



40-  
21

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"CAMPUS ARAGÓN"**

**"LA DUPLICIDAD DE PROCEDIMIENTOS EN EL  
JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO  
EN EL D.F. ANÁLISIS JURÍDICO."**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**  
**JESUS REBOLLAR CABRERA**

**ASESOR: LIC. MARTHA A. SALÁZAR LÓPEZ**

México

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.

**A TI SEÑOR: QUE EN MI CAMINAR NO PERMITISTE  
QUE ENCONTRARA OBSTACULOS DEFINITIVOS PARA  
CONTINUAR HACIA ADELANTE.**

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE  
MEXICO CAMPUS "ARAGON": CON RESPETO Y  
AGRADECIMIENTO POR HABERME DADO LA  
OPORTUNIDAD DE RECIBIR LOS CONOCIMIENTOS  
PARA EL DESARROLLO DE MI VIDA PROFESIONAL.

A LA LICENCIADA MARTHA ALICIA SALASAR  
LOPEZ: POR SU PACIENCIA Y GRAN EMPEÑO CON  
QUE ME FAVORECIO AL DIRIGIRME ESTA TESIS.

**A MI ESPOSA BEATRIS FURLONG OLIVERA: POR SU  
INVALUABLE AMOR Y COMPRENSION, QUE LLENAN  
DE FUERZA MI VIDA Y SU VALIOSO APOYO SIN EL  
CUAL NO HUBIERA CONCLUIDO ESTE TRABAJO.**

**A MIS HIJOS: ISAAC JESUS, JESSICA E IRVING:  
CON TODO MI CARINO, PORQUE SON LA RAZON QUE  
IMPULSA MI VIDA Y SU PRESENCIA ES EL MOTIVO  
PARA SEGUIR SUPERANDOME.**

**A MI MADRE HERMELINDA CABRERA URBAN: QUE  
ESTE TRABAJO SEA EL TESTIMONIO DE RESPETO,  
ADMIRACION Y AMOR QUE TE TENGO.**

**A MI PADRE JESUS REBOLLAR PANIAGUA: Q.E.P.D  
POR TU EJEMPLO DE SUPERACION QUE ES EL  
LEGADO QUE GUIA MI CAMINO Y SIEMPRE VIVIRAS  
EN MI CORAZON.**

**A MIS HERMANOS MARTHA ALEJANDRINA Y NIGUEL:  
POR SU ENTUSIASMO Y APOYO QUE ME HAN  
BRINDADO.**

**"LA DUPLICIDAD DE PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL ANALISIS JURIDICO"**

**I N D I C E :**

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

**CAPITULO I**

**ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL EN MATERIA  
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA LEGISLACION MEXICANA**

|   |    |
|---|----|
| A.- Código de Procedimientos Civiles de 1884.....                       | 4  |
| B.- Código de Procedimientos Civiles de 1932.....                       | 14 |
| C.- Código de Procedimientos Civiles vigente, con sus<br>reformas... .. | 19 |

**CAPITULO II**

**ANALISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES VIGENTES  
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.**

|  |    |
|--|----|
| A.- El Procedimiento Anterior en materia de Arrendamiento Inmobiliario.....                                      | 33 |
| B.- El Procedimiento Nuevo en materia de Arrendamiento Inmobiliario.....   | 53 |
| C.- Comparativo entre Procedimiento Anterior y Procedimiento Nuevo en materia de arrendamiento Inmobiliario..... | 66 |

### CAPITULO III

#### LA PROBLEMÁTICA DE LA DUPLICIDAD DE PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

|  |     |
|--|-----|
| A.- La vigencia de dos tipos de procedimientos.....                              | 82  |
| B.- La confusión en la aplicación de dos tipos de procedimientos.....            | 93  |
| C.- La desigualdad jurídica en la aplicación de dos tipos de procedimientos..... | 99  |
| D.- Las alternativas para corregir la duplicidad de procedimientos.....          | 105 |

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

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

Una de las principales necesidades de las personas, tanto físicas como morales es la de contar con un inmueble donde poder residir o establecer sus negocios, pero no todas ellas cuentan con uno en propiedad en donde hacerlo.

Por otra parte, existen quienes disponen de inmuebles, los cuales no ocupan directamente y los proporcionan a otras personas que los necesitan, para su uso y disfrute, desde luego, recibiendo a cambio el pago de una contraprestación denominada renta.

Así surge la relación del arrendamiento de inmuebles, formada por el arrendador y el arrendatario respecto del bien inmueble arrendado, quienes establecen entre ellos, las condiciones que han de servir para regular dicha relación, mediante la celebración de un contrato, ya sea verbal o por escrito.

Desde la Independencia de nuestro País, el Estado ha buscado establecer leyes que permitan regular de una forma equitativa las relaciones que surgen entre arrendadores y arrendatarios y que además logren resolver de manera justa las controversias que surjan entre ellos.

En la Ciudad de México, la más poblada del mundo, durante el transcurso de su historia, se han cometido diversos errores en la promulgación de las leyes en materia de arrendamiento inmobiliario, a veces apoyando demasiado a los arrendadores y en otras ocasiones sobre-protegiendo a los arrendatarios.

El último de esos errores fue, la puesta en vigor en el año de 1993, de reformas a las leyes en materia de arrendamiento inmobiliario, pero a la vez dejando vigentes las disposiciones que ya existían, creando con ello una duplicidad de procedimientos.

Esa duplicidad trajo consigo una serie de contradicciones jurídicas y prácticas, pues las leyes vigentes antes de las reformas, obligan a las partes a someterse a un procedimiento lento y complejo para resolver el conflicto, en cambio el mecanismo que resultó después de las reformas, es eficaz y rápido, sin embargo subsisten ambos.

Con frecuencia se presenta un fenómeno social en esta ciudad, que consiste en "el uso y el abuso de los derechos" que

cada cual tiene; al crearse una doble aplicación de procedimientos en los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario, se ha visto como las partes que deben resolver conflictos de arrendamiento inmobiliario, han hecho uso y otros ha cometido el abuso de este error legislativo, aprovechándolo en su beneficio.

Es por ello que el presente trabajo tiene como finalidad analizar la duplicidad de procedimientos en los juicios de arrendamiento Inmobiliario, establecer una comparación entre ellos, conocer cuales son las diferencias en su aplicación, determinar que problemas se producen con esta situación y finalmente, establecer cuales pueden ser las alternativas viables para corregir este error legislativo y dejar de aplicar esa indebida duplicidad judicial de procedimientos.

**"LA DUPLICIDAD DE PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO EN EL D. F. ANALISIS JURIDICO"**

**CAPITULO I**

**ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO EN LA LEGISLACION MEXICANA**

Para iniciar el análisis sobre la duplicidad de procedimientos que existe actualmente en los juicios que resuelven las controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario, es necesario conocer como las legislaciones anteriores de nuestro país, que alguna vez fueron derecho positivo regularon esta figura jurídica.

También es conveniente establecer en que consiste el arrendamiento inmobiliario, quiénes son las partes en dicha relación, que obligaciones tienen la una para con la otra y cuales son las causas de terminación de la relación contractual.

En primer lugar, definiremos en que consiste el arrendamiento, según dice el diccionario jurídico: "Arrendamiento. Contrato en que dos partes se obligan en forma recíproca, la una a conceder el uso o goce de una cosa conforme al fin para el cual fue creado, por un tiempo determinado y un precio cierto."(1), la definición anterior es similar a la que se contiene en el Código Civil vigente, por lo que en obvio de repeticiones, no se cita.

En términos generales se pueden arrendar cualquier clase de bienes, pero las cosas rentadas deben ser imperecederas, pues el bien arrendado debe mantenerse durante el tiempo y una vez concluido el plazo y condiciones de uso, debe regresar a aquel que lo rentó, por esta razón, quedan excluidos del arrendamiento los productos alimenticios y todos aquellos que por su naturaleza no puedan ser usados y devueltos.

Las partes que intervienen en el arrendamiento son dos: a) El arrendatario, que es aquel que recibe la posesión del bien para su uso o goce y b) El arrendador, que es quien otorga el bien por un tiempo determinado y cobra por ello un precio cierto .

El precio cierto por el arrendamiento, es el pago denominado renta, que generalmente se hace en dinero por una cantidad específica, pero también puede darse el caso de que el pago sea en especie.

---

(1) Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Ed. Heliasta, Buenos Aires Argentina, 1981, pag. 65.

Como se aprecia, en el arrendamiento se transmite la posesión del bien arrendado, para que el arrendatario lo utilice, conforme al fin para el cual está destinado y a lo dispuesto por las partes en el contrato que se celebre para formalizar la relación.

El arrendamiento se puede clasificar por el tipo de bien que se renta, en dos clases que son:

- 1.- Arrendamiento de bienes muebles y
- 2.- Arrendamiento de bienes inmuebles

De la anterior clasificación sólo será de utilidad para nuestro estudio, el de bienes inmuebles, que es aquel que se refiere a casas o terrenos y se conoce como arrendamiento inmobiliario.

Parece simple la relación contractual del arrendamiento inmobiliario, sin embargo, en la práctica se producen con gran facilidad conflictos entre las partes, los cuales se van a resolver mediante la intervención del órgano jurisdiccional, el cual cuenta con reglas claras a seguir para resolver dichos conflictos.

Estas reglas se plasman en el Código de Procedimientos Civiles, que es el ordenamiento legal que contiene los pasos que han de seguirse, obligatoriamente, para la tramitación de un juicio de orden civil, cualquiera que sea su naturaleza y origen.

A.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884.

Para entender porqué nuestro Código Procesal Civil vigente tiene la forma que presenta, es necesario recordar los ordenamientos legales que le dieron origen y al respecto el Maestro Eduardo Pallares nos comenta: "Cuando México conquistó su independencia, siguieron teniendo fuerza de ley en materia procesal, la Recopilación de Castilla, el Fuero Real, el Fuero Juzgo el Ordenamiento Real, y sobre todo, con gran autoridad en los tribunales, las Siete Partidas. Además, hay que mencionar a este respecto, la ley procesal expedida el 23 de Mayo de 1837.

Posteriormente fue expedida por Comonfort la ley de 4 de mayo de 1857; y más tarde los Códigos de 1872 y 1884 inspirados en la Ley de Enjuiciamiento Española."(2)

El Código de Procedimientos Civiles que fue promulgado el 15 de mayo de 1884, y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de ese mismo mes y año, contenía diversos Títulos y artículos, El Libro Segundo, referente a la Jurisdicción Contenciosa, dedica el Título I, a los aspectos del Juicio Ordinario Civil.

---

(2) Pallares, Eduardo. "Derecho Procesal Civil" Ed. Porrúa, México, 1985, pag 46.

En el Capítulo I, trata sobre la demanda y el emplazamiento y nos señala en su artículo 922 que "Todas las contiendas entre partes que no tengan señalada en este código tramitación especial, se ventilarán en juicio ordinario." (3)

Continúa señalando dicho ordenamiento en su artículo 923, que el juicio ordinario principia por la demanda, expuestos suscintamente y numerados los hechos y los fundamentos de derecho, se fijará con precisión lo que se pida, determinando la clase de acción que se ejercite y la persona contra quién se proponga.

Al igual que en el código actual, se fijan los requisitos indispensables de la demanda y los mecanismos para el emplazamiento, además se señala el término que se le concede al demandado de NUEVE DIAS para formular y entregar por escrito su contestación.

Dedica el Capítulo II, a las Excepciones dilatorias y fija las reglas a seguir para el caso de que el demandado desee interponer esas excepciones.

En el Capítulo III, nos habla de la contestación a la demanda señalando los requisitos que ha de satisfacer el demandado al contestar y establece que cuando se intente la reconvencción en contra del actor en el juicio, se debe incluir al formular la contestación.

---

(3) Colección Dublan y Lozano Tomo XV, que contiene Código de Procedimientos Civiles de 1884.

En el último de sus cuatro capítulos, se refiere a los pasos que han de seguirse en los alegatos y la citación para sentencia, concluyendo con ello ese primer Título.

Enseguida, en el Título II, habla de los juicios extraordinarios y en su Capítulo I se refiere al Juicio Sumario, indicando en su Sección Primera, donde establece Disposiciones Generales, que son juicios sumarios entre otros, los que versen sobre pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos o sobre cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento.

Más adelante, en su Sección Segunda, se refiere a las Disposiciones Especiales para el Juicio Sobre Desocupación y en el artículo 960, precisa que dicho juicio procede cuando se funda en:

I.- El cumplimiento del término estipulado en el contrato.

II.- El cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido.

III.- La falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieran convenido expresamente.

IV.- En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al código civil motivan la rescisión del contrato.

Como se puede apreciar, las causas que dan origen a la tramitación de este juicio sumario son similares a las que hoy en día están vigentes en la actual legislación, pero cabe hacer notar que en el Código de 1884, bastaba con el atraso de un sólo mes de renta, para que existiera causal para iniciar el juicio.

En el artículo 961, indica que estos juicios se seguirán ante el juez que corresponda, según su cuantía.

En su artículo 962, establece que la demanda de desocupación que se funde en la fracción III, esto es de falta de pago de renta, dividirá el juicio en dos periodos:

1.- Al primer periodo, lo denomina el de Providencia de Lanzamiento, en el que el actor acredita la relación de arrendamiento y solicita la desocupación; y si el juez estima la prueba bastante, dictará auto, mandando que el escribano de diligencias o el secretario en su caso, pase a requerir al inquilino para que en el acto, de la diligencia justifique con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas y no haciéndolo, le prevendrá para que proceda a desocupar, dentro de ocho días si la finca sirve para habitación, o dentro de quince si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de treinta si fuere rústica, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo verifica.

2.- En el segundo periodo, que es propiamente del juicio, el demandado en los plazos respectivos podía oponer las excepciones que tuviere, las que se sustanciarán sin perjuicio del lanzamiento, desde luego, que si en el acto de la diligencia, el inquilino justificare con el recibo correspondiente haber verificado el pago de la pensión o pensiones estipuladas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose en su caso el justificante para dar cuenta al juez.

Con dicho documento se da vista al actor para que exponga lo que a su derecho convenga, dando por terminada la Providencia de Lanzamiento, salvo el caso en que el actor bajo protesta de decir verdad, no reconozca como suyos los recibos que presente el demandado, caso en el cual se continuará la Providencia de Lanzamiento, sin perjuicio de los derechos que al demandado competan contra el actor, conforme al Código Penal.

Luego dispone que cuando no se encuentre al demandado a la primera busca y en la casa no hubiese personas de la familia del demandado, se le dejará citatorio para que espere al día siguiente a la hora que se le señale, apercibiéndolo en el mismo citatorio, que para el caso de no esperar, se entenderá la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrare en la casa y en su defecto con el casero, vecino, Inspector, Subinspector o Ayudante de Acera.

Cumplido el requisito del citatorio, si el demandado no espera para la diligencia de requerimiento, ésta se practicará con cualquiera de las personas de la familia, criados, casero, vecinos o agentes de policía y se levantará un acta, concluyendo con el requerimiento y se entregará copia en papel con el timbre correspondiente, a la persona con quién se haya entendido la diligencia.

Para el caso de no verificarse la desocupación en los plazos previstos, ni acreditarse o realizarse el pago de las pensiones adeudadas, se llevará a cabo la Providencia de Lanzamiento, entendiéndose esta por su orden con alguna o algunas de las personas designadas con anterioridad, contando con facultad para romper las cerraduras de la casa si fuere necesario. Respecto a los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiese persona de la familia del demandado que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán con inventario a la Inspección de Policía del cuartel respectivo y donde no la hubiese, a la oficina de la Autoridad Política, para que determine lo conveniente, dejando constancia de esta diligencia en las actuaciones.

También establece que al ejecutarse el lanzamiento se deben retener y depositar los bienes más realizables y que sean suficientes para cubrir las pensiones y costas; la designación de aquellos se hará con arreglo a la ley. Lo mismo se observará al realizar la diligencia de requerimiento, si el actor lo hubiese pedido al entablar la demanda.

En los casos de embargo de bienes, su remate quedará pendiente de lo que disponga la sentencia que recaiga en el juicio respectivo.

Asimismo, establece que para los juicios de desocupación, se entiende como domicilio del demandado la finca o departamento de cuya desocupación se trate, salvo pacto en contrario.

El Código a estudio establece en su artículo 975, que ni la recusación ni ningún otro recurso es admisible en el periodo de Providencia de Lanzamiento, dando una facilidad adicional al arrendador para ejecutar el lanzamiento, pues no existía medio legal alguno para detener el lanzamiento, aunque se tuviera derecho para hacerlo.

La única opción favorable al arrendatario que se encuentra en ese ordenamiento legal, es la que se contiene en el artículo 976, que nos señala "Si el demandado en el juicio respectivo justificare las excepciones que haya opuesto en el termino, señalado en el requerimiento, el juez al sentenciar en definitiva, condenará al actor al pago de los daños y perjuicios que hubiese ocasionado."

Más adelante, el ordenamiento legal aclara que una vez terminada la Providencia de lanzamiento, se continuará la sustanciación del proceso, hasta dictar sentencia definitiva.

Cabe aclarar que la Providencia de Lanzamiento sólo era procedente cuando se daba el supuesto de falta de pago de rentas ya que, por las causales de incumplimiento de plazos o de infracciones a las condiciones del contrato, se seguía el proceso como los demás juicios sumarios, si el interés del pleito lo permitía.

En ese supuesto de seguir el juicio sumario, se dan al demandado TRES días para contestar y no se admiten otros artículos de previo y especial pronunciamiento más que los relativos a la personalidad de alguno de los litigantes y a la incompetencia del juez.

Las excepciones perentorias se opondrán al contestar la demanda y se decidirán con el negocio principal; la reconvenición no se admitirá, sino cuando la acción en que se funde estuviere también sujeta a juicio sumario; el término de prueba no pasará de veinte días y dentro de él se podrán alegar y probar las tachas que tuvieren los testigos e instrumentos de prueba.

Se pondrán los autos a la vista de cada una de las partes por término de diez días, para que expresen sus alegatos y el fallo se pronunciará en ocho días; Por último, en dicho juicio sumario se establece que la sentencia definitiva o alguna otra, sólo serán apelables en el efecto devolutivo, por lo tanto, se remitirá al superior del juez testimonio de las constancias respectivas y se ejecutará el fallo del inferior, previa la fianza respectiva.

Estos Juicios de Desocupación resultaban sumamente sencillos para los arrendadores, quienes con dicho procedimiento sumario también obtenían una sentencia rápida, carente de equidad y justicia, la cual era inmediatamente ejecutable, aún sin estar confirmada por el tribunal de alzada y podían lograr la desocupación del inmueble sin tener derecho a ello.

Como se aprecia el Código de Procedimientos Civiles de 1884, daba exageradas facilidades al arrendador para lograr la desocupación, ya fuera mediante la Providencia de Lanzamiento o por la vía del Juicio Sumario, lo que seguramente trajo múltiples abusos por parte de los arrendadores y creó un desequilibrio social.

No había un juicio en forma, pues bastaba con la simple manifestación del actor negando haber recibido el pago de las rentas para que fuera inmediatamente ejecutable el lanzamiento del inquilino y aunque éste contara con un comprobante, era suficiente que el arrendador lo negara para dejarlo sin efectos, aunque le dejaba a salvo al arrendatario, el derecho para ejercer la vía penal.

A pesar de no existir una sentencia definitiva, se podía ejecutar el lanzamiento, lo que dejaba en estado de indefensión al inquilino, quien al final del juicio podía ganarlo y reclamar daños y perjuicios, pero antes ya lo habían desposeído del inmueble ya que en el ordenamiento legal no se establece que los arrendadores tuvieran obligación de reinstalar al inquilino en la posesión del inmueble.

Lo anterior, en la práctica, trajo como consecuencia que repetidamente se cometieran injusticias y abusos, pues aun a pesar de que el arrendatario ejercitara la acción penal, ya había sido desposeído del bien arrendado sin que le asistiera derecho al arrendador para ello.

Debemos recordar que el 1° de Diciembre de 1880, el General Pórfiro Díaz fue declarado Presidente Constitucional de nuestro país, quien tomo posesión y posteriormente se hizo reelegir y así sucesivamente se reeligió en diversas ocasiones, quedando en vigencia durante todo el tiempo de su mandato el Código de Procedimientos Civiles a que nos estamos refiriendo en esta parte de nuestro estudio.

Partiendo de la información histórica de que en aquellos años el país se encontraba gobernado en forma de monopolio, con eliminación de adversarios políticos y una prensa sometida o perseguida cuando trataba de mantenerse independiente, podemos pensar que se abusó de la aplicación del procedimiento sumario en materia de juicios sobre desocupación, lo que seguramente trajo como consecuencia una serie de lanzamientos injustos y abusos por parte de los arrendadores en perjuicio de los inquilinos, además de una desigualdad jurídica entre las partes en la relación contractual de arrendamiento.

**B.- EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932.**

Así transcurren los años, hasta que surge el Movimiento Revolucionario de 1910 y como consecuencia de este, la promulgación de una nueva Constitución Política en el año de 1917, en la cual se contiene un Capitulo especial de Garantías individuales, que hasta nuestros días con sus reformas se encuentra vigente.

En los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución, se establecieron los principios de legalidad y seguridad jurídica para los gobernados, en los que se establece:

" Artículo 14... Nadie podra ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

Encontramos que las disposiciones del procedimiento sumario para los Juicios de Desocupación, previstas en el Código de Procedimientos Civiles de 1884, son contrarias al principio de legalidad, contenidos en este artículo, pues como se observa no se cumple con las formalidades y se ejecuta un acto irreversible, sin cumplir con el requisito esencial del procedimiento de que haya una

sentencia firme que ordene ese acto que es el lanzamiento, privando de la posesión del inmueble a los arrendatarios sin antes ser oídos y vencidos en juicio.

El contenido del Artículo 16 Constitucional, complementa las disposiciones del 14 y reafirma las garantías jurídicas en favor de los gobernados, cuando expresa:

"Artículo 16.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento."

Estos preceptos constitucionales tienen como objeto proteger a los gobernados y que exista un estado de derecho en el que las leyes se apliquen de la misma manera para todos los ciudadanos.

Aun después de promulgada la Constitución Política de nuestro país, tuvieron que pasar varios años, para que se lograra la modificación al Código de Procedimientos Civiles de 1884, ya que en los años posteriores a 1917, el país aun sufría las consecuencias de la revolución y los medios de comunicación eran limitados, lo que trajo como consecuencia que dicho Código de Procedimientos Civiles continuara vigente hasta el año de 1932.

A este respecto, el maestro Eduardo Pallares señala "La necesidad de reformar la legislación procesal para el Distrito Federal y territorios, contenida en el Código de 1884, era sentida en los medios jurídicos de México, desde muchos años antes de iniciada, pero, en realidad, fue la publicación de Código Civil del 28 la que contribuyó a acelerar la elaboración de un nuevo Código procesal civil...

Durante varios meses se trabajó en la formación de un nuevo proyecto, que fue concluido el 12 de abril de 1932. Sometido a la aprobación del señor Presidente de la República, la otorgó, habiendo ordenado que se pasara a la Comisión Jurídica del poder Ejecutivo Federal, que en la sesión ordinaria correspondiente al 12 de julio de 1932, lo rechazó, porque, a pesar de tener algunos aciertos, sustancialmente no representaba una transformación, del sistema procesal de 1884...

Como una consecuencia del dictámen referido nuevamente paso el proyecto a la Secretaría de Gobernación y...procedieron a la formación del nuevo Código que es el hoy vigente."(4)

Del 1° al 21 de Septiembre de 1932, siendo Presidente Constitucional de México Pascual Ortiz Rubio, se publico en el Diario Oficial de la Federación el Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, el cual fue corregido según la "fé de erratas"

(4) Pallares, Eduardo. "Derecho Procesal Civil" Ob. Cit. págs. 46 y 47.

publicada en el mismo diario, de fechas 27 de Septiembre, 1° y 4 de Octubre de 1932.

La expedición de este ordenamiento legal, la hizo en uso de las facultades extraordinarias que le habían sido concedidas por decreto del H. Congreso de la Unión de fecha 31 de Diciembre de 1931, por lo que dicho ordenamiento no presentó exposición de motivos para su creación.

En este ordenamiento procesal, el legislador suprimió de los procedimientos sumarios, las controversias de arrendamiento inmobiliario, quedando vigente para la sustanciación de estos procedimientos, el juicio ordinario civil.

Con excepción del Juicio especial de desahucio, que se insertó en el Título Séptimo denominado: De los Jueces Especiales y de la vía de apremio, en su Capítulo Cuarto dicho ordenamiento modificó al procedimiento anterior en los siguientes aspectos:

1.- Cambió el número de rentas adeudadas, para dar trámite a la demanda, pasando en lugar de una a dos vencidas.

2.- Ampliando los términos de desocupación para el caso de incumplimiento en pago de rentas a 30 días para el caso de casa habitación, 40 días para giro mercantil y 90 si se tratara de finca rústica.

3.- Limitó las reglas del emplazamiento a fin de que el demandado fuera debidamente emplazado.

4.- Un cambio importante fue, para el caso de que se exhibieran recibos a fin de acreditar el pago, que se diera vista al actor con dichos recibos y para el caso de que no los objetara se daba por concluido el juicio, pero si los objetaba citaba para la audiencia de pruebas y alegatos.

5.- La exhibición de los recibos de pago o del importe de las pensiones reclamadas dentro del plazo fijado para el desahucio daba por terminada la Providencia de Lanzamiento sin condenación en costas y si esto se hiciera después de los plazos fijados, condenaba al inquilino al pago de costas.

6.- Estableció un mecanismo para que el demandado pudiera hacer valer excepciones y defensas que debían resolverse, antes de vencer el plazo fijado para el lanzamiento, por lo que sin sentencia no se podía ejecutar el lanzamiento, respetando con ello las garantías Constitucionales.

Con lo anterior, se dió a los inquilinos la posibilidad de defender sus derechos y se respetaran sus Garantías de legalidad y seguridad jurídica, buscando el equilibrio entre las partes, el cual se había perdido durante la época Porfirista, cumpliendo con ello el objetivo social de la Revolución, de dar un trato igual a todos.

C.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES  
CON SUS REFORMAS VIGENTES

Desde luego que el Código de Procedimientos Civiles original de 1932, ha sufrido diversas modificaciones desde la fecha de su expedición hasta nuestros días, pero sólo nos referiremos a aquellas que son trascendentes para nuestro tema de estudio.

Además de revisar las modificaciones que ha sufrido este ordenamiento legal, debemos analizar la creación o modificación de otros ordenamientos legales, relacionados con el arrendamiento inmobiliario, para comprender la actual situación de duplicidad en la aplicación de procedimientos en las controversias de arrendamiento inmobiliario.

Un acontecimiento relevante para las relaciones contractuales de arrendamiento inmobiliario en esta Ciudad, fueron los Decretos de 24 de julio de 1942; 27 de octubre de 1942; 11 de noviembre de 1943; 28 de Diciembre de 1945; 8 de mayo de 1946; 31 de diciembre de 1947 y 30 de diciembre de 1948, que ordenaban el congelamiento de rentas y prorrogaban, en forma indefinida, el plazo ó término de los contratos de arrendamiento para los inmuebles que se encontraban rentados en esas fechas.

En los inicios de la década de los cuarentas, los desequilibrios económicos derivados de la Segunda Guerra Mundial, trajeron como consecuencia un aumento generalizado de precios, razón por la cual el gobierno del Presidente Manuel Avila Camacho tomó las medidas que se plasmaron en estos decretos.

El primero de ellos, que corresponde al 24 de julio de 1942, en su exposición de motivos nos decía: "CONSIDERANDO: Que es una obligación del Gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en estas a los trabajadores particulares y del Estado y a los obreros, se vean impedidos de atender su standard de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se han dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional, las disposiciones del caso, fijando dichos precios, pero ha escapado hasta la fecha, a la limitación del lucro excesivo, las rentas de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento."(5)

---

(5) Ordoñez Ruiz, Jose Luis. "Las rentas congeladas y su descongelación" Ed. Limusa, México 1993, pag. 69

Desde luego que estos Decretos sólo eran aplicables a los inmuebles que para esas fechas se encontraban arrendados, los que se rentaron en fechas posteriores a la vigencia de los Decretos, quedaron exentos de estas disposiciones, sin embargo fue muy grande el número de inmuebles que quedaron comprendidos en el decreto y se refirió principalmente a los inmuebles ubicado hacia el centro de la ciudad.

Esta decisión de congelar rentas que en su momento tuvo una justificación social adecuada, se prorrogó indefinidamente y se dejaron pasar varias décadas, antes de que el Congreso de la Unión, aprobara la medida tendiente a solucionar los problemas que generaron las llamadas "rentas congeladas" en la Ciudad de México.

Estos Decretos se mantuvieron vigentes por medio siglo, lo que provocó un desequilibrio en la relación contractual, ya que brindaban excesivos beneficios a los inquilinos, a quienes convirtió prácticamente en super propietarios, con muchos derechos pero sin obligaciones, ya que el dueño no podía desalojar a los arrendatarios, ni tampoco incrementar la renta; lo cual dio lugar a que al paso de los años, las viviendas se deterioraran y perdieran su presencia, seguridad y dignidad por falta de mantenimiento adecuado.

El 30 de diciembre de 1948, siendo presidente de la República, Miguel Alemán, se publicó un Decreto que prorrogaba por ministerio de ley, la congelación de rentas.

En el año 1948, siendo subsecretario de Gobernación el Licenciado Ernesto P. Uruchurtu, nombró una comisión que elaboró un anteproyecto del Código de Procedimientos Civiles que debía sustituir al de 1932 y que se conoce como el de 1948, pero las buenas intenciones de los jurisconsultos que participaron en el proyecto, no tuvieron éxito, debido a la oposición que hizo ante la Secretaría de Gobernación el Doctor Gabriel García Rojas, que defendió el Código de 1932, del cual se consideraba principal autor.

Después de la revolución, el gobierno fue dando mayores beneficios a los inquilinos, por considerarlos una clase social desprotegida y económicamente débil frente a los arrendadores, quizás también para resarcirles de los fuertes abusos de que fueron objeto durante el régimen Porfirista.

Como consecuencia de esa actitud de beneficiar a las clases de menor poder económico y también, con el fin de mantener un mejor control político sobre esos grupos sociales que son mayoría, se fue perdiendo el equilibrio en la relación contractual, pero ahora en detrimento de los arrendadores.

"La escasez de vivienda empezó a notarse a partir de la década de los años sesenta, en los cuales se frenó la construcción de vivienda transitoria de bajo precio, como uno de los efectos de las políticas gubernamentales que calificaron de parasitaria este tipo de inversiones.

Las disposiciones fiscales instrumentadas en los años setentas y ochentas, incrementaron sustancialmente los impuestos a los ingresos derivados de arrendamiento, lo que agudizó el desestímulo a la inversión inmobiliaria, dando como resultado una mayor contracción en la construcción de vivienda transitoria.

El desaliento en la inversión inmobiliaria y las elevadas tasas de crecimiento de la población, trajeron como consecuencia el desenvolvimiento anárquico de la Ciudad de México, los hacinamientos, el arrendamiento informal y todos los problemas implícitos de orden social, económico y político." (6)

Otra reforma en materia de arrendamiento, fue la del 7 de febrero de 1985, la cual modificó al Código de Procedimientos Civiles, al Código Civil e incluso a la Ley Federal de Protección al consumidor y se produjo en un tiempo en que la economía del país fue muy acelerada (debido a la inflación y la devaluación del peso frente al dolar después de muchos años de haber mantenido su paridad) y por los nuevos conceptos financieros del Gobierno de la República.

En dicha reforma se modificaron en el Código Civil las condiciones del arrendamiento, obligando al arrendador a prorrogar obligatoriamente por dos años los contratos, teniendo limitados los incrementos de renta al 85% del que tuvieran en ese periodo los salarios mínimos generales de esta plaza.

(6) Ordoñez Ruiz, Jose Luis. "Las rentas congeladas y su descongelación" Ob. Cit. pag. 16.

También modificó al Código de Procedimientos Civiles, incluyendo un Capitulo especial para controversias de arrendamiento que fue marcado como Título Décimo Cuarto Bis; el cual quedo integrado después del Titulo Decimo Sexto; Es inexplicable porque se manejó con esa nomenclatura, pues el Titulo Décimo Cuarto correspondía a juicios sucesorios que nada tienen que ver con el arrendamiento y no se siguió el orden de marcarlo como Título Decimo Séptimo o Decimo Sexto Bis, tal y como actualmente se encuentra vigente.

En estas reformas que tuvieron un carácter populista, se pretendió dar apoyo a las grandes masas de arrendatarios, lo que trajo como consecuencia que los arrendadores eliminaran el mantenimiento a los inmuebles y que los arrendatarios se negaran a pagar incrementos, cayendo con ello en un círculo vicioso.

En estas reformas, se dio intervención para que pudiera conocer y resolver de controversias de arrendamiento a la recién creada Procuraduría Federal del Consumidor, dando con ello lugar a una aberración jurídica por las siguientes dos razones:

1.- La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado del Gobierno Federal, esto es una autoridad administrativa y no jurisdiccional.(7)

(7) Cfr. Reglamento del capítulo Octavo de Ley Federal de Protección al Consumidor, pag. 27, México, 1991.

2.- La competencia de la Ley Federal de Protección al Consumidor, como su nombre lo indica, es de orden Federal; sin embargo, la competencia para conocer de asuntos de arrendamiento inmobiliario quedó limitada sólo para aplicación local en el Distrito Federal y exclusivamente para arrendamientos de casa habitación, como lo refiere la citada ley:

Artículo 2º...Asimismo quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Dicha Procuraduría tenía su propio procedimiento, por lo que se ignoraba el previsto en el Código de Procedimientos Civiles, aquí los inquilinos eran llamados: consumidor arrendatario y los arrendadores: proveedor arrendador.

La principal función de la Procuraduría Federal del Consumidor, como una Institución social protectora de consumidores, era la de que estos tuvieran una autoridad a la cual acudir para reclamar cuando el arrendador no cumplía con sus obligaciones en el arrendamiento o cuando dejaba de dar mantenimiento al inmueble o cuando le negaba el suministro de agua al arrendatario.

En el procedimiento que se seguía ante esta Procuraduría, se manejaba por dicha autoridad una actitud de excesiva protección al inquilino y al arrendador se le mantenía amenazado con la imposición

de sanciones consistentes en multas y cuando los arrendatarios hacían consignaciones de pago de renta ante esa Institución, estas no se le liberaban al arrendador, sino hasta en tanto no quedara resuelto el fondo del asunto, lo que resultaba una violación a las Garantías Constitucionales, pues se le privaba de sus bienes y derechos, sin que existiera una resolución dictada por autoridad competente que estuviera legalmente fundada y motivada y se hacía con el único fin de ejercer presión en contra del arrendador, para que cumpliera con las peticiones del arrendatario, las cuales muchas de las veces eran injustas e infundadas.

Con todas estas situaciones a favor de los inquilinos, se hizo notoria la actitud paternalista por parte del Gobierno de la Ciudad, primero al permitir que se mantuviera vigente el Decreto de congelación de rentas, que debió ser de naturaleza transitoria y que si bien tuvo su justificación en su momento histórico por la situación especial que le dio origen, con su larga vigencia se convirtió en un verdadero problema económico y social, que aún no se ha terminado de superar.

En segundo lugar por las reformas a los Códigos Civil y de Procedimiento Civiles así como a Ley Federal de Protección al Consumidor, que permitían alargar excesivamente el procedimiento, lo que produjo la mayor escasez de vivienda para rentar que ha vivido la ciudad de México, ya que tampoco había inversionistas que quisieran construir inmuebles nuevos para este fin.

En un país como el nuestro, donde la idiosincrasia es de abusar de los derechos con que se cuenta, la realidad que se presentó fue desastrosa, ya que los inquilinos que tenían posesión de un bien arrendado, abusaron de estas posibilidades legales y utilizaron el procedimiento como un subterfugio para dilatar la desocupación de los inmuebles, pagando rentas mínimas o no realizando pago alguno.

Todas estas situaciones y muchas otras más, de tipo económico y político, dieron como consecuencia un deterioro en las relaciones de las partes que intervienen en el arrendamiento y los arrendadores después de lograr la desocupación de sus inmuebles, determinaron no volver a rentar y los que decidieron seguir rentando, solicitaron precios exorbitantes por sus inmuebles, pues su intención era protegerse a futuro para cuando tuvieran que entrar a juicio con los inquilinos, lo que origina una mayor escasez de vivienda en la ciudad mas poblada del mundo.

En el año 1992, se iniciaron reformas legales promovidas por el entonces Presidente de la República, Carlos Salinas de Gortari, siendo el primero de esos cambios, el de la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer de asuntos inquilinarios que cesó cuando se reformo la Ley Federal de Protección al Consumidor que se publicó el 24 de diciembre de 1992 y que omitió de plano las disposiciones legales que le deban facultades para conocer de estos asuntos, concluyendo así una época de error jurídico para el procedimiento judicial.

En esos mismos días, el 30 de diciembre de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto mediante el cual se deja sin efectos el Decreto de 1948, que prorrogó por tiempo indefinido la congelación del monto de las rentas de inmuebles destinados a habitación y a toda clase de comercio e industria, aunque para la entrada en vigor de este último Decreto, se manejaron plazos diferidos, que van desde 30 días hasta 4 años, por lo que aún en estas fechas existe una mínima parte de inquilinos protegidos por el ancestral decreto de congelación de rentas.

Por último, están las reformas que sufrieron el Código Civil, el de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento inmobiliario, mediante un Decreto que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993, el cual estableció en su Artículo Transitorio Primero, que la entrada en vigencia de dichas reformas, sería a los 90 días de su publicación, lo que significa que entrarían en vigencia el día 19 de Octubre de ese mismo año.(8)

El anuncio de estas reformas, trajo como consecuencia que grupos populares, iniciaran una serie de manifestaciones plantones y marchas en diversas calles y avenidas así como en el zócalo frente a las oficinas de la Regencia de la ciudad, con el fin de manifestarse en contra de las reformas a la Ley en materia de arrendamiento inmobiliario.

---

(8) Cfr. Diario Oficial de la Federación, publicado el 21 de Julio de 1993.

Antes de la publicación de estas reformas, ya existía descontento entre la población de inquilinos, pues como ya se dijo, recién se había publicado el Decreto que ordenaba el descongelamiento de las rentas, lo cual también los tenía intranquilos.

En esos grupos de manifestantes se vio el oportunismo de diversos grupos políticos que aprovecharon la actitud de inconformidad de la población inquilinaria para tomar fuerza, siendo el principal de ellos el Partido de la Revolución Democrática.

Para ese año de 1993, la situación económica y política del país, podemos considerarla estable, aunque con la preocupación del partido en el poder, por la inmediata venida de las campañas electorales para Presidente de la República, así como senadores, Diputados y Representantes a la asamblea para la ciudad de México.

Por ello, Gobierno de la Ciudad de México cedió parcialmente ante las presiones políticas, pues con el fin de mantener una supuesta situación de orden y concordia entre la ciudadanía, declinó ante los manifestantes y aceptó realizar modificaciones, pero sólo en cuanto a la entrada en vigor de dicho ordenamiento.

Como una medida para mantener la estabilidad, con fecha 23 de Septiembre de ese mismo año, se publicó otro decreto en el Diario

Oficial de la Federación, ahora con el fin de cambiar la fecha de entrada en vigor de las reformas, con el cual se modificaron los Artículos Transitorios del Decreto que publicó las reformas, específicamente en cuanto a su entrada en vigor, el cual se publicó en los siguientes términos:

"Artículo Unico.- Se reforman 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 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 entraran en vigor el 19 de Octubre de 1998. Salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicaran 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.

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

**TERCERO.-** Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de Octubre de 1998, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993." (9)

Mediante la promulgación de este Segundo Decreto, se modificaron los Artículos Transitorios del Primer Decreto, posponiendo la entrada en vigor de las reformas, para los inmuebles destinados a casa habitación que se encontraran rentados en esa fecha, también quedaron exceptuados de la entrada en vigor, todos aquellos inmuebles que se encontraran en juicio en ese momento.

Como consecuencia de lo anterior, se produce la aplicabilidad del nuevo procedimiento a los inmuebles destinados al uso comercial y los de casa habitación que se celebren posteriores al 19 de octubre de 1993, convirtiéndolo a esa fecha en el inicio de la duplicidad procedimental, el análisis detallado de la manera en que quedó conformado el Código de Procedimiento Civiles, a partir de las reformas, lo realizaremos en el Capítulo siguiente.

---

(9) Diario Oficial de la Federación, publicación del 23 de Septiembre de 1993.

## CAPITULO II

### ANALISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES VIGENTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Como ya se menciona, la manera como se pusieron en vigencia las reformas en materia inquilinaria, trajo como consecuencia la problemática de que actualmente tengamos dos tipos distintos de procedimientos para resolver las controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario, al primero de ellos, que se encontraba vigente antes de las reformas del 19 de Octubre de 1993, al que llamaremos para efectos de este estudio EL PROCEDIMIENTO ANTERIOR y el segundo que resulta después de entrar en vigencia las reformas, al que llamaremos EL PROCEDIMIENTO NUEVO, esto con el fin establecer con claridad cuando hablamos de uno y cuando del otro.

En primer término, nos referiremos al Procedimiento Anterior, que está contenido en el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles, cuyas ultimas modificaciones, fueron las ordenadas mediante los decretos de 7 de febrero de 1985 y 10 de Enero de 1986, con entrada en vigor estas últimas a los 90 días de su publicación.

**A) EL PROCEDIMIENTO ANTERIOR EN MATERIA  
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

En febrero de 1985, se estableció el Título Decimo Sexto Bis, del Código de Procedimiento Civiles, en el cual se incorporó un procedimiento específico para tramitar las controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario, además de reformar el Código Civil y ordenar el otorgamiento de facilidades administrativas a los propietarios de inmuebles en renta, para que los pudieran vender a los inquilinos que los ocupaban.

Lo que se buscaba con esas disposiciones, era regular de manera más equitativa y acorde a la realidad económica de esa época, las relaciones del arrendamiento inmobiliario, quizá con buena intención, pues por un lado se buscó un procedimiento más ágil, comparado con el que ya existía, para resolver estos juicios y por el otro, otorgando a los inquilinos la garantía de permanencia en el inmueble, de por lo menos tres años ya que consideraba obligatorio el periodo mínimo de un año para el contrato y la prórroga también obligatoria hasta por dos años más, a elección del arrendatario y en caso de así convenirlo entre las partes, las facilidades para que se vendiera al inquilino el inmueble rentado.

Sin embargo, quedó en buenas intenciones porque en la práctica debido al abuso de los mecanismos legales, no se logró el fin que se pretendía. Ahora, revisemos en que forma se estructuró dicho procedimiento.

En el artículo 958 se prevé que para el ejercicio de las acciones de ese Título, el arrendador deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

Lo anterior presupone que corre a cargo del arrendador la obligación de acreditar la relación contractual y desde luego, el mejor medio de prueba para ello es el propio contrato; Sin embargo no se establece que sea indispensable y para el caso de que no se hubiera celebrado por escrito, el arrendador podrá acreditarlo mediante confesión judicial del arrendatario.

En el artículo 959 refiere, que 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.

Desde luego que el actor deberá formular su demanda, cubriendo todos los requisitos procesales que se exigen para este escrito, a fin de que el juez que conozca de ella, la admita y ordene el emplazamiento.

El demandado sólo cuenta con cinco días para dar contestación, a diferencia del juicio ordinario civil que concede nueve días para la contestación.

El artículo 960 de ese ordenamiento nos señala que el demandado formulará la contestación en los términos previstos en el artículo 260 de ese código. Si opusiese excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno. (10)

El artículo 260 al que nos remite, contiene los requisitos de forma que ha de contener todo escrito de contestación de demanda y que son los mismos que se señalan para el escrito inicial de demanda, por lo que refiere a las excepciones que señala, estas son de las perentorias o sea que ponen fin al procedimiento, es por ello que para no dejar al actor en estado de indefensión, se le da la oportunidad de ofrecer pruebas de su parte, para resolver incidentalmente sobre dichas excepciones.

Asimismo se establece en el numeral de referencia, que en los casos en que el demandado formule reconvencción, lo deberá hacer en el momento de producir su contestación, anexando copias para que se corra traslado de ella al actor, a fin de que la conteste dentro de un término similar de cinco días.

(10) Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. México. 1994.

Para el supuesto de que el demandado oponga reconvencción en contra del actor, lo cual es sumamente frecuente en la práctica, pues con ello se obtiene la posibilidad de retardar la duración del procedimiento, el demandado generalmente reconviene el pago de mejoras realizadas en el inmueble aunque no las haya realizado, lo que pone al actor en una posición de demandado reconvenccional, es por ello que se le concede el mismo término que al demandado en el principal para que formule su contestación, la cual se deberá elaborar también en términos de lo previsto por el artículos 260 del código a estudio.

El último párrafo del artículo 271 del mismo ordenamiento, establece que se presumirán confesados los hechos que se dejen de contestar, sin embargo se tendrá por contestada en sentido negativo, entre otros casos cuando el inquilino sea el demandado, sin embargo no prevé lo mismo cuando se deje de contestar la reconvencción.

Desde luego que esa es una negativa ficta, sin presentación de argumentos o defensas, por lo que, aunque se tenga por contestada en sentido negativo, no controvierte los hechos de la demanda, pues no afirma que sean otras las circunstancias de los hechos que se le imputan y solo queda como una negación simple.

El artículo 961, indica que una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, el juez señalara de inmediato día y hora para la celebración de una Audiencia Previa y de Conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Es importante conocer la opinión del Licenciado Rosalío Bailón Valdovinos, sobre lo que es, la Audiencia Previa y de Conciliación, quien al respecto señala:

"Es el acto procesal en el que el juez, ante la presencia de las partes depura el procedimiento y resuelve sobre las excepciones planteadas.

Pensamos que la Audiencia de Conciliación debería concretarse a su objetivo principal y cierto, que es la conciliación de los interés opuestos de las partes, sin entrar para nada en el terreno de las excepciones."(11)

La fase conciliatoria fue copiada del procedimiento Laboral, así como del Procedimiento Administrativo que se sigue ante la Procuraduría Federal del Consumidor; En ella el Secretario Conciliador exhorta a las partes para avenir sus interés y les propone la terminación de la controversia mediante la celebración de un convenio, con el cual se fin a la controversia.

La conciliación busca que ambas partes cedan algo de sus pretensiones, para evitar seguir un procedimiento hasta sus ultimas consecuencias, generalmente estos convenios versan sobre un plazo para la desocupación y en algunos casos sobre la condonación de rentas que

---

(11) Bailón Valdovinos, Rosalío. "Derecho Procesal Civil" Ed. Pac S.A. de C.V., México, 1993, pág. 16

se adeuden; Es un buen método para resolver la litis, pues con este mecanismo, se pone fin a la controversia y las partes obtienen una seguridad jurídica respecto al plazo para desocupación, lo que produce una economía procesal y reduce el costo de los gastos que se generan con el juicio.

Desde luego que no todos los casos se logran resolver mediante la conciliación, incluso existen casos en que las partes ni siquiera se presentan a la audiencia previa, es por ello que con el fin de reforzar esta figura jurídica se faculto para la aplicación de medidas de apremio para sancionar a quienes teniendo obligación de hacerlo no comparezcan a dicha audiencia, como se describe en el segundo y último párrafo del artículo a que nos referimos.

Enseguida, el artículo 962 ordena que para el caso de desacuerdo entre las partes se continúe con la audiencia y otorga al juez las más amplias facultades de dirección procesal para examinar, en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

En ese acto, el juez en uso de esas facultades, dicta por conducto del Secretario Conciliador el acuerdo que resuelve sobre estas excepciones, si es que fueron planteadas en tiempo y forma.

Con el fin de evitar retrasos innecesarios, en el segundo párrafo de ese artículo se establece que la resolución que se dicte en

esta audiencia, sólo sera apelable en el efecto devolutivo, aunque con ella se resuelva sobre las excepciones que se mencionan en los párrafos que anteceden, mismas que en juicio ordinario civil, son excepciones perentorias y ponen fin al procedimiento, pero en este caso se sustancia ante la Sala, sin suspensión del procedimiento.

En el siguiente artículo, el 963 ordena que concluida la Audiencia Previa y de Conciliación y siguiendo el supuesto de que no se logro la conciliación entre las partes, el juez ordena que se reciba el pleito a prueba, iniciando con el periodo de ofrecimiento de pruebas, concediendo a las partes, el termino de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezaran a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Se observa aquí, que el legislador utiliza dos términos distintos para identificar la misma situación, primero dice que se mandará recibir el pleito a prueba y al final del mismo artículo se refiere a la misma situación diciendo que manda abrir el juicio a prueba, quizá porque en la primera expresión se denota un sentido bélico al referirse a la controversia como "el pleito" y al final de la redacción el legislador trata de enmendarlo dando un tono mas jurídico, con la expresión "el juicio".

No es motivo de nuestro estudio polemizar sobre estas cuestiones, pero resulta interesante observar y comentar como en el aspecto legislativo de nuestro país siempre existe por parte de los

legisladores, un profundo miedo a utilizar el lenguaje de manera fuerte y contundente, prefiriendo utilizar uno suave, con un tono gentil para disimular el sentido de la expresión, lo cual deja ver que los legisladores antes que nada son políticos que cuidan su permanencia en dicho medio, pero como éste no es el tema a estudio, es mejor continuar con la materia que interesa analizar.

Ahora se analiza el contenido del párrafo segundo del artículo 963, el cual reza que para el ofrecimiento, admisión preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.(12)

Este es uno de los puntos fundamentales en la defensa de un inquilino, pues como ya se mencionó, el objeto de litigar un juicio de arrendamiento inmobiliario es únicamente con el fin de obtener un mayor plazo para la desocupación del inmueble y el hecho de se remita a las disposiciones generales del juicio ordinario civil para el ofrecimiento, admisión y preparación de las pruebas, facilita al demandado un sinnúmero de posibilidades de utilizar subterfugios legales para alargar el procedimiento.

Vamos a analizar como es ese ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas conforme a las disposiciones para el juicio ordinario civil.

---

(12) *Ibidem*

En primer lugar, nos referiremos al ofrecimiento, en el primer párrafo del artículo 963, se establece un termino de diez días para el ofrecimiento, mismo plazo que se señala en el artículo 290 para el procedimiento ordinario civil, durante ese plazo cada una de las partes formulará por escrito dicho ofrecimiento, relacionando cada una de las pruebas con uno o varios de los hechos controvertidos de la demanda, de la reconvención o de sus respectivas contestaciones.

Aunque alguna de las partes haga su ofrecimiento en forma inmediata en cuanto se abra el período de ofrecimiento de pruebas, se deberá dejar transcurrir el termino de ley, para esperar a que la otra haga su ofrecimiento, incluso puede darse el caso de que ambas partes hagan su ofrecimiento en forma inmediata, aun en ese caso se deberá esperar a que concluya el plazo, para que se dicte el auto admisorio sobre las mismas, ya que hasta el último día se pueden ofrecer pruebas adicionales a las ofrecidas, pues no es regla que sea un solo escrito para su ofrecimiento y pueden ser varios, incluso uno por cada prueba.

Una vez concluido el plazo de su ofrecimiento, se dicta el auto admisorio de pruebas, mediante el cual se admiten las que hayan sido debidamente ofrecidas y relacionadas, pero desechando las que no hayan sido presentadas conforme a derecho.

En el mismo auto admisorio, el juez señalará día y hora para la celebración de la audiencia de ley o de desahogo de pruebas,

en dicho auto y de conformidad a como hayan sido ofrecidas, ordenará la preparación de las pruebas admitidas.

Desde luego que sólo admitirá aquellas que sirvan para probar hechos controvertidos y desechará aquellas que nada tengan que ver con la controversia. En este tipo de juicios de arrendamiento, es de lo más común ver que se ofrezcan pruebas que nada tienen que ver con la litis.

Es importante establecer cual es el concepto de prueba y al respecto el Maestro Eduardo Pallares nos comenta: "La doctrina de la prueba se desarrolla en dos conceptos fundamentales, a saber: el expresado con el verbo probar, y el que se menciona con el sustantivo prueba.

Probar consiste en evidenciar la verdad o la falsedad de un juicio, o la existencia o inexistencia de un hecho.

Cuando se trata de prueba judicial, esa actividad ha de realizarse ante el órgano jurisdiccional y convencerlo.

En sentido diverso, el sustantivo prueba significa todo aquello que puede servir para lograr la evidencia mencionada."<sup>(13)</sup>

---

(13) Pallares, Eduardo. "Derecho Procesal Civil" Ob. Cit. pág. 359.

Para darnos una idea más clara de la cantidad de pruebas que pueden llegar a ofrecerse, en los juicio de arrendamiento, revisemos el Capitulo respectivo del Código de Procedimientos Civiles, referente a pruebas y analicemos cada una de ellas.

El articulo 278, expresa que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral.

El articulo 281, ordena que las partes en la controversia, asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, sin embargo, en la práctica, en los juicios de arrendamiento que se siguen bajo este procedimiento, es el actor quien asume la carga de la prueba de ambas partes.

También establece el Código que el tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

Para tener un mejor panorama de sobre las pruebas previstas en la ley, se debe dar respuesta a la siguiente pregunta: "¿Cuales son los medios de prueba o pruebas existentes en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal?:"

- a) Confesional
- b) Testimonial
- c) Documental
- d) Pericial
- e) Inspección Judicial
- f) Fama pública
- g) Presunciones
- h) Instrumental de actuaciones
- i) Las demás que no estén prohibidas por la ley"(14)

a) La Confesional, la primera de la pruebas que se utiliza en materia civil es la Confesión, esta prueba tiene por objeto interrogar a una de las partes en el juicio por la otra, para que declare sobre hechos propios que se le imputen, cuando se hace su ofrecimiento se solicita que se le cite por conducto del juzgado que conoce del juicio, esto tiene su razón, ya que sería imposible que el oferente de la prueba se comprometiera a presentar a su contraria. Simultáneamente se solicita que se le aperciba para que en el caso de no comparecer sin justa causa, se le tenga por confesa de aquellas posiciones que sean calificadas de legales.

El juez al admitir esta prueba ordenará se cite al confesante mediante notificación personal, lo que generalmente se hace con instructivo, en el domicilio que se haya señalado para oír y recibir notificaciones.

---

(14) Bailón Valdovinos, Rosalío. "Derecho Procesal Civil" Ob. Cit. pág. 29.

El juez acuerda la petición de apercibimiento en sentido afirmativo y requiere al confesante para que acuda a la cita que en su calidad de autoridad judicial le está formulando y le hace saber que para el caso de que no comparezca a dicha citación tendrá un castigo, que consistirá en tener por contestados en sentido afirmativo los hechos que se le imputan.

De esta manera, al no acudir el confesante a desahogar la audiencia y hacerle efectivo el apercibimiento, se le tienen por confesados los hechos, produciendo la figura jurídica de la confesión ficta.

Existe una excepción a la regla, para que se declare la confesión ficta y consiste en que a quien se cite para ser confesado se encuentre legalmente incapacitado para acudir a la audiencia, una causa puede ser por un estado de gravedad en su salud, lo que deberá acreditarse con oportunidad y deberá ser ratificado por un médico ante la presencia judicial.(15)

Como se aprecia esta excepción a la regla, es uno de los subterfugios legales que se pueden utilizar para que el demandado logre justificando su inasistencia diferir la fecha del desahogo de su confesión y con ello prolongar por mas tiempo, la posesión del inmueble arrendado.

---

(15) Cfr. Bailón Valdovinos, Rosalío. Ob. Cit., pág. 31

También se produce la confesión ficta, cuando el confesante comparezca a la audiencia, pero se niegue a declarar o declarando, insista en no responder afirmativa o negativamente.

b) Testimonial, otra prueba que también es frecuentemente utilizada, es la Testimonial, esta consiste en hacer comparecer al juicio a una persona ajena a las partes, para que declare sobre los hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella a través de sus sentidos, dice el Código que todos los que tengan conocimiento de los hechos, están obligados a declarar como testigos.

El artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles, establece que las partes tendrán la obligación de presentar sus propios testigos para cuyo efecto se les entregarán las cédulas de notificación. Sin embargo cuando realmente estén imposibilitadas para hacerlo así lo manifestaran, bajo protesta de decir verdad y pedirán que se les cite.

El juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto hasta por 15 días o multa equivalente hasta 15 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, que aplicará al testigo que no comparezca sin causa justificada o que se nieguen a declarar.

En caso de que el señalamiento de domicilio de algún testigo resulte inexacto o de comprobarse que el oferente de la prueba solicitó su citación con el propósito de retardar el procedimiento, se

impondrá al promovente, una multa equivalente hasta treinta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de imponerse la misma, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad en que se hubiere incurrido, debiendo declararse desierta la prueba testimonial.

De lo anterior, se colige que la preparación de la prueba debe recaer al oferente de la misma, pero en razón de la facultad que tiene el demandado de manifestar "bajo protesta de decir verdad" que le es imposible presentar al testigo, revierte al actor la preparación de la probanza, ya que es este último, quien realmente tiene que preocuparse de vigilar que se prepare la cédula y de que el actuario acuda a practicar la notificación.

En la práctica, en los juicios de arrendamiento, el objetivo del demandado es demorar el procedimiento, para ello se estila solicitar se citen a testigos, inclusive con domicilio fuera de la jurisdicción del Distrito Federal, lo que obliga, para el caso de admitirse, que deba realizarse el desahogo de la prueba mediante exhorto, lo que trae como consecuencia una dilación procesal.

Aunque para este caso el juez exige al oferente de la prueba, el otorgamiento de un depósito para garantizar el pago de una multa para el caso de que resulte inexacto el domicilio

c) La documental; también encontramos esta prueba, que se refiere a todo tipo de documentos que sirvan para acreditar los hechos controvertidos del juicio; esta prueba se clasifica en pública y privada; La primera se refiere a documentos públicos o sea en los que interviene algún órgano oficial y la segunda, se refiere a documentos privados, como son los celebrados entre particulares, caso típico es el contrato de arrendamiento.

e) La pericial, es otra de las pruebas de uso frecuente en estos procedimientos, consiste en la opinión que sobre una ciencia, arte u oficio, da una persona autorizada en el tema, esta puede versar sobre avalúo, para probar los posibles daños, mejoras o reparaciones al inmueble; y sobre grafoscopia, para el caso de que se estén negando las firmas insertas en los contratos, o recibos de renta o en algún otro documento que se exhiba como prueba y que contenga firmas.

La ley exige, que al ofrecerse esta prueba, se señale al perito y se deberá requerir a la otra, para que señale el suyo, apercibido de que en caso de no hacerlo, le será nombrado uno por el juez, pero siempre ambas partes deben tener a su propio perito.

Establece que cuando los peritajes que rindan las partes, sean notoriamente diferentes en su resultado, se procederá a nombrar por el Tribunal, un perito tercero en discordia, el cual emitirá el dictamen definitivo que utiliza el juez para fundamentar la sentencia.

f) La Inspección judicial, esta prueba consiste en el examen sensorial directo realizado por el juez, en personas u objetos relacionados con la controversia y se practica en forma directa sobre aquello que ha de inspeccionarse o revisarse a través de la vista en los juicios de arrendamiento, se estila ofrecer esta prueba, cuando existe conexidad de la causa o cosa juzgada.

g) La Fama pública, es un medio de prueba consistente en el conocimiento generalizado que tienen las personas de un hecho relativo a personas o cosas, esto se prueba por medio de testimonio directo.

h) La presuncional, es la prueba mediante la cual la ley o el juez deducen partiendo de un hecho conocido, la verdad sobre otro desconocido, las presunciones se clasifican en legales y humanas, la primera de ellas es la deducida por la ley y la segunda es la deducida por el juez.

i) La Instrumental de actuaciones, por ultimo podemos citar la prueba que refiere a todos los documentos que en su contexto forman el propio expediente y las actuaciones asentadas en las actas circunstanciadas de las audiencias celebradas.

El artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles ordena que dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia.

Lo anterior resulta imposible, debido a la carga de trabajo de los propios tribunales y al número y tipo de pruebas ofrecidas, que requieren de un mayor plazo para su preparación, por lo que en la práctica esta audiencia de ley se programa aproximadamente a un mes de la fecha en que se dicta el auto admisorio.

En la audiencia de pruebas alegatos y sentencia, se observarán las siguientes reglas:

I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieren a los hechos controvertidos. Esta instrucción queda sin efectos, pues al momento de dictarse el auto admisorio de pruebas, se debieron revisar y admitir sólo las que refieren a los hechos controvertidos y desechar de plano las que no tuvieren nada que ver con la litis, por lo que una vez admitidas, ya no pueden desecharse en la audiencia de ley si no existe para ello fundamentación legal aplicable al caso.

Lo anterior es porque al desecharla sin fundamento, se corre el riesgo de violar la garantía constitucional de legalidad, ya que la parte a quien le desechen la prueba en estos términos puede alegar que no se respetaron las reglas del procedimiento y en el caso de promover un juicio de garantías, ganar el amparo que condene a reponer el procedimiento a partir de esa prueba.(16)

(16) Cfr. Castro, Juventino. Lecciones de Garantías y Amparo. Editorial Porrúa s.a., México, 1981. pág. 56

II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia, en el orden que el juez determine, atento a su estado de preparación. Lo que lleva a pensar que, para el caso de que no haya prueba preparada, no habrá ningún desahogo en la fecha señalada para ello y llegar a la conclusión de que la parte demandada no va a realizar ningún acto para preparar alguna prueba, pues no tiene interés en que se agilice el procedimiento y se dicte sentencia, de lo que resulta que es el actor quien debe realizar todas las gestiones necesarias para que se preparen las pruebas y se concluya rápido con este periodo del juicio.

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes. Esta etapa jurídica, es una figura romántica del derecho, totalmente inusual, ya que ninguna de las partes expresa dichos alegatos y en la audiencia con el fin de cubrir el requisito y acreditar que se dio cumplimiento a la formalidad, en el acta respectiva se asienta en forma rutinaria la leyenda "las partes alegaron verbalmente lo que a su derecho convino", sin que en realidad ninguna de ellas formule argumentos con los cuales trate de convencer al juez de que los hechos afirmados han sido probados y que les asiste la razón y el derecho.

IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa, a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia. Este acto queda fuera de la propia audiencia y sólo refiere al término de que dispone el Juez para resolver en definitiva, por lo que no se puede considerar regla de la audiencia.

Al revisar la manera en que ha de celebrarse la audiencia de ley, da la impresión de que está sera de fácil realización, sin embargo no es así, ya que siguiendo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 963, que ordena seguir las reglas del juicio ordinario civil, hace que con facilidad, por no estar debidamente preparadas o por no permitirlo las labores del juzgado, se ordene diferir la audiencia con lo que el demandado logra su cometido de alargar el tiempo de posesión del inmueble.

Por último este Título Decimo Sexto Bis, indica en el artículo 965, que los incidentes que se planteen en el procedimiento no lo suspenderán y se sustanciarán en términos del artículo 88 de este código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

El legislador, al redactar este artículo, consideró que la parte tediosa del procedimiento estaba en los incidentes y encaminó su preocupación a evitar que con ellos se suspendiera el procedimiento, para evitar que el demandado alargara el tiempo de duración.

Como se aprecia, el Título específico que regula el procedimiento de las controversias de arrendamiento inmobiliario es incompleto y permite al demandado el uso de muchas trampas legales para lograr su fin de alargar el procedimiento.

Otra particularidad de este Procedimiento Anterior, es que todas las resoluciones intermedias y autos dictados en el procedimiento, admiten el recurso de apelación, aunque si bien sólo en el efecto devolutivo, sin embargo, se deben sustanciar en forma autónoma cada una de ellas.

#### B.- EL PROCEDIMIENTO NUEVO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Esta parte del estudio, se centra en las reformas al Código de Procedimientos Civiles que entraron en vigencia el 19 Octubre de 1993 y que por la manera en que se pusieron en vigor, se originó la situación de que existan dos procedimientos judiciales para resolver las controversias derivadas del arrendamiento de inmuebles, ya que por un lado dejó vigente el Procedimiento Anterior para cierto tipo de inmuebles y por el otro instauró uno Nuevo, para otro tipo de inmuebles en arrendamiento.

A partir de la puesta en vigor de esas reformas al Código de Procedimientos Civiles, se estableció un Procedimiento Nuevo, rápido, simple y eficaz que cumple con el principio Constitucional, de impartir justicia pronta y expedita, que únicamente tendrá vigencia en controversias de arrendamiento inmobiliario.

Estas reformas quedaron comprendidas en el Título Decimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles y se contiene en los artículos del 957 al 968.

El artículo 957, señala que a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les 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 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.(17)

Este numeral establece que se deben remitir a este procedimiento todas aquellas controversias que versen sobre arrendamiento, sin distinguir el destino o fin para el cual fue arrendado el inmueble, también circunscribe a este Título a los fiadores, así como a los arrendatarios que intenten acción en contra de los arrendadores, esto es cualquier controversia que se derive de una relación contractual de arrendamiento inmobiliario.

---

(17) Cfr. Diario Oficial de la Federación, publicado el 21 de Julio de 1993.

El artículo 958, establece que 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.

Aún en el caso de no existir contrato de arrendamiento escrito, se pueden intentar las acciones bajo este procedimiento, pero será necesario realizar medios preparatorios a juicio, en los que conste que el demandado declaró ante autoridad judicial, que ostenta la posesión a título de arrendatario y que el inicio de dicha relación contractual es posterior al 19 de octubre de 1993.

Continúa ordenando el artículo 958, que 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 se hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, en los términos de los artículos 97 y 99 de este Código.

Es una de las reformas más importantes del Procedimiento Nuevo, ya que al obligar a las partes a ofrecer conjuntamente con estos escritos básicos del procedimiento, las pruebas con que pretenda acreditar los hechos sobre los que funda sus pretensiones, logra que se reduzca sustancialmente el tiempo de duración del juicio.

El ordenamiento legal establece en el artículo 959, que una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

Esta es otra de las reformas destacadas del procedimiento, ya que al señalar fecha de audiencia de ley, desde el momento en que se dicta el auto que admite a trámite la demanda, se tiene la seguridad de una fecha para el desahogo de las pruebas que el actor ya ofreció en su demanda y las que pudiera ofrecer el demandado en su contestación, las que resultaran de la reconvencción o de la contestación a ésta, aunque cabe mencionar que se señala la fecha, aún sin dictar acuerdo sobre la admisión de dichas pruebas.

Continúa señalando en ese artículo 959, que el demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento.

Se mantiene el plazo de cinco días para contestar la demanda y continúa la regla de que, para el caso de que se formule reconvencción, ésta deberá presentarse dentro de ese mismo plazo al momento de producir la contestación, por lo que parece similar, pero la gran diferencia esta en la obligación de ofrecer las pruebas simultáneamente con la contestación y la reconvencción.

Enseguida, el artículo en comento ordena, que si hubiera 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.

El actor formulara su contestación a la reconvencción dentro de dicho término y simultáneamente ofrecerá las pruebas que estime pertinentes, pues este es el momento procesal oportuno para ello.

Ese mismo numeral establece que una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, o transcurridos los plazos previstos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no estén ofrecidas en esos términos, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Es interesante observar como se cambia la mecánica para el ofrecimiento y la admisión de las pruebas, ya que simultáneamente con los escritos de demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, se van ofreciendo y una vez que se produce esta última actuación, se dicta auto que las admite o las desecha, dando una reforma de fondo al procedimiento, que lo hace ágil y eficaz.

En el artículo 960, señala que desde la admisión 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 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 oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que cada una de las partes las tramiten y las pruebas se desahoguen a mas tardar en la audiencia de ley;(18)

Esta es una reforma de fondo al procedimiento, ya que esta disposición pone las cosas en su lugar, al obligar a cada una de las partes a cuidar y preparar oportunamente las pruebas ofrecidas por ellas, al establecer que la única ayuda que recibirá el oferente de la prueba por parte del juez, es la expedición de oficios y citatorios, por lo que sera suficiente que se certifique que han sido elaborados y puestos a su disposición, para que sea su responsabilidad darles trámite para su preparación.

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

---

(18) Cfr. Diario Oficial de la Federación, publicado el 21 de Julio de 1993.

Esta Fracción, es un apercibimiento para el oferente de la prueba, para haga su preparación oportunamente, sabedor de que el no hacerlo, traerá como consecuencia que se le declare desierta la prueba por causa imputable a quien la ofreció.

El ordenamiento legal en su artículo 961 dispone que la audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará 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.

Resulta curioso que se establezca la regla de que el Juez este presente en la audiencia, ya que en principio todos los Jueces deben presidir las audiencias de ley que se celebran en sus juzgados, pero la verdad es que en la práctica no resulta así y es el Secretario de Acuerdos es quien preside las audiencias sin la presencia del Juez, quizá el legislador al incluir esta regla, pretendió subsanar esa deficiencia, pero en realidad esta disposición resulta innecesaria.

También le establece al Juez la obligación de exhortar a las partes, para concluir el litigio mediante la figura de la amigable composición y terminar la controversia mediante la celebración de un convenio, de esta forma se subsana la fase procesal de la audiencia previa y de conciliación, que se maneja en el Procedimiento Anterior.

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

Qué importante son las reformas en este sentido, ya que la audiencia de ley se convierte en un término común y fatal para la preparación y desahogo de las pruebas de ambas partes, concluyendo en esa única audiencia el desahogo de todas ellas.

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

Por lo que refiere a la fase de alegatos, igual que en el Procedimiento Anterior, sólo se asienta en el acta de la audiencia, que las partes alegaron lo que a su derecho convino, pero sin que en realidad se produzca una argumentación formal de las partes ante el juez, sino que se hace la anotación como mero formalismo procesal que indica que se dio cumplimiento a esa instrucción del procedimiento.

Es válido exhibir en la audiencia, un escrito de alegatos que contenga los argumentos con los que se pretende convencer al juez, para que al momento de dictar sentencia, la declare favorable.

Por lo que respecta a la regla de que deberá dictarse de inmediato por parte del juez, la resolución correspondiente, se refiere a la sentencia definitiva sobre la controversia, por lo que en esa fecha o en los días inmediatos siguientes, se dicta esa sentencia, con lo que se da por concluida la primera instancia del procedimiento.

Ahora vamos a comentar el contenido del artículo 962, el cual expresa que: "En caso de que dentro del juicio a que se refiere este Título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o mas 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 embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas."(19)

Este numeral viene a dar la mecánica a seguir en el caso de incumplimiento en el pago de rentas por parte del demandado, es conveniente mencionar que después de las reformas quedo derogado el Juicio Especial de Desahucio, que era el procedimiento idóneo para reclamar rentas vencidas, ahora se hará mediante el mismo procedimiento y para el caso de que el demandado no acredite estar al corriente en el pago de sus rentas, se embargarán bienes de su propiedad para dar curso al juicio, sin que se le aperciba con ninguna providencia de lanzamiento.

---

(19) Cfr. Diario Oficial de la Federación publicado el día 21 de julio de 1993.

En su artículo 963, nos refiere que para los efectos de este título, siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado, refiriéndose al arrendatario sentenciado a desocupar, el inmueble motivo del arrendamiento.

Esta disposición es muy congruente con la realidad, pues en muchos casos se estila señalar como domicilio para oír y recibir notificaciones aún de carácter personal, uno distinto al del inmueble arrendado, que generalmente es el despacho del abogado que patrocina al demandado, con lo que se juega después de quedar firme la sentencia dictada, ya que también ayuda a dilatar el procedimiento.

En su artículo 964, establece "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."(20)

Este numeral está planteado en los mismos términos que el Procedimiento Anterior y refuerza la idea de que sea breve y elimina los subterfugios que producen la dilación procesal de los incidentes, los cuales también deben resolverse al dictar la definitiva.

Enseguida el artículo 965 señala que para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este Título, se estará a lo siguiente:

(20) Cfr. Diario Oficial de la Federación publicado el día 21 de julio de 1993.

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 reservara su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara 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

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

Este fue un recurso utilizado en forma común por los demandados que habían sido rebeldes al juicio, quienes impugnando deficiencias en el emplazamiento, contaban con termino de tres meses contados a partir de la notificación de la sentencia para hacerlo valer y en caso de ganar el recurso lograban que se restituyera el proceso a partir de la contestación de la demanda ganando con ello tiempo de posesión y en caso de perder el recurso, por lo menos mantenían posesión durante el tiempo que tarda la Sala en resolver dicho recurso.

Continuando con el recurso de apelación, el artículo 966, establece que, en los procedimientos en materia de arrendamiento las apelaciones solo serán admitidas en el efecto devolutivo.

Esta disposición es en sentido general, por lo que incluye autos, providencia y la sentencia definitiva y trae como consecuencia que aunque se apele en contra de la definitiva sera admitida en efecto devolutivo y en el Juzgado se formara el Testimonio de ejecución, con el cual se puede seguir la ejecución por separado, mientras se sustancia ante el tribunal de alzada el recurso.

Pero para que el juez autorice la ejecución, se deberá otorgar previamente fianza, la cual deberá comprender la devolución de la cosa que deba percibir, sus frutos e intereses y la indemnización de daños y perjuicios si el superior revoca el fallo.

También con estos cambios se reduce sustancialmente el numero de testimonios de apelación que se turnan ante las Salas del Tribunal Superior de Justicia de Distrito Federal para su resolución, pues se elabora un solo testimonio para el expediente, que contiene todas las apelaciones admitidas durante el proceso y reservadas para su tramitación, pero esto solo en caso de que se interponga apelación contra la sentencia definitiva.

Sigue estableciendo el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 967, sobre los lineamientos para interponer el recurso de apelación y señala que está deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Decimo Segundo del Código de Procedimiento Civiles.

Dicho Título fue reformado el 21 de Mayo de 1996 y establece la manera y los términos en que ha de interponerse el recurso de apelación, al respecto señala que deberá presentarse por escrito, dentro de los seis días, si se trata de un acuerdo intermedio y dentro de los nueve días, si se trata de sentencia definitiva.

Cabe destacar que al interponer el recurso de apelación, deberá expresar en el mismo escrito los agravios y fundamentos en que basa su recurso, pues en el caso de que no la haga así, no será admitido y auto providencia o sentencia que se recurre, quedará firme para todos los efectos legales a que haya lugar.

Con el artículo 968, se concluye el Título Decimo Sexto Bis, el cual establece que en todo lo no previsto regirán las reglas generales del Código de Procedimiento Cíviles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente Título.

Sería difícil llegar a la necesidad de aplicar alguna de las reglas generales previstas en el citado Código, ya que el Procedimiento Nuevo contempla adecuadamente los puntos esenciales para su sustanciación y prevé todos los supuestos que puedan presentarse durante su desarrollo del juicio, además establece un mecanismo muy completo, que cumple con el objetivo de aplicar justicia pronta y expedita, que respeta las garantías Constitucionales y que representa una alternativa real para la tramitación de un juicio sin trampas, lo que trae como consecuencia una verdadera impartición de justicia.

Asimismo, después de realizar el análisis general de las reglas que han de seguirse en ambos Procedimientos, es conveniente realizar un comparativo entre ellos, para establecer con precisión cuales son sus diferencias entre uno y otro procedimientos, lo haremos en nuestro siguiente tema.

C.- COMPARATIVO ENTRE PROCEDIMIENTO ANTERIOR  
Y PROCEDIMIENTO NUEVO EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Para hacer el análisis comparativo de ambos procedimientos, seguiremos la secuela procesal comentando las diferencias en cada etapa procesal entre uno y otro.

1.- Escrito inicial de demanda.

Procedimiento Anterior.- Se deben cubrir todos los requisitos de la demanda que se contienen el artículo 255 y solo se exhibe el documento con que se acredite la relación contractual.

Procedimiento Nuevo.- Se cubren todos los requisitos de la demanda y se exhibe el documento fundatorio de la acción, pero además se ofrecen todas y cada una de las pruebas que el actor estime convenientes para el juicio, ya que de no hacerlo en este momento ya no podrá ofrecerlas en ninguno otro.

Como se aprecia, en ambos procedimientos se exhibe el contrato de arrendamiento ó el documento que se usa como base para poder ejercer la acción, ya que en dicho documento se establecen los derechos y obligaciones de las partes.

La posibilidad de que el actor pueda ofrecer las pruebas desde su escrito inicial de demanda, tiene como objeto la reducción del tiempo que ha de durar el procedimiento; por lo general las pruebas que ofrece el actor son: la confesional a cargo del demandado, la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humano.(21)

## 2.- El auto admisorio

Procedimiento Anterior.- El juez admite la demanda y ordena correr traslado al demandado, a quien le otorga cinco días para que la conteste.

Procedimiento Nuevo.- El juez admite la demanda y ordena se emplace al demandado para que la conteste en el mismo termino de cinco días, pero además señala día y hora para la celebración de la audiencia de ley en un plazo de 25 a 35 días contados a partir de la fecha del auto de admisión de la demanda.

---

(21) Bailón Valdovinos, Rosalío. "Derecho Procesal Civil" Ob. Cit. pág. 30.

Es una de las principales diferencias, ya que en el Procedimiento Nuevo, desde el momento en que se admite la demanda se conoce la fecha en que ha de llevarse a cabo la audiencia de ley, dando una certeza y seguridad jurídica sobre los acontecimientos que se van a presentar en el procedimiento.

### 3.- El Emplazamiento.

Procedimiento Anterior.- El emplazamiento a la parte demandada, se hace en términos del artículo 114 del Código Procedimientos Civiles y se realiza mediante cédula que contiene el acuerdo del auto admisorio, a la que se agregan copias del escrito inicial de la demanda y de los anexos exhibidos por el actora, lo realiza el Actuario adscrito al juzgado y a partir de ella corre el término para la contestación.

Procedimiento Nuevo.- Esta parte del procedimiento es similar al Anterior, ya que no se presentaron reformas en cuanto al mecanismo para el emplazamiento, el cuál ordena realizarse en forma personal al demandado, para que tenga las consecuencias jurídicas correspondientes.

Es muy importante que el emplazamiento se haga conforme a la ley y más lo es en el Procedimiento Nuevo, porque es la manera de obligar al demandado a sujetarse al juicio y una falla en este sentido trae como resultado que se deje sin efectos todo el juicio.

#### 4.- La contestación.

Procedimiento Anterior.- Una vez emplazado, el demandado deberá presentar su contestación dentro del termino de cinco días, la cual debe contener los requisitos que se exigen para ella y para el caso de que considere conveniente interponer reconvencción en contra del actor, lo hará en ese mismo acto, desde luego cumpliendo con los requisitos señalados para ello.

Procedimiento Nuevo.- Presenta la contestación, igual que en el Procedimiento Anterior, pero además debe ofrecer en ese escrito las pruebas que estime convenientes para acreditar los hechos controvertidos y en caso de que promueva reconvencción, también deberá incluir su propio capítulo de pruebas.

De lo anterior se concluye que pueden darse cuatro supuestos en la etapa de la contestación a la demanda que son:

- a) Que el actor se allane a la demanda.

Procedimiento Anterior.- Esta posibilidad, que desde luego es muy remota, se prevé en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles y trae como consecuencia que se requiera al demandado para que ratifique el escrito en el que se allana, ante la presencia judicial y una vez hecho esto, se cita a las partes para oír sentencia, con lo que se dará por concluido el procedimiento.

Procedimiento Nuevo.- Para el caso de que el demandado se allane, el Juez atento a lo dispuesto por el artículo 517 ultimo párrafo del Código de Procedimientos Civiles, que también forma parte de las reformas que entraron en vigencia el 19 de Octubre de 1993, sin más trámite dicta sentencia, en la que le concede al demandado, un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Se observa la intención de valorar la actitud de honestidad del demandado cuando se allana a la demanda y reconoce que son ciertos los hechos que le imputan y procedentes las prestaciones que le reclaman, por lo que la ley le concede como premio a esa conducta, un plazo de gracia de cuatro meses para la desocupación del inmueble, sin perjuicio del cumplimiento de las demás prestaciones que le reclamen.

b) Que el demandado no conteste la demanda

Procedimiento Anterior.- Atentos a lo dispuesto por el artículo 271 cuarto párrafo, se tendrá por contestada en sentido negativo, por ser el inquilino el demandado.

Procedimiento Nuevo.- Se presumen confesados los hechos de la demanda que se dejen de contestar y no podrá el demandado hacer ofrecimiento de pruebas, pues el término para hacerlo concluye con el plazo de la contestación, aunque se podrá apersonar a la audiencia de ley; en este supuesto el juez acordará la rebeldía del demandado por no dar contestación y admitirá las pruebas ofrecidas por el actor.

Esta es una de las mayores diferencias entre uno y otro procedimiento, ya que en el Anterior, se tiene por contestada en sentido negativo y en el Nuevo se tiene por confeso de los hechos que se le imputan, además, en el Procedimiento Anterior aun cuando no conteste la demanda se puede apersonar al juicio y ofrecer pruebas, pero en el Nuevo pierde el derecho para ofrecerlas, lo que obliga al demandado a contestar en tiempo y forma, ofreciendo sus pruebas al contestar.

c) Que conteste negando sin interponer reconvencción.

Procedimiento Anterior.- En este caso el juicio será nada más en una vía, del actor contra el demandado y el juez dará vista al actor por el término de tres días para que manifieste lo que a su interés convenga en cuanto a la contestación planteada

Procedimiento Nuevo.- En este caso, el juez admitirá la contestación y acordará sobre la admisión de las pruebas ofrecidas por cada una de las partes, ordenando su preparación.

d) Contestación con reconvencción

Procedimiento Anterior.- En este caso, el juez ordenará que se dé vista al actor por tres días, para que manifieste lo que a su interés convenga en relación a la contestación y le concede plazo de cinco días para que conteste la reconvencción.

Procedimiento Nuevo.- En este supuesto, el juez dará vista a la actor por el termino de tres días para que manifieste en relación a la contestación y de cinco días para que conteste la reconvencción y una vez que se concluye ese plazo, procede a admitir las pruebas de ambas partes que ya debieron ser ofrecidas en su totalidad, tanto para el expediente principal, como para la reconvencción, las que deberán desahogarse en la misma y única audiencia prevista para esos efectos.

5.- Audiencia previa y de conciliación.

Procedimiento Anterior .- Después de contestar la demanda y en su caso la reconvencción, se señalara día y hora para que tenga verificativo la audiencia previa y de conciliación.

Procedimiento Nuevo.- No existe una audiencia específica para este fin, pero el juez al iniciar la audiencia de ley exhorta a las partes para concluir el litigio mediante una amigable composición.

Esta frase de la amigable composición es un sinónimo de conciliación, ya que persigue el mismo fin, que es concluir la controversia mediante un arreglo entre las partes.

Como se observa, en ambos casos se cumple con la idea de conciliar a las partes, pero el Procedimiento Anterior toma mucho tiempo para buscar esta situación y en el Nuevo, forma parte de la audiencia de ley, con lo que se logra una verdadera economía procesal.

#### 6.- Ofrecimiento de pruebas.

Procedimiento Anterior.- Al concluir la audiencia previa y de conciliación sin que exista acuerdo entre las partes, el juez manda abrir el juicio a prueba, por el término de 10 días hábiles comunes y fatales para que ambas partes puedan ofrecer pruebas.

Procedimiento Nuevo.- Las pruebas ya fueron ofrecidas en el momento de formular la demanda, la contestación, la reconvencción o la contestación a ésta última, pues se ofrecen junto con cada una de estas etapas.

En los dos procedimientos encontramos que se respeta el derecho de las partes para ofrecer pruebas, pero en el Procedimiento Nuevo, los momentos y plazos para su ofrecimiento son inmediatos, lo que trae como resultado que se agilice el procedimiento y se resuelva en menor tiempo.

#### 7.- Admisión de pruebas.

Procedimiento Anterior.- Una vez transcurridos los 10 días para ofrecer pruebas, el juez dictará auto que las admita y ordene su preparación.

Procedimiento Nuevo.- La admisión de pruebas se puede dar en tres momentos diferentes, que son:

a) Cuando el demandado sea rebelde a contestar la demanda, al cumplirse el término de cinco días que se le concedió para ello.

b) Cuando el juez acuerde la contestación a la demanda en el caso de que se conteste sin reconvencción.

c) En el caso que se formule reconvencción, cuando el juez acuerde la contestación a ésta o concluya el término para hacerlo.

En ambos procedimientos se admiten las pruebas, cuando estén debidamente ofrecidas y cumplan con los requisitos que establece el Código de Procedimientos Civiles, aunque cabe mencionar que en el Procedimiento Nuevo, se limita la admisión de la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras y está sólo sera admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya condenado a cumplir con dicha prestación. Lo anterior elimina un tiempo y costo innecesario, pues al no ganarse la prestación, resulta ocioso que se cuantifique su costo antes de conocer ese resultado.

#### 8.- Preparación de pruebas.

Procedimiento Anterior.- Cada una de las partes deberían preparar sus pruebas, pero el demandado no lo hace, para demorar el procedimiento, por lo que la actora carga con la preparación de todas las pruebas, incluso tramitando y diligenciando los exhortos necesarios para los casos de testigos fuera de jurisdicción.

Procedimiento Nuevo.- Verdaderamente cada una de las partes tienen obligación de preparar sus pruebas y el juez solo las auxilia, poniendo a su disposición los oficios, citatorios y cédulas necesarias para su preparación; Esta diferencia es fundamental, ya que cuando deban rendirse en el juicio informes, citarse a testigos o notificar, esto sera tramitado por la parte interesada y solo bastará con certificar que se pusieron a su disposición dichos documentos, para que el oferente se vea obligado a prepararla y en caso de que no lo haga, se tendrá por desierta la prueba por causa imputable a él mismo.

Por lo tanto, ahora la preocupación del actor, unicamente será la de tramitar que se elaboren dichos documentos en el juzgado y solicitar se certifique que están a disposición del oferente, para que esté se vea obligado a tramitarlos para preparar la prueba, pues en caso de no hacerlo, se declara desierta al momento del desahogo.(22)

#### 9.- Desahogo de pruebas.

Procedimiento Anterior.- Las pruebas se desahogan en el orden que el juez estime conveniente y conforme estén preparadas, pero en el caso de que no lo estén, se difiere la audiencia para su preparación y hasta en tanto no estén debidamente preparadas y queden desahogadas todas y cada una de las admitidas, se sigue difiriendo la audiencia, lo que puede traer como consecuencia un procedimiento interminable.

(22) Cfr. Diario Oficial de la Federación, publicado el 21 de Julio de 1993.

**Procedimiento Nuevo.-** Todas las pruebas deberán desahogarse en la audiencia de ley y para el caso de que alguna no se encuentre preparada, se declarara desierta por causa imputable al oferente, pero la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas ofrecidas.

Es un cambio absoluto el que refleja esta diferencia en el Procedimiento, pues en el Procedimiento Anterior, el desahogo de las pruebas se puede convertir en un trámite interminable y en el Nuevo, se deben desahogar las pruebas en una sola audiencia la cual no se suspende ni se difiere.

10.- La sentencia definitiva.

**Procedimiento Anterior.-** Se establece que la sentencia se pronunciará de manera breve y concisa a mas tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia

**Procedimiento Nuevo.-** Como parte de la audiencia de ley, desahogadas la pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

En ambos casos se pasan los autos a la vista del juez, para que dicte la definitiva, en el Procedimiento Anterior, concede todavía ocho días para que dicte la resolución y en el Procedimiento Nuevo la debe dictar de inmediato, lo que logra otra disminución del tiempo.

11.- En materia de recursos.

Procedimiento Anterior.- Admite la posibilidad de que sean apelables todos los autos del procedimiento, aunque sólo serán admitidos en efecto devolutivo; y contra la sentencia definitiva, sera admitida en ambos efectos, por lo que suspenderá el procedimiento.

Procedimiento Nuevo.- Se establece que serán apelables en efecto devolutivo las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento, pero el juez al admitir esas apelaciones intermedias reservará su tramitación para que se realice conjuntamente con la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva, siempre y cuando se lo haga la misma parte apelante, pero si está no presenta apelación contra la definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados.

En ambos casos, se respeta el derecho de las partes a inconformarse con las resoluciones dictadas por el juez, pero es notorio que en el Procedimiento Anterior se abusaba de este recurso de apelación como un mecanismo para complicar el proceso, lo que ocasionaba un impresionante volumen de expedientes, saturando las Salas del Tribunal; En el Procedimiento Nuevo también se permite que haya inconformidad en contra de esas determinaciones, pero limita su tramitación para el final del juicio y sólo en el caso en que sea también apelada la sentencia definitiva, caso en el que se sustanciará dicho recurso en expediente de una sola pieza y en forma única.

12.- En la ejecución de la sentencia.

Procedimiento Anterior.- Una vez confirmada la sentencia, para que proceda el lanzamiento, se concede al demandado todavía el termino de 30 días hábiles después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

Procedimiento Nuevo.- Como consecuencia de las reformas a la ley, se derogó el párrafo cuarto del artículo 525, por lo tanto, una vez confirmada la sentencia se procede de inmediato al lanzamiento, sin necesidad de notificar al demandado el auto de ejecución y otorgarle 30 días para su desocupación, sino que directamente se ordena la ejecución, teniendo como domicilio para la ejecución el de la localidad arrendada.

Con las reformas se corrige ese privilegio excesivo que tenía el demandado, pues se le concedía un beneficio adicional de tiempo para cumplir con la resolución judicial, lo que en cualquier otro caso es inmediatamente ejecutable una vez que queda firme, pero por fortuna se corrige ese exceso que no tiene razón de existir.

13.- Tiempo aproximado de duración del procedimiento.

Los tiempos que se marcan en este comparativo, desde luego son aproximados y están marcados en días hábiles, por lo que se debe considerar para establecer el tiempo real de duración, que el Tribunal

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

79

tiene un mes de vacaciones al año y que los sábados, domingos y días festivos son inhábiles, de lo que resulta en promedio 230 días hábiles en cada año, por lo tanto la duración del Procedimiento Anterior varia de un año y seis meses a dos años y en el Procedimiento Nuevo, es de aproximadamente seis meses, lo que significa una diferencia mínima de un año entre uno y otro procedimiento, aunque puede llegar a ser mucho mayor la variación del tiempo.

El presente comparativo por etapas procesales, da una mejor idea de las diferencias de tiempo entre uno y otro procedimiento.

| Etapa Procesal                      | Anterior     | Nuevo |
|-------------------------------------|--------------|-------|
| Demanda y auto admisorio            | 10           | 10    |
| Emplazamiento                       | 10           | 10    |
| Contestación                        | 5            | 5     |
| Reconvención                        | 5            | 5     |
| Audiencia de conciliación           | 20           | 0     |
| Ofrecimiento de pruebas             | 10           | 0     |
| Admisión de pruebas                 | 5            | 1     |
| Audiencia de ley                    | 20           | 5     |
| Desahogo de pruebas                 | de 120 a 240 | 1     |
| Sentencia                           | 10           | 1     |
| Recursos de apelación               | 80           | 30    |
| Ejecución                           | 90           | 30    |
| Tiempo aproximado del procedimiento | de 385 a 505 | 108   |

Como se aprecia la reducción del tiempo de duración del procedimiento en el Procedimiento Nuevo, es consecuencia de las diferencias que existen entre uno y otro procedimiento.

Por la manera en que esta concebido el Procedimiento Nuevo, logra cubrir todos los requisitos del procedimiento, pero en un plazo de tiempo inferior, logrando con ello el cumplir con el principio Constitucional de impartir justicia de manera pronta y expedita.

## CAPITULO III

LA PROBLEMÁTICA DE LA DUPLICIDAD  
DE PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Ya quedó claramente establecido que actualmente se produce en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario de la Ciudad de México, la aplicación de dos diferentes procedimientos para resolver el mismo tipo de controversias, (las de Arrendamiento Inmobiliario) ahora se debe analizar como surge esta duplicidad y que clase de consecuencias y problemas se producen en la práctica jurídica, con su existencia.

Para comprender como surge esta duplicidad, se debe recordar la manera como se pusieron en vigor las últimas reformas a la ley en materia de Arrendamiento Inmobiliario, ya que eso fue lo que trajo como resultado que se produjera la vigencia de ambos procedimientos, de manera simultánea.

#### A.- LA VIGENCIA DE DOS TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

Como ya se mencionó, el 21 de Julio de 1993, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto que contenía las reformas al Código Civil, al de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, en materia de Arrendamiento Inmobiliario. El propio Decreto en su Artículo Transitorio Primero, estableció que la entrada en vigencia de dichas reformas, sería a los 90 días de su publicación, lo que significa que serían aplicables a partir del día 19 de Octubre de ese mismo año.

El anuncio de estas reformas, trajo como consecuencia que diversos grupos de clases populares, iniciaran una serie de manifestaciones, pltones y marchas en diversas calles y avenidas, así como en la Plaza de la Constitución, frente a las oficinas de la Regencia de la ciudad, con el fin de manifestarse en contra de las reformas a las leyes en materia de arrendamiento inmobiliario.

Entre esos grupos de manifestantes se vio el oportunismo de partidos políticos que aprovecharon la actitud de inconformidad de la población inquilinaria para tomar fuerza, el principal de ellos fue el Partido de la Revolución Democrática.

El descontento de la población inquilinaria ya existía, pues el 30 de Diciembre de 1992, se había publicado en el Diario Oficial de la Federación, un Decreto que después de casi 50 años, dejaba sin efectos el Decreto del año 1948, que prorrogó por tiempo indefinido la congelación en el monto de las rentas de los inmuebles arrendados en aquellas fechas.

El Decreto de descongelación de rentas, manejó su entrada en vigor en plazos diferidos, que iban desde treinta días, hasta cuatro años, por lo que la última y mínima parte de inquilinos protegidos por el ancestral y caduco Decreto de Congelación de Rentas, quedo sin esa protección al día 30 de Diciembre de 1996.

Para el año de 1993, la situación económica y política del País, podemos considerarla de estable, aunque con la preocupación del Gobierno, por la inmediata llegada de las campañas electorales para Presidente de la República, Senadores, Diputados y Representantes a la Asamblea para la Ciudad de México.

Fue por ello que el Gobierno de la Ciudad, se vio obligado a ceder parcialmente ante las presiones políticas de los grupos de inconformes y con el fin de mantener una aparente situación de calma, orden y concordia entre la ciudadanía, realizó modificaciones a los ordenamientos reformados, pero únicamente en sus artículos transitorios que tienen que ver con el plazo para su puesta en vigor.

Esta medida dio como resultado que los inconformes dejaran de protestar y aceptaran las reformas a las leyes en materia de arrendamiento inmobiliario, pero también trajo como consecuencia lo que se analiza en este trabajo de tesis, la creación de la duplicidad de procedimientos en los juicios derivados de controversias de arrendamiento inmobiliario.

En ese orden de ideas, con fecha 23 de Septiembre de 1993, se publicó en El Diario Oficial de la Federación un Segundo Decreto respecto de las reformas a las leyes en materia de arrendamiento inmobiliario, el cual cambió los Artículos Transitorios del Primer Decreto, lo que trajo como consecuencia una modificación específica en cuanto a la entrada en vigor de dichas reformas.

Es precisamente este acto jurídico el que da origen a la duplicidad de procedimientos, ya que dicho Decreto solo modifico los articulo transitorios del primer decreto, en los cuales se contenía el mecanismo para la entrada en vigor de las reformas y que al ser modificados, vinieron a alterar las condiciones iniciales de la puesta en vigencia de las reformas.

Por lo tanto, este Decreto es, el principal punto de critica en el presente estudio, ya que al publicarse y ponerse en vigencia origino esa indebida situación de la duplicidad de procedimientos para un mismo tipo de juicio, dicho Decreto, se publico como sigue:

"ARTICULO UNICO.- Se reforman 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 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."

Este es el inicio de la duplicidad de procedimientos, ya que como se aprecia en este primer artículo del Decreto, se ordena posponer en forma general por CINCO AÑOS la entrada en vigor de las reformas a la ley, lo que hace suponer que el contenido global de las reformas entrarán en vigencia el 19 de octubre de 1998, pero al final del propio artículo, establece una salvedad o excepción a esa regla genérica y establece que en los numerales subsiguientes se dispondrá sobre esas excepciones a la regla que se establece.

Para esa fecha, estaremos a la mitad del Sexenio del Gobierno del Presidente Ernesto Zedillo Ponce de León y al observar las actuales circunstancias económicas y políticas del país, nadie puede garantizar que las condiciones que se vivirán para ese entonces en la Ciudad de México, sean las adecuadas para que se pongan en vigencia dichas reformas.

El Gobierno de la ciudad, maneja actitudes populistas como ésta, a fin de hacer sentir a los gobernados, que la expedición y aplicación de las leyes, se hace para igualar las condiciones entre las clases sociales, lo que no sucede en la realidad y en este caso lo único que genero fue una confusión jurídica.

Esta medida no cambio el contenido de las reformas y solo fue un paleativo, para que la ciudadanía recuperara la armonía, pero no se aclaro que esto solo sería por un plazo perentorio y que al final del mismo, las reformas se pondrían en vigor.

"SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicaran a partir del 19 de octubre de 1993, unicamente 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."

El articulo, expresa una contradicción, pues al inicio establece que las reformas sí se aplicarán a partir del 19 de Octubre de 1993, esto es en la fecha originalmente programada para su puesta en vigor, pero señala que: "unicamente cuando se trate de inmuebles que", lo que establece una limitación a un tipo de inmuebles, los que describe en las subsecuentes fracciones del propio artículo.

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

La disposición contenida en esta fracción, resulta sumamente oscura y ambigua, ya que establece el supuesto de que el inmueble no se encuentre arrendado a esa fecha, pero no necesariamente por el actual inquilino, sino que deja la posibilidad de haya estado rentado por otro arrendatario anterior al actual; Por lo anterior al haber estado ocupado el inmueble en arrendamiento en esa fecha, quienquiera que haya sido el inquilino, lo deja fuera de las reformas y en caso de controversia judicial, las partes tendrán que someterse al Procedimiento Anterior.

La mayor parte de los inmuebles destinados a vivienda de arrendamiento que actualmente hay en la ciudad de México, se encontraban ocupados en esas fechas, por lo que en teoría todos ellos quedan sujetos al Procedimiento Anterior y deberán esperar a que llegue el día 19 de octubre de 1998, para obtener el beneficio de incorporarse a las reformas de la ley. Eso desde luego si no antes se produce un nuevo Decreto, que vuelva a modificar su entrada en vigor, lo cual resulta fácil de esperar, pues para los actuales inquilinos es muy conveniente que se amplíe nuevamente el plazo para la entrada en vigor y con ello la posibilidad de mantener la ocupación del inmueble por mas tiempo, por lo tanto es fácil suponer que nuevamente se producirán fuertes manifestaciones de inconformidad por la entrada en vigor de las reformas.

"II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o"

Esta fracción contiene una enorme discriminación legal, porque segrega a aquellos arrendatarios que contrataron para un uso distinto al habitacional, ya que establece el supuesto de que entra en vigor la ley en forma limitada, con lo que el legislador crea leyes privativas y especiales.

En primer término debemos establecer cual es ese uso distinto al habitacional y por exclusión se encuentra el uso o destino de arrendamiento para comercios, oficinas e industria, se aprecia en cualquiera de los casos, que el uso es destinado a un negocio y en general se clasifica como uso comercial.

Aquí cabe preguntar ¿cuál habrá sido la razón por la que el legislador considero que esta parte de la población inquilinaria sí podía admitir la puesta en vigencia de las reformas y los de casa habitación no? será quizás porque no eran mayoría o porque debido al destino del inmueble consideró que eran inquilinos con capacidad económica y por ello podían admitir las reformas. Esto nunca se sabrá, pero sí se sabe que al crear estos preceptos, se promulgaron leyes de aplicación privativa, con lo que se contraviene lo dispuesto por el Primer Párrafo del Artículo Décimo Tercero de la Constitución Política de nuestro País, el cual expresa:

"ARTICULO 13.- Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales..."

Como se aprecia la disposición contenida en este artículo, es clara y prohíbe que se produzcan procesos fundados en leyes que no sean de aplicación general.

Es evidente que quien promueve una controversia de arrendamiento inmobiliario, ya sea de uso habitacional o de uso comercial, promueve el ejercicio de la misma acción legal y que el origen de la controversia es similar, pues nace de una relación contractual de arrendamiento de inmueble, por lo que al aplicar el doble procedimiento, se está contraviniendo el contenido de este precepto Constitucional, ya que se utilizan procedimientos especiales para un grupo de gobernados, que son los arrendatarios de uso comercial a quienes deja en situación de desventaja, comparado con los de uso habitacional.

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

Como ya se menciona a partir de los años sesentas, se dejaron de construir viviendas para arrendamiento en esta ciudad y es casi nulo encontrar construcciones nuevas destinada a ese fin cuyo aviso de terminación de obra sea posterior a la fecha de entrada en vigencia de las reformas.

Lo anterior por la crisis económica y financiera que se vive actualmente, que da como resultado que no haya quien realice inversiones en ese rubro, pues los altos costos de construcción, los exagerados requisitos para obtener las licencias para ello y la débil economía de los arrendatarios hacen que estos proyectos sean totalmente inoperantes e incosteables, sin posibilidades de recuperación para el inversionista.

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

Este Artículo del Decreto, también contiene elementos contradictorios, que permiten realizar una severa crítica, atendiendo a las razones que enseguida se comentan:

La primera parte establece, que los juicios y procedimientos judiciales y administrativos que se estén sustanciando al 23 de septiembre de 1993, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998, se sujetan a las reglas del Procedimiento Anterior.

Luego establece que sólo será aplicable esta regla, para el caso de Procedimientos derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, lo que lleva al supuesto de que si entran en vigencia para inmuebles con destinos comerciales.

Se observa que el único fin de esta modificación sobre la fecha de inicio de las reformas, fue proteger a los inquilinos de casa habitación, lo que lleva a preguntar: ¿qué los arrendatarios de bienes inmuebles destinados a uso comercial son ciudadanos de segunda?, si no es así, ¿porqué se establecieron para ellos leyes discriminatorias?

Es evidente que con esta medida se busco tranquilizar a la población inquilinaria de casa habitación, con el único fin de dar una solución política a las manifestaciones e inconformidades, para que transcurrieran en calma los comicios electorales que se acercaban para esas fechas.

Lo anterior, nos lleva a concluir que con fecha 19 de Octubre de 1993, sólo se pusieron en vigor las reformas para los inquilinos de inmuebles con destinos comerciales, los destinados a uso habitacional que no hayan estado arrendados antes de esa fecha y las construcciones nuevas destinadas a casa habitación, cuyo aviso de terminación de obra sea posterior a esa fecha, lo que marca una clara actitud paternalista del Gobierno hacia los inquilinos de casa habitación que ya estuvieran rentadas y la discriminación jurídica.

Termina este punto remitiendo todos los procedimientos derivados de arrendamiento de casa habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos del transitorio SEGUNDO, a las disposiciones legales vigentes antes del 19 de octubre de 1993.(23)

Lo anterior confirma la confusión jurídica sobre la puesta en vigor y aplicación de las reformas, ya que deja vigente para los procedimientos en trámite, las leyes y procedimientos anteriores, sin considerar para ello el uso o destino para el cuál fue contratado el inmueble.

La promulgación de este Segundo Decreto, modificó el contenido de los artículos transitorios del Primer Decreto, a fin de posponer la entrada en vigencia del ordenamiento legal, únicamente para los inmuebles que se encontraban rentados al 19 de Octubre de 1993 pero destinados a uso de casa habitación ó que se encontraran en trámite de juicio en ese momento.

Como consecuencia de ello, se produce la aplicabilidad del Procedimiento Nuevo únicamente a inmuebles destinados a uso comercial y los de casa habitación que se celebren posteriores a esa fecha, pero que no hayan estado rentados el día de entrada en vigor, con lo que se produjo la duplicidad de procedimientos para resolver el mismo tipo de juicios.

---

(23) Cfr. Diario Oficial de la Federación, publicado el 21 de Julio de 1993.

Aquí encontramos, como un acto de naturaleza política, vino a crear este perjuicio jurídico, al poner en vigencia dos clases distintas de Procedimientos para un mismo tipo de juicio y ante una misma autoridad judicial especializada, que conoce de controversias que se fundan en un solo tipo de acción legal y que actualmente debe de resolverlos mediante dos Procesos diversos.

El hecho de que existan dos clases de Procedimientos vigentes para resolver controversias sobre la misma materia, genera una desigualdad jurídica, pues resulta anticonstitucional que se rigan por normas tan notoriamente diferentes, para la solución de una misma clase de asuntos.

Ya quedó establecida la manera como se pusieron en vigor las reformas, ahora se debe revisar cuáles fueron las consecuencias de esa duplicidad y como afectó en la práctica jurídica.

#### B.- LA CONFUSION EN LA APLICACION DE DOS TIPOS DE PROCEDIMIENTOS.

Como es sabido, en el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, existe especialización de juzgados por materia, con el fin de tener órganos jurisdiccionales calificados en cada área y hacer mas expedita la aplicación de la justicia.

Entre esas especializaciones, se encuentran los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, estos conocen únicamente de las controversias derivadas del arrendamiento de inmuebles y en ellos se ventilan tanto los juicios que se substancian con el Procedimiento Anterior, como los substanciados por el procedimiento nuevo.

A partir del 19 de Octubre de 1993, dichos Juzgados materializaron los conceptos contenidos en las reformas a las leyes y en especial los contenidos en los Artículos Transitorios del Segundo Decreto, de 23 de septiembre de 1993, aplicando simultáneamente ambos procedimientos.

Se presentó una gran confusión para la aplicación simultanea de ambos Procedimientos, ya que existen grandes y notorias diferencias entre uno y otro, por lo que en la aplicación práctica ante los tribunales se genero la confusión, tanto entre el personal de los juzgados, como entre los litigantes y más aun entre el público en general.

Encontramos que desde aquella fecha, los Juzgados reciben y resuelven las demandas con ambos tipos de Procedimiento, por lo tanto, es fundamental para la autoridad judicial, el estudio del escrito inicial de demanda y de los documentos fundatorios de la acción, a fin de establecer el tipo de procedimiento adecuado.

Para determinarlo, será necesario que el Juzgador analice cuidadosamente la fecha de contratación con que se inicia la relación contractual y el destino para el cual fue contratado el inmueble, ya que estos son los elementos básicos para determinar que tipo de procedimiento deberá aplicarse.

También entre los litigantes se ha dado la confusión respecto del tipo de procedimiento que debe utilizarse en cada caso y así encontramos que algunos asuntos que deben ventilarse mediante el procedimiento anterior, debido a que se encuentran en los supuestos previstos por la ley para ello, sean promovidos mediante el esquema del procedimiento nuevo o viceversa.

Con frecuencia se presenta el caso de que el arrendador, aún a sabiendas de que la controversia debe llevarse con el esquema del Procedimiento Anterior, intente su demanda estructurándola y planteando su substanciación, bajo el esquema del procedimiento nuevo, lo que hace con el fin de obtener rapidez, a pesar de saber que no es el procedente.

El Juez atendiendo a las manifestaciones del arrendador y a los elementos de prueba que agrega a su demanda, la admite bajo el esquema del Procedimiento Nuevo, dándole trámite y ordenando emplazar al inquilino, el arrendador lo hace la intención de que el demandado no se de cuenta o que no sea bien asesorado y se someta al juicio, bajo ese esquema

También su intención puede ser que se le pase el termino para contestar la demanda y al incurrir en rebeldía se le tenga por confeso de los hechos que se le imputan, lo que automáticamente lo sometería al esquema del Procedimiento Nuevo, sin posibilidad de hacer valer algun recurso en fecha posterior.

Cuando se presenta este supuesto, el demandado al dar contestación a la demanda, hace valer la inaplicabilidad del procedimiento invocado, lo que plantea como una excepción de improcedencia de la vía, aportando junto con su contestación los elementos de prueba que acrediten que el inmueble es de uso habitacional y que se encontraba rentado antes del 19 de octubre de 1993.

En este caso el juez resuelve al respecto cuando dicta la sentencia definitiva, determinando la improcedencia de la vía y dejando a salvo los derechos del arrendador, para que los haga valer mediante una demanda que siga el esquema del procedimiento anterior.

En sentido opuesto, los litigantes que dan representación a los demandados, al momento de contestar la demanda, en forma general hacen la argumentación de que se debe seguir bajo el esquema del Procedimiento Anterior aun cuando el uso o destino del inmueble no sea el habitacional o se haya celebrado el contrato después del 19 de octubre de 1993, alegando que la relación contractual se inicio antes de la fecha de entrada en vigor de las reformas.

Más aun con el fin de asegurar su defensa, al mismo tiempo ofrecen excepciones adicionales y las pruebas respectivas para que en caso de no ser modificado el procedimiento, no quede en estado de indefensión su patrocinado.

También se ha creado la confusión en el sentido de como debe plantearse la improcedencia del tipo de Procedimiento utilizado, si como una excepción de improcedencia de la vía ó como un incidente de nulidad, para que sin necesidad de desahogar el procedimiento se resuelva al respecto, teniendo como resultado que el criterio general es de resolverlo cuando se dicta la sentencia definitiva.

Es por ello que a partir de la parcial entrada en vigor de las reformas, los jueces de la materia han sido sumamente cuidadosos al revisar el escrito inicial de demanda y los elementos de prueba que aporta el actor y en caso de encontrar dudas sobre la vía, lo previenen en cuánto a la admisión de su demanda y lo requieren para que comparezca ante la presencia judicial para aclararlo, antes de resolver sobre su admisión.

En caso de ser prevenido pueden suceder dos cosas, primera que sea finalmente admitida cuando exista duda, la que sólo podrá resolverse mediante la contestación de la parte demandada ó segunda que después de desahogar la prevención se deseché de plano, ordenando poner a disposición del actor los documentos exhibidos con su escrito inicial de demanda.

La problemática se inicia con el auto admisorio, pero después la situación se complica pues el juzgador debe estar muy atento a la continuación del procedimiento, para cuidar que se apliquen adecuadamente las reglas del procedimiento a que corresponde el juicio y su adecuada tramitación, ya que como se menciona y critica en el capítulo segundo del presente estudio, existen importantes diferencias entre ambos procedimientos, en lo relativo a ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas, así como las modalidades de la audiencia de ley, la emisión de la sentencia definitiva e incluso en la tramitación de apelaciones, pero que al tener que aplicarlos simultáneamente, puede con facilidad llevarlo a incurrir en errores.

De lo anterior se colige que los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario y los litigantes, tienen problemas derivados de la aplicación simultánea de ambos procedimientos y desde luego que dichos problemas repercuten directamente en la vida y en los intereses de los arrendadores y arrendatarios, que son quienes menos entienden esta duplicidad de procedimientos.

Aunque cabe mencionar que entre algunos litigantes, la confusión es intencional, a fin de buscar favorecer a la parte que representan en el juicio, por lo que los juzgados de la materia se ven obligados a resolver antes que la propia controversia, sobre la procedencia y aplicación de la vía y forma propuestas para la sustanciación del procedimiento.

Por lo que refiere al público en general, el cual sólo puede asimilar sus conocimientos a partir de las experiencias, que ha vivido en forma personal, o las de terceros que conozca, le resulta difícil poder comprender porqué en unos casos el juicio se lleva a cabo con tanta rapidez y en otros tarda tanto en resolverse, teniendo como única respuesta, que es así por las reformas a la ley del arrendamiento inmobiliario, pero sin comprender esta situación por lo complejo de su aplicación.

C.- LA DESIGUALDAD JURIDICA EN LA APLICACION  
DE DOS TIPOS DE PROCEDIMIENTOS.

Para el mejor análisis de la desigualdad jurídica que se produce con la vigencia y aplicación simultánea de dos Procedimientos en los juicios de arrendamiento inmobiliario, se debe clasificar y de ello resulta: desigualdad en sentido estricto y desigualdad en sentido amplio.

1.- LA DESIGUALDAD EN SENTIDO ESTRICTO

En sentido estricto, se debe considerar esta desigualdad jurídica, como la violación a las garantías individuales consignadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Lo anterior se fundamenta en lo dispuesto por el Primer Párrafo del Artículo Decimo Tercero Constitucional, el cual a la letra dice "Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales...".

Esta disposición prohíbe la existencia de leyes exclusivas o de tribunales singulares, a fin de que no puedan operar en favor, ni en contra de alguien y en consecuencia establece el principio de igualdad jurídica para todos los gobernados ante la ley y ante los tribunales.

Este principio de igualdad jurídica que sustenta la Constitución, tiene su origen en las legislaciones posteriores al movimiento de Independencia de nuestro País, quedando confirmado como actualmente se encuentra vigente, en la Asamblea Constituyente de Querétaro de 1917.

Al promulgar esta disposición, el Constituyente buscó que existiera un equilibrio jurídico y práctico en la vida de los gobernados, que no existiera el temor de que se expidieran leyes que afectaran solo a una parte de la población.

El espíritu de esta norma Constitucional, fue asegurar que cualquier disposición legal que se pusiera en vigor, fuera de aplicación general a todos los ciudadanos, sin excepción de raza, credo o actividad, lo que en el caso a estudio no ocurre.

Lo anterior se afirma, porque en el tema a estudio, por razón del giro para el cual fue contratado el local arrendado, se establecen diferencias en los procedimientos que han de aplicarse en los casos de controversia.

Cuando se pusieron en vigor las reformas en materia inquilinaria, se hizo de una manera discriminatoria, pues sólo fueron aplicables para los casos en que el uso o destino del inmueble arrendado fuera de tipo comercial, dejando a salvo de estas reformas a los inquilinos de casa habitación, con lo que se contraviene la disposición Constitucional, estableciendo leyes privativas.

Por lo tanto no se respetó la disposición Constitucional, y se puso en vigor una ley de aplicación específica, que sólo afecta con su contenido a una parte de los arrendadores y arrendatarios, a los de uso o destino comercial, contraviniendo con ello el principio de igualdad jurídica.

Los gobernados que así lo estimen conveniente, tienen la posibilidad de inconformarse en contra de la promulgación de nuevas leyes que consideren que afectan la esfera jurídica de sus garantías individuales mediante la interposición del Juicio de Amparo.

Cabe aclarar que los gobernados disponemos de un término de 30 días, para promover el Juicio de Amparo en contra de la promulgación de nuevas leyes y en este caso el plazo se ha vencido.

Aquellos que en su oportunidad decidieron interponer este recurso seguramente lo ganaron, pero se debe recordar que por la naturaleza de dicho Juicio, el resultado de este, solo beneficia a aquel que lo hace valer y no surte efectos genéricos.

Por lo tanto, aún en el caso de que con la promulgación y entrada en vigor de las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario en forma privativa, se hayan violado las garantías individuales consagradas en la Constitución, en perjuicio de los arrendatarios de inmuebles para uso comercial o de los arrendadores para uso habitacional, estas se legitiman por la aceptación global de los gobernados a dichas disposiciones.

## 2.- LA DESIGUALDAD EN SENTIDO AMPLIO

En el sentido amplio, la desigualdad jurídica se produce en la práctica, cuando se tienen que dirimir controversias ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, con la aplicación simultánea de ambos procedimientos.(24)

Ya que aun cuando se reclama el mismo derecho y se ejercita la misma acción, se obliga a unos a ventilar sus juicios mediante el Procedimiento Anterior y a otros cuantos mediante el Procedimiento Nuevo.

---

(24) Cfr. Castro, Juventino. Ob. Cit. pág. 63

Lo anterior trae como consecuencia que, para los que tienen obligación de ventilar el juicio mediante el Procedimiento Anterior, lo hagan mediante un esquema lento, desgastante, tedioso, lleno de complicaciones y gastos.

Los que tienen la oportunidad de manejar el juicio mediante el Procedimiento Nuevo, los ventilen de una manera ágil eficaz y contundente, lo que constituye la desigualdad practica en la aplicación o desigualdad en sentido amplio.

En ese orden de ideas, la desigualdad en sentido amplio, da como consecuencia para los arrendadores, que unos tengan que resolver un mayor número de dificultades y esperar más tiempo para alcanzar una sentencia favorable y conseguir con ello la desocupación y entrega del inmueble; y que otros cuantos tengan la posibilidad de obtener de manera rápida la misma sentencia.

En este sentido amplio, también se presenta la desigualdad entre los arrendatarios, ya que los de casa habitación que contrataron después de la entrada en vigor de las reformas, deben someterse para el caso de juicio al Procedimiento Nuevo y los que ya tenían celebrado su contrato antes de dichas reformas, aún gozan del beneficio de que sus juicios se ventilen bajo el esquema del Procedimiento Anterior, lo que nuevamente trae una desigualdad en sentido amplio.

Si en el caso de arrendamiento con el mismo uso ó destino existe diferencia, esta es mayor, cuando el destino del inmueble cambia y es para uso comercial, ya que en este caso no importa la fecha de entrada en vigor de las reformas y se aplica en todo caso el Procedimiento Nuevo, lo que nuevamente refleja una desigualdad en sentido amplio.

Al término del lento y desgastante juicio se obtiene la restitución de la posesión, pero en los casos en que no se cuenta con un fiador, no se logra recuperar nada en concepto de rentas, gastos y costas judiciales, pues generalmente el demandado al saber que va a ser lanzado del inmueble lo abandona de manera furtiva y no se vuelve a saber de su paradero.

En los casos de controversias sujetas al Procedimiento Anterior, aun cuando haya fiador, se debe seguir para lograr el pago por este ultimo un juicio de pago de pesos, el cual se tramita bajo en esquema de la vía ordinaria civil, lo que significa que llevara todos las características del juicio engorroso, lento y lleno de obstáculos, razón por la cual muchos arrendatarios, una vez lograda la desocupación prefieren no hacer mas tramites para lograr el cobro.

Tratandose de controversias contra fiadores sujetos al Procedimiento Nuevo, se siguen bajo este esquema que ya hemos comentado, pues en forma expresa los somete a ese procedimiento lo cual es otra desigualdad en sentido amplio.

D.- LAS ALTERNATIVAS PARA CORREGIR  
LA DUPLICIDAD DE PROCEDIMIENTOS

Para llevar a cabo la corrección de esta duplicidad de Procedimientos, se debe corregir la desviación jurídica que le dio origen y que se produce al momento de posponer en forma limitada, la entrada en vigor del Procedimiento Nuevo por el plazo tan amplio de cinco años.

La primera posibilidad desde luego es la de dejar transcurrir el tiempo hasta que lleguemos al día 19 de octubre de 1998, fecha en que deberán entrar en vigor las reformas, en forma general y el nuevo procedimiento será aplicable para todos los casos de controversias de arrendamiento inmobiliario, conforme al contenido de los artículos transitorios ya comentados.

Cabe destacar que para esa fecha los juicios que se encuentren en trámite, deberán continuarse hasta su conclusión, bajo los mecanismos del Procedimiento Anterior, por lo tanto se recomienda para el caso de tener necesidad de iniciar una controversia de arrendamiento en los primeros meses de 1998, que se espere hasta después de que entren en vigencia en forma general las reformas, ya que al hacerlo de esa forma se obtendrá un mejor resultado.

Esta mecanismo, se supone que se debe dar en forma automática por el simple paso del tiempo, sin embargo ponemos en duda que resulte de esa manera pues ya se tuvo el antecedente de que el Gobierno de la Ciudad de México, no tuvo la fortaleza necesaria, para enfrentar categóricamente las consecuencias políticas que resultan de ese hecho y eso hace suponer que cuando se aproxime la fecha de su entrada en vigor se retomen las protestas por parte de la población inquilinaria de la Ciudad que considere que se afectan sus intereses con la puesta en vigor de las reformas.

No resulta difícil pensar que las cosas sean de esta manera, pues se debe recordar que las condiciones económicas de aparente bonanza que se vivían en el país en el año de 1993, cuando entro en vigor el Procedimiento Nuevo, el entonces Presidente de la República Carlos Salinas de Gortari, hizo creer a todos lo ciudadanos del país, que nos encontrábamos a un paso de colocarnos al nivel de un país de primer mundo, celebrando el Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos de Norteamérica y Canadá comparadas con las actuales son totalmente opuestas.

La estrategia económica del Gobierno federal ha cambiado de manera sustancial, dejando atrás los sueños del Neoliberalismo Económico y sometiéndonos a una depresión económica, con la angustiante falta de liquidez y una disminución de la planta productiva.

Lo anterior trae como consecuencia que la situación económica de los grupos sociales de menor poder adquisitivo sea raquítica y entre ellos se encuentran los arrendatarios de casa habitación.

Esos grupos sociales, para satisfacer su necesidad de vivienda requieren de rentar un inmueble, pero su economía ha sido una de las mas golpeadas durante los últimos años, sufriendo una notoria pérdida del poder adquisitivo, es por ello que se puede esperar que se presenten nuevas manifestaciones de inconformidad por parte de los inquilinos, cuando llegue el momento de la entrada en vigor de las reformas en forma general.

En caso de que se presenten estas manifestaciones, las que pueden ser todavía mas reacias y violentas que las vividas entre junio y julio de 1993, surge entonces la pregunta, ¿qué va ha pasar cuando llegue la fecha en que deban entrar en vigor las reformas?.

La otra posibilidad de unificar el procedimiento es mediante la promulgación de un nuevo Decreto que ordene modificar los transitorios del Segundo Decreto de fecha 23 de Septiembre de 1993, mediante el cual se ordene su inmediata entrada en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Cabe resaltar que se espera la unificación y puesta en vigor del Procedimiento Nuevo en materia de arrendamiento inmobiliario, pues por ninguna razón se debe pensar en volver al esquema anterior, ya que eso sería obsoleto, anacrónico y traería como consecuencia un mayor deterioro en las relaciones de las partes que intervienen en el arrendamiento.

Es importante comentar que el Procedimiento Nuevo, es de tipo sumario y que cumple satisfactoriamente con los requisitos de legalidad y seguridad jurídica que exige la Constitución Política y demuestra ser expedito, con lo cumple uno más de los objetivos de la impartición de justicia.

Por ultimo cabe mencionar que sería muy conveniente que se aplique este Procedimiento Nuevo en forma general y que se extienda a otros tipos de juicio, para que sustituya al juicio ordinario civil.

Lo anterior debido a que este tipo de juicio por sus características resulta ineficaz en nuestros tiempos, en especial en los juicios donde se encuentra en litigio la posesión de un inmueble, como en los casos en que se demanda la acción reivindicatoria o la terminación de un contrato de comodato, en donde se producen situaciones similares de conflicto por la posesión del inmueble.

Así como los juicios de acción rescisoria de compraventa de inmuebles, en los que una de las partes con el fin de obtener el beneficio de prolongar la posesión, utiliza todos los recursos legales a su alcance para demorar el proceso, pues lo único que está en juego es el tiempo de duración.

Esta decisión traería como consecuencia que cuando se ventilen este tipo de asuntos ante jueces civiles, fueran resueltos con mayor prontitud y cada juez tuviera un menor número de expedientes vigentes en trámite.

Solo existen estos dos métodos para poner en vigencia en forma general las reformas a la ley y en especial a las contenidas en el Código de Procedimientos Civiles, en materia de arrendamiento inmobiliario, ojalá que el presente trabajo logre influir para que sean puestas en vigor de forma inmediata y con ello se resuelva el conflicto de leyes que se ha analizado.

## CONCLUSIONES :

PRIMERA.- Las condiciones históricas que se vivieron en materia de arrendamiento inmobiliario, después del movimiento de Independencia de nuestra Nación, fueron totalmente contrarias a los intereses de los inquilinos.

SEGUNDA.- El Código de Procedimientos Civiles de 1884, contenía un mecanismo legal que favorecía excesivamente a los arrendadores, lo que trajo como consecuencia abusos y desigualdad.

TERCERA.- El Código de Procedimientos Civiles de 1932, fue el inicio de un cambio radical en el manejo de las controversias de arrendamiento inmobiliario, en el cual los legisladores seguramente por los antecedentes históricos que existían, buscaron una mayor protección a los inquilinos.

CUARTA.- Los Decretos de 1940 a 1948, que ordenaron el congelamiento de rentas durante la época de la Segunda Guerra Mundial, fue un ordenamiento que en su momento se justifico, pero su excesiva prorroga opero en contra y llevo al abuso de esos derechos por parte de inquilinos.

QUINTA.- Los incrementos en materia de impuestos a los arrendadores realizadas en los años setentas y ochentas, trajo como consecuencia que se desalentara y redujera en forma considerable la construcción de vivienda nueva para arrendamiento.

SEXTA.- Las reformas de 1985, llegaron al exceso de la protección a los inquilinos quienes desafortunadamente no valoraron esos beneficios y abusaron de ellos, lo que dio como resultado un mayor desequilibrio en las relaciones de las partes que intervienen en la relación de arrendamiento, además de crear una aberración jurídica, ya que le dio competencia de tipo local a una ley de orden Federal, como lo es la Ley Federal de Protección al Consumidor.

SEPTIMA.- Los excesivos beneficios que tenía el inquilino como demandado en el procedimiento, trajeron como consecuencia un abuso de esos derechos y se rompió el equilibrio entre las partes, lo que trajo como resultado un deterioro de los inmuebles y una disminución en la calidad de vida de los arrendatarios, pero al fin y al cabo con una renta barata.

OCTAVA.- Las reformas de 1993 al Código de Procedimientos Civiles, fueron una respuesta necesaria para mejorar las relaciones entre las partes en el arrendamiento, a fin de lograr el equilibrio entre las partes en el proceso, puesto que antes de dichas reformas, la carga procesal era únicamente para el arrendador.

NOVENA.- Los elementos políticos jugaron un papel muy importante en el momento de la entrada en vigor de las reformas, demostrando la falta de decisión y voluntad política por parte del Estado, por lo que se tuvo que hacer una enmienda, publicando un decreto mediante el cual prorrogaba por cinco años la entrada en vigor de las reformas, pero solo para una parte de los inquilinos.

DECIMA.- Con la aplicación de esa enmienda, se generó un entuerto jurídico dando como resultado la creación de la duplicidad de Procedimientos en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

DECIMA PRIMERA.- La dualidad de procedimientos vigentes para resolver el mismo tipo de conflictos judiciales, ha traído como consecuencia una desigualdad jurídica y practica, ya que se da un tratamiento procesal totalmente diferente a controversias en las que se ejercita la misma acción legal.

DECIMA SEGUNDA.- La desigualdad jurídica se da en función del uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble, así como la fecha de inicio de la relación contractual.

DECIMA TERCERA.- Es indispensable que se lleve a cabo la corrección a este error legislativo y mediante un nuevo decreto se modifique la entrada en vigor de las reformas, para que de inmediato sean aplicables en forma general dichas reformas, a todos los juicios de arrendamiento inmobiliario.

DECIMA CUARTA.- En caso de no realizar esta modificación antes de la fecha en que se cumple el termino de los cinco años para su entrada en vigor, por ningún motivo se debe permitir que se prorrogue nuevamente aunque exista inconformidad de los arrendatarios, pues esto daría como consecuencia que se convirtiera en interminable el plazo para su entrada en vigor.

DECIMA QUINTA.- El equilibrio procesal entre las partes, también traerá como consecuencia que los inmuebles en arrendamiento sean rentados a un precio adecuado para el momento económico, pero además que dichos inmuebles sean funcionales y con el mantenimiento adecuado, con lo que se lograra que haya un equilibrio social entre las partes que intervienen en la relación contractual.

## BIBLIOGRAFIA

### DOCTRINA

ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Teoría General del derecho Administrativo. Editorial Porrúa S.A., México, 1992.

BAILON VALDOVINOS, ROSALIO. "Derecho Procesal Civil". Editorial Pac, S.A. de C.V., México 1993.

BAÑUELOS SANCHEZ, FROYLAN. Interpretación de los Contratos. Editorial Orlando Cárdenas V., Irapuato Guanajuato, 1988.

BECERRA BAUTISTA, JOSE. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. Editorial América Central, 2a. Edición, México, 1970.

BECERRA BAUTISTA, JOSE. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa S.A., México, 1975.

CALETTI BECERRA, RODOLFO. Práctica de la Procuraduría Federal del Consumidor. Talleres de Cacho y Balcarcel, México 1984.

CASTRO, JUVENTINO. Lecciones de Garantías y Amparo. Editorial Porrúa S.A., México, 1981.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada. Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 1985.

CORTES FIGUEROA, CARLOS. Introducción a la Teoría General del Proceso. Editorial Cárdenas, México, 1974.

COUTURE, EDUARDO. Vocabulario Jurídico. Editorial Depalma, Buenos Aires Argentina, 1991.

FRAGA, GABINO. Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, S.A., México, 1971.

GOMEZ LARA, CIPRIANO. Derecho Procesal Civil. Editorial Trillas, México, 1984.

MOTO SALAZAR, EFRAIN. Elementos de Derecho. Editorial Porrúa S.A., México, 1993.

MUÑOZ, LUIS. Teoría General del Contrato. Editorial Cárdenas, México, 1973.

ORDÓÑEZ RUIZ, JOSE LUIS. "Las rentas congeladas y su descongelación". Editorial Limusa, México 1993.

OVALLE FAVELA, JOSE. Derecho Procesal Civil. Editorial Hárla S.A., México, 1981.

PALLARES, EDUARDO. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa S.A., México, 1985.

## LEGISLACION

Ley Federal de Protección al Consumidor.

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.

Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal de 1884.

Código de Comercio.

Diario Oficial de la Federación, publicación del 21 de Julio de 1993, que contienen las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento inmobiliario.

Diario Oficial de la Federación, publicación del 23 de Septiembre de 1993, que contiene la modificación a los artículos transitorios del decreto anterior, que modifica la entrada en vigor de las reformas.

Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

## E C O N O G R A F I A

CABANELLAS, GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina, 1983.

DE PINA, RAFAEL. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa S.A., México, 1989.

DE PINA RAFAEL Y DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A., 18a. Edición, México, 1992.

OSORIO, MANUEL. Diccionario de Ciencia Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina, 1987.

SCRICHE, JOAQUIN. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo I. Editorial Porrúa S.A., México, 1990.