el siguiente supuesto:

A) CASA HABITACION.- Es procedente ejercitar el juicio especial de desahucio, con el requisito de que el contrato debe haberse celebrado con fecha anterior al 19 de octubre de 1993.

Por lo que es importante hacer especial referencia a los dos supuestos en que no es aplicable el especial de desahucio actualmente. Este juicio tenía como finalidad primordial, el pago de rentas a favor del arrendador por parte del arrendatario.

a) **LOCALES COMERCIALES:** En el Distrito Federal, a todos los bienes inmuebles, que están destinados para uso comercial, se les aplica el nuevo procedimiento, mismo que se encuentra contemplado del artículo 957 al 968 del Código de Procedimientos el Distrito Federal. La aplicación de las reformas a los comerciales encuentra su fundamento en la modificación de los artículos transitorios, publicado fracción segunda, que nos dice que serán aplicables las presentes disposiciones, a partir del cuando se trate de inmuebles que sean para uso distinto al habitacional, razón por la que el juicio especial de desahucio es aplicable a todos los locales comerciales, no importando la fecha de celebración del contrato.

b) **CASA HABITACION:** en relación a contratos celebrados respecto a inmuebles destinados para casa habitación, no es procedente el juicio especial de desahucio, cuando la fecha del contrato de arrendamiento es posterior al 19 de octubre de 1993, esta aplicabilidad en la reforma a los artículos transitorios, siendo precisamente el artículo 2º fracción primera, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre

De lo que se puede concluir que el juicio especial de desahucio, se aplica solamente a inmuebles destinados a casa habitación cuando la fecha de celebración del contrato es anterior al 19 de octubre de 1993, en el entendido de que cuando la celebración sea posterior a esta fecha, es aplicable el procedimiento reformado y desde luego, también para todo local comercial en el Distrito Federal.

Existe otra violación por parte del legislador al derecho de igualdad de los individuos de trato ante la ley, debido a que al aplicar las reformas procesales en materia de arrendamiento, y el procedimiento anterior, cuando su uso es para casa habitación. No importando que los arrendatarios cuenten con los mismos derechos, basándose el legislador en la fecha de celebración del contrato, fundamento que considero contrario a derecho, ya que aplicar un procedimiento diferente a sujetos que se viola en forma flagrante, el principio de igualdad del que gozan todas las personas ante la ley

Ahora bien, existen dos supuestos en los cuales es aplicable el procedimiento anterior ante los tribunales, es decir la aplicación del juicio ordinario civil, y se trata cuando el bien inmueble esta destinado para el uso de:

a) **CASA HABITACION:** Para aquellos inmuebles que se encuentran arrendados con fecha anterior al 19 de octubre de 1993.

b) **CASA HABITACION:** Cuando el inmueble se encuentra arrendado con fecha posterior al 19 de octubre de 1993, aclarando que como requisito, debe haber un contrato celebrado con anterioridad por ambas partes, y por el mismo bien inmueble, hecho que se acredita en forma indubitable con la exhibición del contrato celebrado con antelación.

Es imperativo hacer alusión a los siguientes supuestos en los que se aplica el juicio reformado en materia de arrendamiento cuando el inmueble está destinado a casa habitación:

I).- **CASA HABITACION:** Para aquellos inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, es decir, con fecha posterior, siempre y cuando no exista otro contrato firmado con antelación por las mismas partes.

II).- **CASA HABITACION:** Este supuesto es de gran importancia, debido a que el día 19 de octubre de 1998 el procedimiento reformado en materia de arrendamiento, será aplicado a todos los arrendatarios de casa habitación en general, sin importar la fecha de celebración del contrato, es decir, será erga omnes dentro de tres años, reformas que traerán como consecuencia un cambio social y económico de gran importancia, en el Distrito Federal.

Actualmente, en nuestros tribunales existen procedimientos diferentes para los arrendatarios de bienes inmuebles, atendiendo a la fecha de celebración del contrato y al uso o fin a que estén destinados, con lo que se concluye que el legislador viola de manera flagrante el derecho de igualdad de trato ante ley, en virtud de que se trata en forma distinta a todos aquellos sujetos que se encuentran en una misma situación jurídica.

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

1.-Agramonte, Roberto D.
Principios de Sociología.
Ed. Porrúa. México 1965.

2.-Amaya Serrano, Mario.
Sociología General
Ed. Mac Graw-Hill México 1987.

3.-Bautista Becerra, José.
Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil.
Ed. Cárdenas Cuarta Edición. México 1985.

4.-Bialostosky, Sara
Panorama de Derecho Romano.
Imprenta Universitaria, segunda edición. México. 1985.

5.-Bravo Valdes, Beatriz.
Segundo curso de Derecho Romano.
Editorial Pax México. Decima edición, México 1984.

6.-Burgoa Orihuela, Ignacio.
Diccionario Jurídico.
Ed. Porrúa, Tercera Edición, México 1989.

7.-Cabanellas, Guillermo.
Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.
Tomo I, Edición Catorceava, Editorial Heliasta S.R.L, Argentina, 1979.

8.-Chinoy, E.

Introducción a la Sociología.

Ed. Pardos. México 1989. Título original, *Sociological Perspective*, Publicado en inglés por Rando, House, Nueva York. Traducción de Dario Julio Cantor

9.- D'ors, Alvaro.

Una Introducción al Estudio del Derecho.

Séptima Ed. Presentación y notas de Adame Goddard. Jorge. Ed. Fondo para la difusión de derecho. Escuela Libre de Derecho. México 1989.

10.- De pina Vara.

Rafael. *Diccionario de Derecho.*

Ed. Porrúa. Decimocuarta ed. México 1986.

11.- Eseriche, Joaquin.

Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.

Ed. Norbajacaliforniana, Segunda Edición. Ensenada Baja California, 1974.

12.- F. Senior, Alberto.

Sociología.

Ed. Francisco Méndez Oteo. Novena Edición. México 1983.

13.-García, Trinidad.

Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho.

Vigesimo sexta edición. Porrúa. México 1980.

14.- Garrone, José Alberto.

Diccionario Jurídico Abeledo Perrot.

Ed. Artes Gráficas Candil. Tomo I y II. Argentina 1986.

15.- Gómez Jara, Francisco A.

Sociología.

Ed. Porrúa. Décimo Séptima Edición. México 1987.

16.- Gómez Lara, Cipriano.

Teoría General del Proceso.

Universidad Nacional Autónoma de México. Textos Universitarios. México 1981.
Tercera Edición.

17.- Gutiérrez y González, Ernesto.

Derecho de las Obligaciones.

Ed. Cajica, Quinta Edición, Puebla, México 1978.

18.- Instituto de Investigaciones Jurídicas. Introducción al Derecho Mexicano. Tomo I. Dirección General de Publicaciones. U.N.A.M. Primera edición. México, 1982.

19.- Lerner, Bernardo

Enciclopedia jurídica Omeba.

Ed. Bibliográfica Argentina. Tomo XVIII. Argentina 1963.

20.- López Rosado, Felipe.

Introducción a la Sociología.

Editorial Porrúa. Vigésima séptima Edición. México 1978.

21.- Medina Echavarría, José.

Sociología. Ed. Fondo de cultura económica.

Cuarta Edición. México 1987.

22.- Mendieta y Nuñez, Lucio

Breve Historia y Definición de la Sociología.

Ed. Porrúa. Tercera Edición. México 1985.

23.- Mendieta y Nuñez, Lucio.

El Derecho Precolonial

Cuarta edición. Ed. Porrúa, México 1981.

24.- Monge, Raúl.

"Confusa marcha atrás del Presidente en las confusas reformas inquilinarias"
en Proceso número 875, del 9 de agosto de 1993.

- 25.- Ovalle Fabela, José.
Teoría General del Proceso.
Ed. Harla. México. 1985.
- 26.- Palomar de Miguel, Juan.
Diccionario para juristas.
Ed. Mayo. 1a Edición. México 1981.
- 27.- Pallares, Eduardo.
Derecho Procesal Civil.
Ed. Porrúa. Décima Edición. México 1983.
- 28.- Peréznieta Castro, Leonel y Abel Ledezma mondragón.
Introducción al Estudio del Derecho.
Ed. Harla. México 1989.
- 29.- Prado José, Juan.
Nociones y Elementos conceptuales Para la Introducción al Conocimiento del
Derecho.
Ed. Universitaria de Buenos Aires. 1989 Argentina.
- 30.- Recaséns Siches, Luis.
Introducción al Estudio del Derecho.
Ed. Porrúa. Décimo Octava Ed. México 1993.
- 31.- Recasens Siches, Luis.
Tratado General de Sociología.
Ed. Porrúa. Vigésimo Tercera Edición. México 1993.
- 32.- Recopilación del Juicio de Arrendamiento.
Editorial Pac S.A. DE C. V. México. 1994.
- 33.- Ribo Duran, Luis.
Diccionario de derecho.
Ed. Bosch. 1a Edición. España 1987.
- 34.- Rojina Villegas, Rafael.

Derecho Civil Mexicano.
Tomo IV, Vol. I, Ed. Porrúa, Tercera Edición, México 1977.

35.- Sánchez Meda, Ramón.
De los Contratos Civiles.
Ed. Porrúa. Séptima Edición. México 1984.

36.- Soto Pérez, Ricardo.
Nociones de Derecho Positivo Mexicano.
Decimo quinta edición. Ed. Esfinge. México 1986.

37.- Villoro Toranzo, Miguel
Introducción al Estudio del Derecho.
Ed. Porrúa. Séptima Edición México 1987.

38.- Zamora y Valencia, Miguel Angel.
Contratos Civiles.
Ed. Porrúa, Tercera Edición. México 1989.

LEGISLACION

1.- Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al consumidor; Diario Oficial de la Federación. Del día miércoles 21 de julio de 1993. Secretaría de Gobernación. México.

2.- Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles en materia federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor; Diario Oficial de la Federación. Del jueves 23 de septiembre de 1993. Secretaría de Gobernación. México.

3.- Código Civil para el Distrito Federal.

4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

5.- Ley Federal de Protección al Consumidor.

6.- Novísima Recopilación, Libro X, Título X, Ley VIII, Tomo IX, 1850.