



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGÓN

SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE EL JUICIO  
ORDINARIO CIVIL Y EL JUICIO ESPECIAL DE  
CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

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

**JOSE LUIS CASTREJON PEREZ AGUILAR**

**ASESOR: LIC. JUAN JESUS JUAREZ ROJAS**

**MEXICO**

**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.

## **DEDICO LA PRESENTE TESIS:**

### **A DIOS**

En agradecimiento por haberme dotado de la capacidad suficiente para dilucidar y tomar la magnífica decisión de hacerme abogado.

Por ser la divina presencia y energía que en mí habita.

Por darme la resistencia y la inteligencia que inunda mi pensamiento, dándome así la conciencia que da dominio absoluto a cada recinto de mi vida.

Por permitirme estar unido a la únicamente universal que es Él, haciendo fluir toda sabiduría, fuerza y gloria dentro de mí.

Por ser vida y ser Él la mía propia, renovando mi fe constantemente y por ello, restableciendo mi legítima vitalidad.

Por hablar y caminar a través de mí, dándome así Su propia verdad, que es mi escudo y protección.

Por ser Dios y permitirme ser uno con Él, brindándome el regocijo de que así sea, consagrándome a su cuidado.

Por entrar en mi morada y hacerla Su propia morada, dejándome habitarla bajo el amparo que me otorga, como el Todopoderoso que es.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO A TRAVÉS DE LA  
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES, CAMPUS ARAGÓN**

Que me recibió y adoptó como hijo suyo para brindarme todo el cúmulo de sabiduría a través de su calificado personal docente; enalteciendo progresivamente mi formación profesional y dotándome con las mejores armas para arrostrar el polifacético mundo jurídico en cualesquiera de sus rangos.

En especial al **LIC. JUAN JESÚS JUÁREZ ROJAS** quien, con su prudente asesoría, logró canalizar objetivamente la realización de este trabajo, aportando la enorme sapiencia que siempre lo ha caracterizado.

### **A MIS PADRES**

**SR. ING. JOSÉ A. CASTREJÓN BLANDO** y **JOSEFINA PÉREZ AGUILAR DE CASTREJÓN**, por haberme dado no sólo el ser, sino la magnífica guía y el apoyo incondicional que verdaderamente he necesitado; y más aun por no abandonarme en esta ardua lucha que es la vida, siendo siempre, con su ejemplo, los auténticos timoneles de mi alma. Por ello y mucho más, mil gracias. **¡LO LOGRAMOS!**

### **A MI ESPOSA**

Mi **ANGY**; por los desvelos por los que tuvo que pasar a mi lado para hacer posible la consecución de esta meta, dedicando su tiempo y su amor en apoyo de la misma. Por ser el acicate y la fuente inspiradora que me impulsó a lograr este objetivo, cuyos efectos pongo a sus pies para brindarle una vida cada vez más plena y feliz al lado de la descendencia que nuestro amor pudiere encarnar.

### **A MIS HERMANOS**

**LIC. NORMA JOSEFINA CASTREJÓN PÉREZ AGUILAR**; y muy pero muy en especial al **ING. EDUARDO HUMBERTO CASTREJÓN PÉREZ AGUILAR**, por ese incomparable apoyo que va desde lo emocional hasta lo técnico y profesional; quien puso a mi disposición todo su enorme acervo de conocimientos científicos y tecnológicos que lograron materializar este sueño. **¡GRACIAS!**

**AL LIC. RAÚL REBOLLEDO LÓPEZ**

Por haberme dado la oportunidad de conocer y enfrentar por vez primera el maravilloso mundo del litigio.

**AL LIC. FRANCISCO ROBERTO NOVOA FRANCO**

Porque me permitió continuar dentro del mundo práctico del derecho como un buen compañero y amigo.

**AL LIC. MIGUEL ZALDIVAR RAMÍREZ**

Quien me dejó seguir practicando y aprendiendo dentro del ámbito jurídico.

En especial al LIC. MANUEL ÁVILA CAMACHO por ser quien me guió objetivamente en el mundo práctico-forense del derecho, y a quien consideraré como mi gran maestro.

**A LA UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC**

Y con ella al LIC. CÉSAR E. M. GARCÍA VÁZQUEZ; al LIC. CARLOS PELAEZ y al LIC. IVÁN OLIVARES, por haber abierto las puertas que me permitieron ser portador y difusor de conocimientos jurídicos para las nuevas generaciones de profesionistas.

**AL COLEGIO EN ALTA DIRECCIÓN EMPRESARIAL**

El que con sus filosofías de Excelencia, ha dado refinamiento a mi carácter profesional, permitiéndome continuar con la difusión de la ciencia del derecho.

## **A MIS COLEGAS, COMPAÑEROS Y AMIGOS**

Con quienes comparti desde el inicio de la carrera el aprendizaje del derecho, junto con todos lo éxitos y fracasos que le son inherentes. Pero en forma especial, dedico este trabajo al **LIC. JOSÉ ISAAC JAIME GIRÓN GUZMÁN**; al **LIC. ALEJANDRO FAUSTO GALINDO GUERRERO** y al **LIC. GUILLERMO NICOLÁS BALCÓN GUTIÉRREZ**, con quienes sigo debatiendo y compartiendo conocimientos jurídicos que engrandecen nuestra visión del derecho, aun cuando nos encontremos por diversos caminos pero gozando todavía de una amistad imborrable.

**A MIS AMIGOS ING. VIRGILIO C. GUTIÉRREZ ZAMORA; ARQ. HUGO CHÁVEZ REYGOZA; LIC. JOSÉ LUIS PEÑA GARCÍA**, por seguir compartiendo conmigo la alegría de vivir y por haberme dado la energía suficiente para no sucumbir en la lucha por lograr esta meta.

Al **LIC. ANTONIO MARTÍN GARCÍA HERNÁNDEZ**, quien desde temprana edad descubrió en mi la aptitud para hacerme abogado, y quien fue la influencia inicial que me condujo a ello.

Al **SR. JOSÉ LUIS FLORES RODRÍGUEZ**, quien siempre prestó oído a mis lamentos y que en toda ocasión tuvo a la mano el mejor consejo espiritual para sanarlos. **¡GRACIAS A TODOS!**



## **A MISUEGRO**

**SR. RAMÓN GARRIDO ALANÍS**, por esos amenos momentos que, imbuidos de informalidad, siempre fueron muy buenos estímulos para no perder de vista esta meta.

Asimismo, por haber puesto en mis manos al más preciado de sus tesoros, con quien ahora comparto mi vida.

# **SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE EL JUICIO ORDINARIO CIVIL Y EL JUICIO ESPECIAL DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

## **INDICE**

**Pág.**

<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>IV</b>
<b>CAPITULO I.- FORMAS DE SOLUCIONAR LOS CONFLICTOS.....</b>	<b>1</b>
<b>A.- AUTOTUTELA.....</b>	<b>1</b>
1.- Concepto.....	1
2.- Formas de Autotutela.....	3
<b>B.- AUTOCOMPOSICION.....</b>	<b>10</b>
1.- Desistimiento.....	12
2.- Allanamiento.....	13
3.- Transacción.....	13
<b>C.- HETEROCOMPOSICION.....</b>	<b>17</b>
1.- Arbitraje.....	18
2.- Proceso.....	20
<b>CAPITULO II.- EL JUICIO ORDINARIO CIVIL.....</b>	<b>49</b>
<b>A.- LA VIA ORDINARIA CIVIL.....</b>	<b>49</b>
1.- Demanda y Emplazamiento.....	50
2.- Actitudes del Demandado.....	60
3.- Audiencia Previa y de Conciliación.....	62
4.- Pruebas.....	64
5.- Medios de Pruebas.....	67
6.- Alegatos.....	68
7.- Sentencia.....	69
<b>CAPITULO III.- EL JUICIO ESPECIAL DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....</b>	<b>73</b>

<b>A.- ANTECEDENTES.....</b>	<b>73</b>
1.- Decreto donde se sustrae la materia de arrendamiento de la competencia de los Juzgados Mixtos de Paz, publicado en el Diario Oficial de la Federación el dos de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro .....	<b>74</b>
2.- Reformas y adiciones a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco .....	<b>81</b>
3.- Reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en materia de arrendamiento para casa habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el catorce de enero de mil novecientos ochenta y siete.....	<b>83</b>
4.- Reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respecto de las controversias en materia de arrendamiento, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres .....	<b>110</b>
 <b>B.- SUSTANCIACION DEL PROCEDIMIENTO.....</b>	<b>125</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>133</b>
 <b>CAPITULO IV.- SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE EL JUICIO ORDINARIO CIVIL Y EL ESPECIAL DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>140</b>
<b>A.- PRINCIPIOS PROCESALES QUE REGULAN A AMBOS JUICIOS.</b>	<b>140</b>
<b>B.- SEMEJANZAS.....</b>	<b>153</b>
<b>C.- DIFERENCIAS.....</b>	<b>157</b>

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>169</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>174</b>
<b>LEGISLACION.....</b>	<b>176</b>
<b>ECONOGRAFIA.....</b>	<b>177</b>

## **INTRODUCCION**

**Dentro de nuestro sistema legislativo procesal, en materia Civil local, encontramos que no hace mucho tiempo éste tuvo una imperiosa necesidad de sustraer la materia del arrendamiento inmobiliario de la competencia de los juzgados mixtos de paz (1984), ante quienes se ventilaban todo tipo de controversias relacionadas con ella.**

**Debido a dicha sustracción, la tramitación de litigios en tal materia, correspondió entonces a nuevos órganos jurisdiccionales, creados para satisfacer las necesidades de demanda que se presentaban en ella, surgiendo así los juzgados del arrendamiento inmobiliario del Distrito Federal (1985), provocando desde luego que la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal sufrieran reformas y adiciones con el fin de regular las facultades conferidas por ésta a los citados órganos de reciente creación.**

**La necesidad quedó cubierta con la nueva creación de órganos competentes y suficientes, basada siempre en el principio constitucional de la administración de justicia pronta y expedita (Art.- 17 Constitucional. y Art.- 60-A Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal), facultando a los jueces**

**del arrendamiento inmobiliario para conocer de todas las controversias suscitadas en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino que no rebasen los límites de la licitud (Art. 60-D Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal).**

Inicialmente, los juicios que carecían de una regulación especial dentro del cuerpo de leyes adjetivas aplicable a la materia, eran resueltos por la vía ordinaria civil, tales como la terminación o la rescisión de un contrato de arrendamiento, sin embargo, y nuevamente reposando sobre el principio expeditivo y de prontitud de la administración de justicia consagrado en nuestra Carta Magna, los legisladores se implantan la tarea de hacer posibles las resoluciones de las controversias de la materia que nos ocupa por medio de una vía especial, misma que se encuentra adicionada en el título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la cual se dedica en forma específica a los conflictos en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación (Art. 957 Código de Procedimientos Civiles) fundándose además de tal principio en el derecho sustantivo civil, toda vez que éste dispone que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social (Art. 2448 Código Civil y Diario Oficial del 7 de Febrero de 1985).

Desde un punto de vista forense, entre el juicio ordinario civil y el juicio especial de controversia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a

habitación, no existe gran diferencia, ya que las resoluciones definitivas que se dictan en ambos casos y cuando su ejecución es posible, nos ha demostrado que no se encuentra una desigualdad notable en los tiempos dilatorios de cada uno de ellos, de ahí que resulte atractivo el hecho de resaltar las similitudes y las diferencias que se encuentran en la ley adjetiva de la materia que sistematiza a los dos procedimientos a estudio. Dejando en claro que de resultar cierta tal aseveración al concluir el presente tratado, podríamos arriesgarnos a proponer la derogación del título del ordenamiento legal que contiene a los juicios especiales de que se trata.

# **SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE EL JUICIO ORDINARIO CIVIL Y EL JUICIO ESPECIAL DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

## **C A P I T U L O I**

### **FORMAS DE SOLUCIONAR LOS CONFLICTOS**

#### **A.- AUTOTUTELA**

**1.- CONCEPTO.-** Atendiendo a las raíces etimológicas que conforman a la palabra en estudio, ésta debe ser dividida en dos vocablos, siendo así que el primero de ellos Auto, se sabe que es un prefijo de origen Griego que significa "a sí mismo" o "por sí mismo".<sup>1</sup> Por su parte, el segundo de dichos vocablos, es decir tutela viene a ser la "defensa o protección ejercidas por alguien con respecto a otro",<sup>2</sup> según ha sido aceptado por la Real Academia de la Lengua Española.

---

<sup>1</sup> Diccionario Práctico de la Lengua Española. Ediciones Grijalbo, S.A., Primera edición. Barcelona, 1988.

<sup>2</sup> Idcm.



Luego entonces, la autotutela es la defensa o protección ejercida por alguien con respecto a sí mismo o por sí mismo, la cual desde un punto de vista jurídico puede ser resumida como una solución unilateral del conflicto impuesta por uno de los interesados y a la cual, también se le puede denominar "defensa privada", "autoayuda", "auxilio propio", o bien, "auto defensa", o "tutela en propio interés".

En el caso a estudio, nos hemos estado refiriendo a la autotutela como una manera de autodefensa o auto protección, sin embargo no debemos olvidar que estamos abordando este tema bajo el rubro de solución de conflictos y por ello, sin dejar de observar la característica autónoma de esta figura, podemos agregar que la misma pone fin a los litigios de intereses opuestos en el sentido de que el más hábil de los contendientes es capaz de imponer la solución al contrario con sacrificio de los intereses de éste.

Por lo tanto, lo que distingue esencialmente a la autotutela son estas dos categorías:

**A).**- La falta de un juzgador imparcial ajeno a las partes, y

**B).**- La decisión impuesta por una de las partes a la otra.

De las dos divisas anteriormente expuestas, podemos y debemos resaltar el hecho de que dentro de la figura de la autotutela de que se habla, se está dejando al margen la intervención del Estado en esta forma de solucionar conflictos, pues es éste quien confiere a sus gobernados el derecho a que los órganos de aquel sean los que diriman una controversia a través de la función jurisdiccional con un proceso reglamentado, amen de que es de conocido derecho que el Estado prohíbe a sus habitantes hacer justicia por propia mano. Sin embargo, contemplando esta situación desde un punto de vista práctico y como lo apunta el maestro Alcalá Zamora ... "La autodefensa (autotutela) subsistirá, porque el mecanismo estatal dista mucho de ser perfecto y porque es prácticamente imposible que ningún Estado, por grande que sea su potencia económica, soporte el monstruoso presupuesto que resultaría si pretendiese someter a causas procesales la totalidad de los litigios, inclusive los más mínimos, que en su territorio se produzcan."<sup>3</sup>, por tal motivo y a este respecto, el Estado desarrolla una función tolerante y hasta llega a reglamentar algunas formas autotutelares, mismas que pueden observarse en el siguiente punto.

**2.- FORMAS DE AUTOTUTELA.-** En efecto, como se ha planteado con anterioridad, el Estado procede con tolerancia respecto a la autotutela

---

<sup>3</sup> Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. Proceso, Autocomposición y Autodefensa. Textos Universitarios, Segunda edición, México, 1970, pág. 55.

con la que los gobernados llegan a dar solución a sus conflictos personales, todo esto no solo se enmarca en un cuadro de tolerancia pura, sino que además el mismo legislador, como órgano creador de Leyes, llega a disponer en sus ordenamientos legales formas de autotutela estipulada.

Con el fin de esclarecer las formas en las que el Estado da cabida a la autotutela dentro de sus propios cuerpos legales, es necesario separar por materia a cada una de ellas y enfatizar en cada uno de los dispositivos que las contienen, a saber:

#### **I.- AUTOTUTELA DE DERECHO CIVIL Y MERCANTIL:**

Los artículos legales con los que se ejemplifica en este inciso corresponden al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

##### **a).- Persecución de Animales:**

**"ARTICULO 661.-** Si la pieza herida muriese en terrenos ajenos, el propietario de éstos, o quien lo represente, deberá entregarla al cazador o permitir que entre a buscarla".

**"ARTICULO 872.-** No se entiende que las abejas han abandonado la colmena cuando se han posado en predio propio del dueño, o éste las persigue llevándolas a la vista".

**"ARTICULO 873.-** Los animales feroces que se escaparen del encierro en que los tengan sus dueños, podrán ser destruidos o capturados por cualquiera. Pero los dueños pueden recuperarlos si indemnizan los daños y perjuicios que hubieren ocasionado".

**b).- Corte de Ramas y Raíces:**

**"ARTICULO 848.-** Si las ramas de los árboles se extienden sobre heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad y si fueren las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad, pero con previo aviso al vecino".

**c).- Derecho Sancionador:**

**"ARTICULO 423.-** Para los efectos del artículo anterior los que ejerzan la patria potestad o tengan hijos bajo su custodia, tienen la facultad de corregirlos y la obligación de observar una conducta que sirva a éstos de buen ejemplo".

**d).- Retención de Equipaje:**

**"ARTICULO 2669.-** Los equipajes de los pasajeros responden preferentemente del importe del hospedaje; a ese efecto, los dueños de los establecimientos donde se hospedan podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de lo adeudado".

**II.- AUTOTUTELA DE DERECHO PENAL:**

Los dispositivos legales con los que se ejemplifica en este inciso corresponden al código penal para el distrito federal en materia común y para toda la República en materia federal.

**a).- Legítima Defensa Penal:**

**"ARTICULO 15.-** Son circunstancias excluyentes de responsabilidad penal:

**I.- .....**

II.- .....

III.- Obrar el acusado en defensa de su persona, de su honor o de sus bienes o de la persona, honor o bienes de otro, repeliendo una agresión actual, violenta, sin derecho, y de la cual resulte un peligro inminente, a no ser que se pruebe que intervino ...”

b).- Defensa del Honor:

**“ARTICULO 310.-** Se impondrán de tres días a tres años de prisión al que, sorprendiendo a su cónyuge en el acto carnal o próximo a la consumación, mate o lesione a cualquiera de los culpables, o a ambos, salvo el caso de que el matador haya contribuido a la corrupción de su cónyuge. En este último caso se impondrán al homicida de cinco a diez años de prisión”.

**“ARTICULO 311.-** Se impondrán de tres días a tres años de prisión al ascendiente que mate o lesione al corruptor del descendiente que esté bajo su potestad, si lo hiciere en el momento de hallarlos en el acto carnal o en uno próximo a él, si no hubiere procurado la corrupción de su descendiente con el varón con quien lo sorprenda, ni con otro”.

**c).- Aborto Terapéutico:**

**"ARTICULO 334.-** No se aplicará sanción: cuando de no provocarse el aborto, la mujer embarazada corra peligro de muerte, a juicio del médico que la asista, oyendo éste el dictamen de otro médico, siempre que esto fuere posible y no sea peligrosa la demora".

**d).- Aborto por causa de violación:**

**"ARTICULO 333.-** No es punible el aborto causado sólo por imprudencia de la mujer embarazada, o cuando el embarazo sea resultado de una violación".

**e).- Robo de Farnélico:**

**"ARTICULO 379.-** No se castigará al que, sin emplear engaño ni medios violentos se apodera una sola vez de los objetos estrictamente indispensables para satisfacer sus necesidades personales o familiares del momento".

### **III.- AUTOTUTELA DE DERECHO LABORAL:**

Los artículos con los que se especifica en este inciso corresponden a la Ley Federal del Trabajo.

**"ARTICULO 447.-** La Huelga es causa legal de suspensión de los efectos de las relaciones de trabajo por todo el tiempo que dure".

**"ARTICULO 449.-** La Junta de Conciliación y Arbitraje y las autoridades civiles correspondientes deberán hacer respetar el derecho de huelga, dando a los trabajadores las garantías necesarias y prestándoles el auxilio que soliciten para suspender el trabajo".

### **IV.- FIGURAS AUTOTUTELARES DE GRUPOS:**

a).- Guerra.

b).- Revolución.

En todos y cada uno de los ejemplos expuestos, notamos que el Estado no solo tolera, sino que dispone casos en los que los gobernados pueden



apelar a esta forma unilateral de solucionar conflictos llamada autotutela, siendo que para las situaciones de carácter civil, proponen las alternativas por las que cada parte puede optar para dar fin a las diversas controversias que pudieran suscitarse en un caso concreto.

En los aspectos de carácter penal, la tolerancia a la autotutela que el Estado brinda a sus gobernados se manifiesta en el tipo de sanciones que impone a los sujetos activos del delito, las cuales son minoritarias siempre y cuando no se realicen bajo ciertas condiciones debidamente tipificadas; de sobra es hablar de la materia laboral, ya que el legislador no solo funciona como ente tolerante, sino que además impone el respeto que las autoridades tanto privadas empresariales como gubernamentales le deben a los trabajadores respecto a sus garantías, amén del auxilio que deben prestarles, cuando lo soliciten para suspender sus labores, suspensión que, aunque grupal, se manifiesta unilateralmente como una sola voluntad.

## **B.- AUTOCOMPOSICION**

A efecto de entrar al estudio de esta forma de solucionar los conflictos, es necesario conocer el concepto de la misma, y por autocomposición se entiende que es la forma de solucionar los litigios por actos propios de las partes

contendientes, al lado de la terminación por actos del juez y por virtud de otros acontecimientos tales como la renuncia, el sometimiento o la concesión mutua.<sup>4</sup>

El concepto anterior denota una forma de solución de conflictos simple y llana, lo cual no quiere decir que el hecho de que las partes decidan poner fin a un litigio sea un acto de naturaleza unilateral de cada una de ellas, ya que de esta definición se desprende, además de la renuncia (desistimiento) y del sometimiento (allanamiento) que son unilaterales, la concesión mutua (convenio), en la que intervienen los actos bilaterales. Aunado a esto y tomando en consideración que en la forma autocompositiva cabe la injerencia de los actos de un juzgador, podemos inferir entonces que este tipo de solución de conflictos inicia con una pretensión, misma que es resistida por el pretendido y que por esto provoca que el pretensor se constituya con una declaración de voluntad por la cual reclama de aquel un bien tutelado, formulando en torno al mismo una petición fundada ante un órgano superior a ambas.

Al hablar de pretensión en el presente trabajo, debemos enfocarnos directamente a la llamada pretensión procesal y dejar a un lado a la otra que es denominada pura y simple en la que solo hay una actitud interindividual entre sujetos, prescindiendo de cualquier otro dato, lo cual es materia de la forma

---

<sup>4</sup> Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. Proceso, Autocomposición y Autodefensa, Opus Cit., pág. 71.

autotutelar ya analizada con anterioridad. En cualquier caso, Carnelutti<sup>5</sup> define a la pretensión como "la exigencia de subordinación del interés ajeno al interés propio", y partiendo de ésta, dentro del sistema procesal, encontramos que el interés ajeno aludido corresponde al que posee el pretendido o adversario llamado procesalmente demandado, y el interés propio es el del pretensor o pretendiente también conocido como actor, desde luego, sobre un objeto propósito de la pretensión mediante la actividad, es decir, por medio del ejercicio de un derecho llamado de acción, mismo que constituye la manera de llevar a la pretensión hacia el proceso y con ello activar la función jurisdiccional.

**1.- DESISTIMIENTO.-** Retomando el concepto de la figura a estudio, encontramos que para la autocomposición existen las formas unilaterales de solucionar un litigio, por lo que hallamos en primer término a las que corresponden al Actor o atacante, siendo éstas la renuncia o desistimiento que puede hacerlo mediante una actitud de dejar sin efecto una pretensión formulada, retractándose del derecho substantivo hecho valer y reclamado al sujeto obligado, a la cual se le conoce como Desistimiento de la Acción, figura que no deja la posibilidad de iniciar un nuevo proceso.

Asimismo, el actor puede renunciar al proceso como forma autocompositiva pidiendo al juzgador se le tenga por desistido de la demanda,

---

<sup>5</sup> Carnelutti, Francisco, Sistema de Derecho Procesal Civil, Tomo I, pág. 44. Tomo II, pág. 7. Buenos Aires.

**abandonando su derecho de seguir actuando, así como los efectos producidos por su actuación anterior, sin perder la posibilidad legal de plantear de nuevo la cuestión hasta entonces debatida.**

**Por lo que hace al otro tipo de renuncia que corresponde al actor, es decir, al desistimiento de la instancia, éste se equipara jurídicamente al de la demanda en virtud a que se abandona el proceso y el derecho a seguir actuando en él, así como los efectos que produjo, teniendo la posibilidad de iniciar uno nuevo sobre la misma cuestión, amén de que el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que uno de los efectos de la presentación de la demanda es señalar el principio de la instancia, luego entonces, al desistimos de la demanda, también lo hacemos de la instancia y viceversa.**

**2.- ALLANAMIENTO.-** Por el contrario, si el demandado, pretendido o adversario no se opone a la demanda o pretensión procesal y la acepta en todos sus términos, se está sometiendo unilateralmente a ella y por tanto traerá como consecuencia el cumplimiento de la prestación requerida. Este tipo de autocomposición se le denomina allanamiento.

**3.- TRANSACCION.-** Finalmente, la concesión mutua o convenio viene a caracterizarse porque soluciona un conflicto mediante la transacción que

hacen los interesados en relación con el objeto de la pretensión, llegando así a un acuerdo común para ambas partes en el que los intereses de ellas se van a ver menos afectados por así convenirles. Situación a la que se llega indubitavelmente en forma bilateral.

Sin dejar de observar la temática del presente capítulo en el que el objetivo es conocer las diferentes formas de solucionar los conflictos, al respecto podemos hacer una crítica sobre las maneras unilaterales antes descritas en la vía en que una litis es concluida autocompositivamente, para lo cual es necesario recapitular en forma concisa lo expuesto:

Para que exista el litigio debe de haber una pretensión que es resistida y por ello llevada ante un órgano supremo, pero ¿qué sucede si dicha pretensión no se conduce ante tal autoridad, es decir, si el pretensor sólo medita en su fuero interno que tiene un derecho frente a alguna persona, pero se abstiene de exigir el cumplimiento y no manifiesta en forma expresa su pretensión?; no existirá el litigio y por tanto, el desistimiento no sería una forma autocompositiva al no existir un conflicto por componer. En este caso sólo nos queda remitirnos a la forma autotutelar ya conocida.

Ahora bien, si dicha pretensión y su resistencia son conducidas ante una autoridad que subordine a los litigantes, pero en ese momento el pretensor

**decide no continuar con la exigencia del derecho substantivo que le corresponde, condonando las obligaciones reclamadas al pretendido, en este caso, si se soluciona la litis autocompositivamente, desistiéndose de la acción el atacante.**

**En otro supuesto en el que el litigio es conocido por autoridad competente, pero el pretensor decide renunciar al proceso, abandonando el derecho de seguir actuando en él y a los efectos que haya producido su actuación, es decir que exista un desistimiento de la demanda o de la instancia, el litigio seguirá subsistiendo y no habrá una solución al mismo, ya que la cuestión debatida no habrá sido satisfecha, en cuyo caso podrá replantearse la pretensión sin que este tipo de renuncia solucione la controversia autocompositivamente, salvo que el atacante no reinicie sus requerimientos ante el órgano supremo del conocimiento.**

**Por su parte, también al pretendido o demandado le corresponde la unilateralidad autocompositiva, ya que, al ser requerido por el actor por medio de la exigencia formulada expresamente ante el órgano subordinante, aquel se somete a la pretensión en vez de resistir a ella, en ese momento se allana a la demanda. Sin embargo, el hecho de allanarse, por si mismo, no va a solucionar la litis planteada, toda vez que la exigencia no ha sido satisfecha y la causa motivo del conflicto sigue subsistiendo; claro es que al haber dicho sometimiento, mismo que es manifestado ante la autoridad, en un futuro próximo el allanado tendrá que cumplir con las prestaciones que fueran objeto de la pretensión.**

La forma bilateral de solucionar el conflicto es decir, la concesión mutua, si constituye en todos sus términos a la autocomposición sea cual fuere el estado procesal en que se encuentre el litigio, en virtud de que las partes convienen de acuerdo a sus intereses la manera en que quedará satisfecha la exigencia pretendida conllevando al fin de la controversia, situación que tiene plena validez, dado a que esta actuación es despachada ante la autoridad que subordinó a los contendientes.

En todo caso, sobre la forma autocompositiva se puede hablar de tres momentos en que opera, esto es antes del proceso, dentro de él o después del mismo y al respecto se puede deducir que antes de que exista, sólo la renuncia del derecho substantivo es forma autocompositiva unilateral del litigio, con la condición de que la pretensión haya sido resistida. Dentro del proceso, la renuncia al derecho de fondo que se discute es forma autocompositiva unilateral. Después del proceso, y una vez que existe una resolución dictada por autoridad, ya no se puede hablar de autocomposición del litigio, porque éste se solucionó con dicha sentencia. En el mejor de los casos y en relación a esta última postura, el actor podrá renunciar a la ejecución del fallo pronunciado por el órgano del conocimiento, por cumplimiento voluntario de lo juzgado, o bien, mediante la transacción para acatar lo ordenado en el laudo en cuestión y cumplimentarlo. Finalmente la transacción, sea cual fuere el estado en que se encuentre el litigio, soluciona al mismo autocompositivamente.

### **C.- HETEROCOMPOSICION**

**Es la forma de solución de conflictos mediante la intervención de un tercero imparcial quien impone a través de una resolución, una decisión sobre el litigio, aun en contra de la voluntad de los interesados.**

El concepto anteriormente expuesto, por lo que se refiere a la heterocomposición, fue deducido inicialmente en base a lo que el maestro Cipriano Gómez Lara<sup>6</sup> en su obra "Teoría General del Proceso" expone, aduciendo en la misma que la heterocomposición es una forma evolucionada e institucional de composición del litigio caracterizada por la solución del conflicto mediante la intervención de un tercero imparcial. En segundo término, el autor de la obra "Teoría General del Proceso", Luis G. Torres Díaz comenta "...es característica de la heterocomposición que el tercero imparcial, cuando lo es el juzgador, impone la solución del litigio, aun en contra de la voluntad de los interesados."<sup>7</sup>

Basados en los conceptos propuestos por los juristas antes mencionados y observando las características de la forma heterocompositiva que más adelante se detallarán, nos ha sido posible moldear y concretar una definición

---

<sup>6</sup> Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Editorial Trillas, 4ª Edición, México, 1989, pág. 34.

<sup>7</sup> Torres Díaz, Luis G. Teoría General del Proceso. Editorial Cárdenas Editor y distribuidor, 1ª Edición, México, 1987, pág. 34.



de la figura a estudio. A efecto de justificar dicha aseveración, pasamos desde luego al estudio de ésta.

En efecto, la heterocomposición está comprendida por dos figuras básicas que la integran, éstas son en primer término el arbitraje y en segundo el proceso.

**1.- ARBITRAJE.-** El arbitraje, como forma heterocompositiva en la solución de un conflicto es el que tiene lugar cuando las partes pactan por anticipado someterse a la decisión de un tercero imparcial, al cual lo instituyen juez privado y lo llaman arbitro.

La legislación aplicable no estipula condiciones específicas que deba reunir el tercero designado como arbitro por las partes, lo único que se requiere es la imparcialidad de la que debe estar revestido dicho tercero. De ahí se desprende que tal arbitro pueda dirimir una controversia haciendo uso de su albedrío y según estime lo que sea justo para las partes en el caso concreto. Esta forma que utiliza el imparcial es la que se denomina arbitraje de equidad, en la que vemos que lo único que éste necesita es combinar la justicia con el sentido común. Por otro lado si el arbitro resuelve el conflicto mediante la aplicación de la ley sustantiva al caso concreto, nos encontraremos al tipo de arbitraje que se conoce con el nombre de estricto derecho. De este último nos es importante resaltar que el

imparcial si tendría que reunir además una característica especial que es el conocimiento del derecho sustantivo que va a aplicar.

La naturaleza jurídica del arbitraje es equivalente a la función jurisdiccional, sin embargo para que las partes puedan comprometer en árbitros un litigio es necesario acudir ante el juez como órgano supremo, con el fin de poder revestir de obligatoriedad el laudo del juez privado, es decir, tanto el arbitro como los contendientes tienen que recurrir ante el órgano dotado de imperio a efecto de homologar la decisión arbitral y con esto proveer a su ejecución forzosa en caso de que no sea cumplida voluntariamente, en virtud a que la función del órgano jurisdiccional es una función estatal no delegable.

En este orden de ideas, podemos retomar un poco lo ya dicho en la forma autotutelar que quedó estudiada anteriormente, en el sentido de que si el legislador ha permitido que existan árbitros, nuevamente el estado es tolerante con los contendientes para que avengan respecto de sus conflictos.

Sin embargo, no todos los conflictos de intereses opuestos pueden ser comprometidos en árbitros, sino nada más aquellos en los que la naturaleza de la litis no disputa una cuestión de orden público, asuntos relativos al Estado, tampoco aquellas en las que se discutan la condición de las personas como lo son las que se refieren al Estado Civil de las mismas. Por tanto, un juicio en

materia del arrendamiento inmobiliario destinado a casa habitación, no podrá llevarse a un arbitraje por ser de orden público e interés social.

Al considerar al arbitraje como una forma heterocompositiva, amén de estar contemplada en nuestra legislación, el Estado se vuelve tolerante en ese sentido y toma en cuenta las ventajas que éste puede tener frente al proceso, siendo la primera de ellas la economía procesal, ya que en cuanto a tiempo, y por qué no, dinero, las partes observan un notable ahorro, pues un proceso es lento, difícil y costoso. Otra de esas ventajas es el secreto, ya que el árbitro no está obligado a denunciar irregularidades fiscales que advierta sobre los hechos y el juez, sí. Finalmente, la especialización viene a constituir otra ventaja, toda vez que el proceso es eminentemente técnico al estar sistematizado metódicamente, a diferencia del arbitraje que es un tanto cuanto más humano.

**2.- PROCESO.-** Por otra parte, no todas las contiendas pueden someterse a una decisión arbitral, ni todas las partes que combaten deciden hacerlo, llegado ese punto la única vía es el proceso, mismo que sirve como instrumento de aplicación del derecho. En ese caso la decisión de la contienda la hace un juez estatal, imponiendo imperativamente esta vez su determinación a los litigantes aun en contra de la voluntad de los interesados.

Luego entonces, podemos definir al Derecho Procesal como el conjunto de normas jurídicas relativas a la jurisdicción y a los elementos personales, reales y formales que concurren a su ejercicio. Este concepto engloba a la jurisdicción como parte intrínseca del mismo, por tanto ésta es la potestad para administrar justicia atribuida a los jueces, quienes la ejercen aplicando la norma jurídica al caso concreto. Asimismo, nuestro concepto de Derecho Procesal contempla otro principio básico que lo integra, éste es la potestad atribuida a los jueces, es decir la autoridad y el dominio de las que son imbuidos los órganos jurisdiccionales para tomar decisiones y dirimir controversias aplicando el Derecho en el caso específico del conflicto.

Al estaros refiriendo a la intervención de jueces para decidir un conflicto, podemos deducir que existen como causa del mismo dos partes con intereses opuestos, mismas que no han logrado avenir sus diferencias y que tienen que llegar ante la presencia del órgano supremo para que lo haga, desde luego esas diferencias van a ser originadas porque existe de antemano algún objeto o cosa sobre la que versa la contienda. Sin embargo, no basta acudir al órgano jurisdiccional para que la contienda tenga resolución, sino que es necesario seguir ciertos lineamientos previamente establecidos en las leyes adjetivas, los cuales se encuentran sistematizados en las mismas y que por ningún motivo deben ser pasados por alto. Por lo tanto, para que un proceso llegue a ser considerado como tal, requiere la participación de tres elementos fundamentales que son: los

personales, integrados por las partes con intereses opuestos y con un juzgador que va a decidir sobre la disparidad de esos intereses; los reales, mismos que se refieren a las cosas o el objeto sobre los que se discute o se pelea; y, los formales, es decir, los procedimientos preestablecidos en las leyes procesales. De entre todos ellos, no debe pasarse por alto la relación jurídica que los une, ya que con el proceso se presenta un ligamen o articulación entre los sujetos (elementos personales), las cosas u objetos (elementos reales) y, las consecuencias emanadas de la aplicación de las leyes ya substantivas ya adjetivas invocadas para poner fin al conflicto (elementos formales).

A efecto de establecer la relación jurídica que debe darse entre los elementos que constituyen al proceso y de los cuales emana el mismo, es necesario considerar todos y cada uno de los principios que intervienen en él, ya que para que surja un proceso legal, un sujeto tiene que considerarse poseedor de un derecho sobre determinados objetos, y otro sujeto también estima tener los mismos derechos sobre ese determinado objeto, entonces, surge un requerimiento de uno a otro de estos sujetos, empero el requerido se resiste al pedimento que le hace la otra persona y es cuando nos encontramos con la pretensión resistida. En ese momento, uno de ellos se constituye ante el órgano jurisdiccional y ejerce el derecho de acción.

La acción, como fuente principal del proceso, es un derecho subjetivo público por medio del cual los gobernados acuden ante la autoridad judicial en demanda de la tutela de una pretensión fundada en el derecho substancial<sup>8</sup>.

Este concepto nos remite primeramente a las nociones preliminares del estudio del derecho, toda vez que nos habla del derecho subjetivo. Recordando, el derecho subjetivo es el conjunto de facultades o prerrogativas que corresponden a una persona determinada, de acuerdo con el ordenamiento jurídico.<sup>9</sup> Por lo tanto, éste concepto se refiere directamente a los sujetos poseedores de derechos, desde el punto de vista individual, porque así lo contempla una norma jurídica que se los confiere.

En segundo término, el sujeto a quien se otorgan las prerrogativas citadas, es decir, el o los gobernados, acuden ante la autoridad judicial a efecto de pedir la tutela de una pretensión fundada en el derecho substantivo. Desde luego, la autoridad judicial a que se refiere el concepto a estudio es el órgano jurisdiccional dotado de una competencia para conocer el caso concreto, siempre con la intención de solicitar de él una tutela. Ahondando en lo expuesto, surgen dos nuevas figuras de nuestra definición, éstas son la competencia del órgano jurisdiccional y la tutela que le es solicitada.

---

<sup>8</sup> Torres Díaz, Luis G., Opus Cit., págs. 53 y 54.

<sup>9</sup> Galindo y Garfias, Ignacio. Derecho Civil, Editorial Porrúa México, 1979, pág. 26.

Aun cuando en el Código Procedimental no se encuentra definición alguna de lo que se entiende por la Competencia que reviste al Organó Jurisdiccional, diversos estudiosos del Derecho han conceptualizado a esta figura jurídica; tenemos entonces que para el maestro Rafael de Pina, en su obra "Diccionario de Derecho" la competencia es la "Potestad de un órgano de jurisdicción para ejercerla en un caso concreto". De esto se desprende que un juzgador es dotado por un órgano supremo que le confiere atribuciones de índole jurídico que, con autoridad e imparcialidad, tiene plenas facultades para dirimir una controversia suscitada por intereses opuestos.

Desde luego las facultades mencionadas son supeditadas para que la actividad jurisdiccional se limite a ciertos criterios que las encuadran en ámbitos que son subjetivos u objetivos según el caso. Luego entonces, los criterios objetivos se refieren a cuestiones de índole tangible, toda vez que aluden a los elementos externos que acotan a la competencia. En la especie, se refieren a lo marcado por nuestra Ley Adjetiva Civil, la cual nos dice que esta figura jurídica está delimitada por la Cuantía, la Materia, el Territorio y el Grado en el que tenga que ventilarse cualquier conflicto de intereses, a efecto de dar activación al Organó Jurisdiccional que en virtud de esos elementos corresponda.

Tenemos entonces que la competencia, en función de la Cuantía, se refiere al valor o al monto estrictamente económico que la calidad del

**negocio en pugna imprima al litigio. Así, podemos entonces inferir que a mayor valor económico del asunto, éste debe ser sometido a Organos jurisdiccionales de mayor jerarquía por considerarlo de superior importancia. Correspondiendo a juzgados inferiores los negocios de menor monta, siempre que la materia de éstos lo permita y se encuentren dentro de los parámetros de los ordenamientos orgánicos.**

**Por lo tanto, al otorgarle el carácter de órganos jurisdiccionales de mayor jerarquía o superior importancia; o bien, de juzgados inferiores, no se hace con fines despectivos, sino que únicamente atendemos a las disposiciones contenidas en el Artículo 50, fracción III de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, para la materia civil, ya que este numeral es el que categoriza los montos o valores a los que deben sujetarse las reglas de la competencia por cuantía, disponiendo, en términos generales, que el valor de un negocio de jurisdicción contenciosa debe exceder de veinte mil pesos, a efecto de que el órgano jurisdiccional en dicha materia, esté competencialmente apto para conocer del mismo.**

**La materia, en términos de competencia, se refiere a la facultad jurisdiccional que toma en cuenta dos factores relevantes, el primero de ellos es la naturaleza de la pretensión del actor; el segundo, nos engloba en los aspectos tocantes a los ordenamientos legales que son aplicables a la naturaleza mencionada. Dicho de otra forma: para poder determinar la competencia del**



juzgador por lo que se refiere a la materia, es necesario conocer qué tipo de norma jurídica será aplicable al caso concreto que plantea el poseedor de una pretensión, conjugando a ésta, al negocio por ventilar y al juzgador. Tenemos así, que se parte de la razón de ser del litigio, considerando además la personalidad del actor y las normas que se ajustan a la circunstancia que da vida a la litis.

La competencia por grado, dada su naturaleza, podría ser designada también como "competencia jerárquica", toda vez que ésta es determinada por cuestiones de rango entre la organización y escalafones de los tribunales.

En efecto, existen dentro de la organización judicial diferentes grados de jerarquía entre un tribunal y otro que atienden a la complejidad o importancia de un asunto en la administración de justicia, siendo que en nuestro sistema judicial la ley atribuye dichas jerarquías a los denominados órganos, tribunales o juzgados de categoría inferior o superior, correspondiendo a los primeros la tarea de dirimir controversias mediante una resolución que puede ser impugnada o no. A los segundos, corresponde la labor de someter a revisión dicha resolución, cuando ésta es impugnable, dando confirmación o revocación a ella. Por lo tanto, el tribunal superior jerárquico puede ser llamado como de segundo grado o segunda instancia, quien revisará las resoluciones dictadas por los de inferior grado, conocidos a su vez como de primera instancia, distribuyendo el

trabajo de administrar justicia entre los órganos jurisdiccionales ya superiores ya inferiores.

El último de los preceptos jurídicos que determinan la competencia del órgano jurisdiccional es el territorio. Este se refiere específicamente al ámbito espacial en el que el pretensor ejercita su acción, activando al juzgador ya establecido en determinada zona del territorio nacional, observándose inicialmente desde un punto de vista meramente geográfico, sin que ello implique diferencia de categorías o jerarquías en el grado del tribunal ante el que se promueve. Para este efecto, la legislación ha dividido al conjunto de entidades federativas en lo que se conoce como distritos, circuitos o partidos judiciales, dentro de los cuales únicamente podrá actuar el órgano jurisdiccional que en él resida, atendiendo a características tales como los domicilios de las partes, ubicación de los bienes, lugar de los hechos en la perpetración delictiva, lugar de fallecimiento de una persona o cualquier otra que disponga el ordenamiento legal respectivo.

Una característica relevante de la competencia por territorio, de la cual carecen las tres anteriores, es que ésta puede ser prorrogable, es decir que puede estar sujeta al arbitrio de las partes, si es que por anticipado, en forma escrita y referida a un solo asunto, se pacta. Retomando la forma autotutelar de la solución de conflictos, estudiada en el primer punto del presente tratado, los ordenamientos

legales nuevamente se muestran tolerantes al conferir a los gobernados una autotutela para el caso de decidir conjuntamente la competencia por territorio a la que pueden someter una resolución para el caso de un conflicto futuro de intereses sobre el asunto de que se trate.

Por su parte, la tutela de que se hablaba con anterioridad, misma a la que recurre el pretensor de la acción ante un órgano jurisdiccional con el fin de dirimir una controversia, no es otra cosa que una facultad jurídica que reviste a un juzgador, a efecto de salvaguardar derechos personales o reales sobre los que existen intereses opuestos y sobre los cuales, los poseedores de dichos derechos, no encuentran mutuo convenio o transacción adecuada que satisfaga a uno u otro de ellos. Por tal motivo, el Estado delega la función de emisor de juicios al órgano jurisdiccional, fundado en ordenamientos legales para que, por medio de una resolución, queden esclarecidos y a su vez atribuidos los derechos a quien justamente correspondan.

Toda vez que en este punto se está tratando lo relacionado al proceso como tal, desde una visión formalmente legalizada, es necesario conocer la naturaleza jurídica del mismo y para tal fin debemos concretizar su concepto, por lo que, de acuerdo a la práctica forense se puede decir que el proceso es una actividad sistematizada por un ordenamiento legal, cuyo fin es aplicar normas jurídicas a un caso concreto, a efecto de satisfacer intereses jurídicamente tutelados,

mediante una decisión emitida por un juzgador competente, quien conoce desde su inicio, por cada etapa y hasta la conclusión del conflicto de derechos opuestos.

En efecto, el proceso legal implica actividad humana, siendo una actividad que se genera por efecto mediato de un conflicto de intereses, resaltando el hecho de que la acción que se ejercita no se inicia al libre albedrío de las partes pretensoras, sino que ésta debe obedecer a lineamientos metodológicos especificados en los ordenamientos legales procesales que permitirán a ellas activar al órgano estatal que dirima litigios sobre bienes jurídicamente tutelados, conjugándose a tales actos las características propias de cada elemento que circunstancialmente se presenta en un caso concreto, tal como el origen provocador de la controversia, el lugar en donde se dio pauta a ella, los domicilios de las personas, de los bienes, así como los documentos en los que se consagran derechos y obligaciones, o bien, la organización judicial del órgano de juicio.

Considerando las circunstancias expuestas y desde un punto de vista práctico forense, nos limitaremos a exponer la naturaleza jurídica del proceso desde un ángulo empírico, dejando de lado el marco teórico que la divide en cuestiones de carácter hipotético por virtud de los objetivos que se pretenden con este trabajo. En este orden de ideas, dicha naturaleza gira en torno a un vínculo o ligamen que concentra en sí mismo a una relación jurídica que se da entre un sujeto ejercitador de una acción y otro que la repele, por considerar ambos ser tenedores

de un derecho sobre un mismo bien tutelado en el dispositivo legal, apareciendo en el bien mencionado otro de los elementos que se unen al conjunto de la relación jurídica de que se trata, siendo éste el llamado objeto y desde luego la norma jurídica que lo patrocina, aunándose a ellos también se encuentra el juzgador, quien pondrá fin a la contienda mediante una resolución fundada y apegada al derecho substancial que impere en el caso concreto, siguiendo métodos preestablecidos que se mantienen y desarrollan en forma progresiva por actos sucesivos del juez y las partes que culminan en la sentencia.

Por lo que toca a las partes que intervienen en un proceso legal, hacemos referencia a los sujetos que interactúan en él, cada uno con distintas funciones pero en todo caso dilucidando sobre el mismo objeto.

Tenemos así que dentro de un proceso de carácter jurídico siempre intervendrán dos partes, una que será la que reclama para sí o a nombre de otro la intervención de un juzgador que tutele una pretensión, y otra de quien se reclama el cumplimiento de dicha pretensión, misma que ha sido resistida. En este caso al reclamante se le denomina actor, toda vez que a efecto de lograr la intervención del juzgador en cita, tendrá que utilizar como medio la acción fundada en un interés substancial. Por otro lado tenemos al reclamado, o mejor sea dicho, al demandado, quien resiste la pretensión instaurada en su contra, sin embargo, sometiéndose asimismo a la tutela del órgano jurisdiccional al que ocurrió el actor.

Es importante destacar los requisitos de ley para poder ser parte en el proceso judicial y para ello es necesario evocar a lo que el derecho civil llama capacidad. Esta figura se refiere a una facultad o aptitud para ser titular de un derecho, o para ejercerlo o disfrutarlo. En este orden de ideas, la facultad de referencia se ve separada por el hecho de tener titularidad sobre diversas prerrogativas y a su vez, por el hecho de ser apto para ejercerlas. Luego entonces, al primer caso se le denomina capacidad de goce, misma que tiene un sujeto por el simple hecho de serlo y que, por tanto, da al mismo tal titularidad. El segundo caso es la capacidad de ejercicio, es decir, el poder exigir o cumplir por nosotros mismos nuestros derechos y obligaciones. Tenemos así que para ser parte en un proceso basta la capacidad de goce, sin embargo ésta no es suficiente para actuar en él, pues hace falta la facultad de ejercer los derechos inherentes al sujeto poseedor de ellos, por lo que, dicho sea de paso, bien puede actuar procesalmente un incapaz, siempre y cuando se encuentre representado por la tutoría de una persona legalmente capacitada: los mayores de dieciocho años en pleno uso y goce de sus facultades mentales y físicas; aquellos que no sean sordomudos analfabetos; los no ebrios consuetudinarios; los que no tengan por costumbre el consumo de drogas enervantes; los que no padezcan idiotez o imbecilidad, pero no por sí mismo o a nombre propio. Resultando de esto una cuestión que nos lleva a diferenciar a las partes procesales ya que, como ha quedado escrito, aquel incapaz que tenga derechos personales o reales en controversia, al momento de venir al juicio será una parte formal en él, aunque no sea empero la parte material, pues ese papel ya

corresponderá a su tutor o, según sea el caso, a su curador, representante o apoderado legal, mandatario.

Encontramos también otros elementos personales que coparticipan en el proceso quienes, aunque no siendo partes, son de vital importancia para la sustanciación del juicio. Teniendo en este sentido al juzgador, mismo que ha sido dotado por el Estado con un poder imperativo para resolver los conflictos de intereses mediante una secuencia progresiva formalizada en los ordenamientos legales, sea cual fuere el órgano jurisdiccional del que es titular.

Este último comentario se vierte en el sentido de que un juzgador puede ser un ministro, dentro del ámbito y con las facultades que se le confieren; puede ser un magistrado, también con sus propias facultades y en su fuero correspondiente, o propiamente; puede ser un juez ya federal ya local que cuente con las jerarquías que la ley le asigne, pero en todo caso son los titulares o el titular del órgano que están representando, ya que éste puede ser unipersonal o unitario como en el caso de los tribunales que reciben este mismo nombre; juzgados de distrito; de primera instancia; menores; de paz; o bien, pueden ser pluripersonales o colegiados como lo son los tribunales de circuito que llevan ese nombre; las salas de la corte o las de los tribunales superiores de las entidades federativas.

Como ha quedado escrito, la solución de los conflictos en heterocomposición se la debemos al juzgador imparcial, sin embargo colateralmente coadyuvan con él una serie de personajes que prestan auxilio en la administración de justicia, mismos que vienen a ser subordinados de éste y que prestan sus servicios laborales en el juzgado de radicación de la litis, desprendiéndose de ello aquellos que tienen un carácter meramente administrativo dentro del tribunal, como lo son desde los porteros, mozos, conserjes, escribientes, oficiales, hasta los archivistas. Existiendo a su vez, dentro de dichos subordinados, aquellos que cuentan con el carácter judicial, los cuales son representados por los actuarios (notificadores y ejecutores), o bien por los secretarios (de acuerdos y proyectistas).

Colateralmente con los mencionados, pero al fin auxiliares del juzgador, encontramos a los no subordinados, quienes, de ser necesario, vienen al proceso según los requerimientos y al llamado del mismo, estos son desde autoridades diversas ya judiciales, administrativas o de cualquier índole, hasta particulares como lo son propiamente las partes contendientes, los abogados patronos de las mismas, los testigos que llegaren a presentar alguna de ellas o los peritos de los que fuere necesario su conocimiento especial en alguna de las técnicas que pueda representar el caso concreto; todos ellos conjugados en la



persecución de un mismo fin: el esclarecimiento de los hechos y la resolución justa que pone fin a la controversia.

En términos generales y ya que en este punto del presente trabajo de investigación se está abarcando lo relativo al proceso judicial en el más amplio de los sentidos, sin determinar alguna materia específica del derecho, nos concretaremos a exponer las diversas fases o, mejor sea dicho, etapas por las que atraviesa éste, considerando en forma pragmática y sintetizada a cada una de ellas, sin mencionar términos o plazos fatales específicos, ya que el enfoque que se pretende solamente encuadra al juicio ordinario civil y al especial de controversias en materia de arrendamiento, mismos que tienen su propio tratamiento en los capítulos subsecuentes.

Tenemos así que, con el fin de poner en actividad al órgano jurisdiccional, es necesario plantear la raíz de donde va a emanar nuestra acción, luego entonces se parte de la primera etapa por la que atraviesa un litigio y ésta es la de instrucción, misma que engloba en su contenido tres fases que la delimitan y éstas son la postulatoria; la probatoria y la preconclusiva; existiendo además la segunda etapa que es la del juicio, la cual cierra todo proceso, conjugándose con la subsecuente que es la ejecución de las resoluciones.

Haciendo un estudio un tanto cuanto más minucioso de las tres fases mencionadas, encontramos que en la postulatoria se va a plantear el litigio, dando iniciación al proceso, debiendo ubicar los elementos con los que se cuenta, a efecto de reconocer a cuál de las diversas materias jurídicas nos vamos a referir, encuadrando dentro de éste mismo concepto circunstancias de lugar y tiempo del acto procesal para que de esa forma se recurra a la autoridad dotada competencialmente. En efecto, la manera en que se plantea el litigio en su fase postulatoria es por medio de diversos actos que bien pueden ser personales o por medio de una representación sin embargo, para el tratamiento que estamos dando a esta fase hablaremos de la demanda como el primer acto y punto de partida de un proceso formal, aun cuando en otras ramificaciones del derecho se le denomine de otras maneras tales como: queja, querrela. Dicha demanda debe proponerse en la forma y términos que los dispositivos legales así lo requieran, toda vez que al elevarla al carácter oficial se está iniciando el camino de un método sistemático que a su vez sigue los determinados lineamientos específicos ordenados en los cuerpos de leyes.

La demanda en cuestión, se presenta ante la autoridad dotada con la capacidad de dirimir una controversia para que sea ésta quien califique la competencia y la procedencia de los elementos que rigen la naturaleza de la litis que se esta iniciando y hecho que sea, dicha autoridad dictará la admisión o el desechamiento de la misma por medio de una resolución llamada auto, el cual, para

el caso de que sea admisorio, contendrá en su texto literal una orden de registro e inscripción que da por radicada la controversia ante el órgano jurisdiccional que está conociendo del conflicto. Asimismo en dicho auto el juez hace un reconocimiento de la personalidad del demandante y de los elementos que éste propone y en los que fundamenta su acción, dictando además otro ordenamiento, dentro del mismo auto, que consiste en hacer saber a la parte demandada de las pretensiones del actor y de el plazo que la ley le concede para que conteste dicha demanda, manifestando lo que a su derecho convenga, oponiendo en su favor los elementos de defensa con los que cuente y en su caso, quedando facultado para contrademandar al pretensor si es que contare con los medios jurídicos para hacerlo.

Consecuentemente a la admisión y al auto en el que ésta queda asentada, la autoridad se tendrá que valer de sus subordinados judiciales a efecto de que notifiquen personalmente al pretendido y le hagan saber de los derechos que pretende hacer valer el actor y a su vez los derechos de los que goza el mismo demandado, quedando de esa forma emplazado a juicio para que por su parte los haga valer, basándose en un legajo de copias fieles de la demanda y los documentos fundatorios de ella que le son otorgados por dicho funcionario.

Una vez que el demandado ha quedado enterado de las pretensiones del actor por medio de la notificación que oficialmente recibió a través del funcionario citado, al cual se le conoce como actuario y quien se ve embestado

de fe pública, debe dar contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término que la ley concede a la naturaleza del juicio que se inicia para que así quede también planteada la defensa y se fije el debate.

Puede darse el caso de que el demandado asuma una actitud dócil una vez que ha sido vinculado en la relación procesal, esto es: por medio del allanamiento, cuyo tratamiento ya se ventiló en los puntos anteriores de este tratado; por medio de la resistencia u oposición, es decir, con las defensas y excepciones que puede hacer valer; así mismo con el contraataque o contrademanda, lo que es la llamada reconvencción y, finalmente con una inactividad de su parte, lo cual generaría que dicho proceso se tramitara en rebeldía o contumacia.

La actitud tomada por el demandado en cuanto a oponer resistencia a los planteamientos del actor, tiene por objeto oponer defensas y excepciones, objetando el dicho del demandante o bien, atacando aspectos que considera carentes de validez o violatorios a los derechos fundamentales, contradiciendo en su beneficio con otras prerrogativas que considera le son imputables.

El contraataque o contrademanda que también se conoce jurídicamente como reconvencción, es un derecho oportuno y exclusivo del demandado por medio del cual plantea una nueva pretensión en el proceso y en

contra del actor inicial, en la que se introduce una nueva cuestión litigiosa en el proceso previamente iniciado en su contra. Lo cual nos lleva a deducir que en una sola actividad se van a resolver dos litigios distintos y con diversos intereses en uno solo. La finalidad pretendida por el legislador al otorgar este derecho es la economía procesal es decir, el ahorro de la actividad jurisdiccional, en el sentido de que dos litigios distintos se resuelvan en una misma secuela, evitando gracias a ello, resoluciones contradictorias por parte del juzgador.

Atendiendo a la reglamentación de esta figura jurídica, el Artículo 260, Fracción VI del Código de Procedimientos Civiles en vigor establece el derecho otorgado al demandado para proponerla, remitiéndonos al 255 del mismo ordenamiento legal, en cuanto a su forma.

Asimismo, la inactividad procesal por la que puede optar el demandado, es reconocida como rebeldía o contumacia, misma que no es otra cosa que una situación que se produce por no realizar la actividad de desembarazo de una carga procesal. Sin embargo, tal inactividad no recae únicamente en el demandado por abstenerse de contestar la demanda, sino que puede ser producida también por el actor al no efectuar actos procesales para los que la ley concede oportunidades que son limitadas por plazos y términos fatales, trayendo consigo diversos efectos que van desde la pérdida del derecho para practicar alguna diligencia; pasando por la declaración de que el rebelde ha quedado confeso

**fictamente, y hasta la depuración del juicio en los términos regulados especialmente para las controversias en rebeldía.**

Sea cual fuere la alternativa por la que se haya seguido esta fase postulatoria, la fijación del debate queda confirmada y por tal motivo, el órgano jurisdiccional tendrá que dar paso a la siguiente fase, con el fin de oír a las partes y dar certificación de cual de los dos acredita tener la razón en sus planteamientos. Para ello, procesalmente se declara abierta la dilación probatoria, misma que consiste en cuatro momentos o actos que deben realizar las partes contendientes, siendo estos actos: el ofrecimiento; la admisión; la preparación y el desahogo. Sin embargo, personalmente es de considerarse que debería de existir un momento más sobre los que se han dicho y este es la recepción de las pruebas, la cual encuadraría después del ofrecimiento y antes de la admisión, toda vez que no siempre se dicta el auto admisorio de probanzas, como actividad jurisdiccional subsecuente al escrito ofertorio, sino que quedan pendientes para ser admitidas en el momento procesal oportuno, momento que quedará fijado cuando los dos contendientes las hayan ofrecido y en su caso, cuando alguno de ellos lo solicitaré; por lo cual no debe ser omitido el hecho de recibir las probanzas aún cuando el juzgador no haya decretado la procedencia y consecuentemente la admisión de ellas.

En el entendido de que por medio del proceso se va a solucionar un conflicto de intereses opuestos y que dicho conflicto va a estar sujeto a la decisión de un tercero imparcial ajeno a la contienda, el cual ignora las causas que dieron origen a la litis, es indispensable demostrar a ese imparcial la verdad o falsedad de los hechos constitutivos del pleito como requisito para que se pueda pronunciar un fallo basado en la lógica y la razón, conjugados con el fondo del conflicto, es decir la norma jurídica aplicable al caso concreto conectada al planteamiento hecho por uno y otro de los interesados. Por tal motivo el juzgador, frente a los hechos afirmados por las partes, ha de recurrir necesariamente a la prueba, a efecto de detectar cuál de las dos encierra veracidad en su dicho, haciéndolo mediante una investigación y determinación exacta de hechos pasados.

El objeto de la prueba es aquello sobre lo que puede recaer en un hecho susceptible de demostración y que ha sido generador de la pretensión del actor al lado de la impugnación del demandado, por lo que son objeto de prueba los hechos controvertidos.

Los medios de prueba se hacen patentes en las cosas, instrumentos, acontecimientos, hechos o circunstancias que despierten en el ánimo del juez su persuasión respecto de la verdad o falsedad que afirma o niega cada una de las partes. Los medios probatorios constituyen los restos o residuos de un hecho

que tuvo lugar en el pasado pero, que ha de reproducirse lo más fielmente posible ante el juzgador con el fin de convencerlo.

En virtud de lo anterior, el juzgador, atendiendo a los diferentes medios probatorios, examinará su interrelación con los hechos a efecto de tener una visión más amplia de ellos, a efecto de valorizar su aplicabilidad y con ello, emitir un fallo definitivo.

El cuerpo de leyes que más alternativas o propuestas proporciona a los litigantes sobre medios probatorios es el Código de Procedimientos Civiles, ya que en su Artículo 289, deja abierta discrecionalmente al juzgador la posibilidad de admitir cualquier elemento que pueda producir convicción en él acerca de los hechos controvertidos o dudosos aunque en el mismo ordenamiento legal, los dispositivos subsecuentes enumeren medios probatorios tales como la confesión; la instrumental que consta de documentos públicos o privados; la pericial; la inspección; la testimonial; la fotografía; copias fotostáticas; la fama pública y las presunciones, sin que por ello deje de observarse que para cualquier otra materia del derecho, estas pruebas puedan ser designadas con otro nombre aunque su equivalencia sea la misma. Por ello tenemos que la confesión equivale a la declaración espontánea de parte, misma que será regida por la respuesta inmediata a cuestionamientos planteados por la parte contraria o por el mismo juzgador, así mismo, la testimonial invita a aquellos terceros que tengan



conocimiento de los hechos en controversia para que rindan su declaración ante la autoridad juzgadora, testigos que pueden ser presenciales, instrumentales, de identidad, de cargo, de descargo o de oídas, quedando todos ellos obligados a declarar en juicio cuando así lo pida el juez o las partes, siendo examinados mediante un interrogatorio que se les formula directamente por las partes.

Cualquiera que sea el medio probatorio por el que las partes pueda optar en defensa de sus intereses, o bien, pueda recurrir a él con ese fin, los momentos por los que atraviesa la dilación de que se trata son, como ya se dijo, el ofrecimiento, es decir el acto por el que las partes enumeran ante el juzgador las diversas clases de probanzas que proponen para verificar los hechos controvertidos. Este ofrecimiento consta por escrito y forzosamente dentro del plazo que la ley fija para uno u otro caso en la materia en que se actúa. El siguiente momento por el que cruza la dilación probatoria es la admisión, sin embargo es necesario observar que antes de que se decrete dicha admisión, el juzgador tendrá que dar por recibidas las probanzas ofrecidas y, en el momento oportuno, dictar el auto admisorio de las mismas.

Admitidas las pruebas que son procedentes, el momento que sigue a ello es la preparación de éstas, para lo cual se requiere hacer hincapié en la naturaleza de las mismas, de aquí que tratándose de una confesional, la preparación consiste en una cita que se dirige a las partes por medio de una

notificación personal para que acudan al local del órgano jurisdiccional a atender al llamamiento del juez. Por su parte, la preparación de la testimonial se realiza por medio de un llamamiento que se haga en forma personal a los testigos para que acudan al local del juzgado o bien, por medio del compromiso de llevarlos a ese lugar que realiza el oferente de la prueba. La preparación de las instrumentales ya públicas ya privadas se hace por medio de la exhibición de los documentos que versen correlativamente con los hechos que se pretenden probar, o al menos, con la comprobación de que se está tramitando la obtención de dichas documentales para el caso de que físicamente no estén en poder de las partes. La pericial debe ser preparada en principio desde su ofrecimiento, ya que en éste se debe mencionar la técnica, profesión o materia que necesita el oferente para comprobar hechos de esta naturaleza, debiendo exponer las cuestiones que debe resolver el perito así como proporcionar el nombre, apellidos y domicilio de éste, su cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial; ofrecida de esta manera, el oferente queda obligado a que sus peritos, en un término de tres días, presenten un escrito en el que aceptan el cargo conferido y protestan su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o cualquier documento que lo acredite como experto en el arte, técnica o industria para el que se le designó, obligándose a rendir su dictamen diez días después de la fecha en que hizo su aceptación y protesta del cargo de perito.

Una vez preparadas todas y cada una de las probanzas ofrecidas por las partes, éstas acudirán al local del juzgado para que tenga verificativo el siguiente y último momento por el que atraviesa la dilación probatoria, esto es, para que se verifique el desahogo de las mismas, haciendo resaltar el hecho de que el día y hora para la consumación de éste hecho lo designa el órgano jurisdiccional al momento de dictar el auto admisorio de probanzas. Por lo que las partes quedan enteradas de dicha cita mediante la preparación de pruebas.

En la misma manera en que cada una de las pruebas enumeradas tiene determinada forma para su ofrecimiento, éstas a su vez deben cumplir con determinadas formalidades para su desahogo, siendo así que para la confesional los oferentes deben exhibir un pliego de posiciones dentro de un sobre cerrado en el que articularán al absolvente preguntas destinadas a lograr la confesión de la parte contraria, es decir que se formularán las preguntas de tal manera que el que deba contestarlas dé una respuesta categórica que no admita evasivas, así mismo, tales cuestionamientos no deben ser insidiosos ni deben contener dos preguntas en una misma ni utilizar palabras en sentido negativo. Hecho que sea, el juzgador calificará si la pregunta tiene relación con los hechos controvertidos y si ésta es planteada en los términos anteriormente dichos a efecto de que se pase a su desahogo, articulando a la contraparte tales preguntas, quedando asentado en un acta que se levanta de tal diligencia las posiciones que

han sido admitidas y las que fueron desechadas, enumerando las causas de ello, así como las respuestas y aclaraciones que otorgue el absolvente.

En desahogo de la testimonial, los terceros llamados a juicio rendirán declaración de los hechos que saben y les consta, por medio de un interrogatorio formulado con preguntas encaminadas para que las respuestas sean narrativas, preguntas que a su vez deben estar planteadas en los mismos términos que se señalan para la confesión. El interrogatorio corre a cargo del oferente de la prueba, previa calificación de las preguntas, y por otro lado, la parte contraria puede formular repreguntas a los mismos testigos, relacionándolas con las directas, con el fin de puntualizar detalladamente la constancia y el conocimiento de los hechos sobre los que declaran los testigos.

Como ha quedado escrito, las documentales, al ser exhibidas, quedan desahogadas por su propia y especial naturaleza, sucediendo lo mismo cuando el perito rinde su dictamen escrito ante el juez para el caso de la pericial.

Recapitulando, las etapas procesales constan de la instrucción como primera de ellas, misma que se subdivide en fase postulatoria, probatoria y preconclusiva, por tal motivo una vez que han sido desahogadas las pruebas ofrecidas por las partes, dicha fase preconclusiva tiene por objeto brindar argumentos de razón y sustancia jurídica sobre el resultado de la dilación probatoria,

por lo que las partes rinden alegatos en su favor a efecto de mover el ánimo del juzgador en su beneficio, para que por su parte el juzgador determine la citación para sentencia.

La segunda etapa procesal que sigue a la instrucción es la de juicio, es decir la que tiene por objeto resolver el litigio mediante una sentencia, misma que es el más importante de los actos procesales pues en ella quedan asentados todos y cada uno de los puntos que tuvieron lugar durante la secuela procedimental y que a su vez pone fin a una controversia en favor de aquél que logró probar los hechos planteados.

La sentencia, como todo acto procesal, debe revestir determinadas formalidades que le impone la ley, siendo requisitos materiales de ésta la redacción en idioma español, sin el uso de abreviaturas, guarismos ni borraduras o tachaduras. Por otro lado, los requisitos de forma imponen al juzgador agrupar el cuerpo de la sentencia mediante los siguientes puntos: La identificación del asunto; la parte narrativa; la parte considerativa; los puntos resolutivos; y, la autorización. Por lo que se refiere a la identificación del asunto, el objeto es individualizar e identificar la controversia sobre la que se falla, asentando el lugar y la fecha, el juzgado, número de expediente, clase de juicio, nombre de las partes y de sus abogados.

La parte narrativa de la sentencia contiene un resumen de los principales actos procesales que tuvieron lugar desde el inicio de la litis, su admisión, emplazamiento, fecha y forma de contestación de demanda, las pruebas ofrecidas por las partes, su desahogo, los alegatos formulados y, la citación para oír sentencia, a esta parte de la sentencia se le conoce con el nombre de resultandos.

En su parte considerativa, encontramos la parte medular de la sentencia, ya que en ella el juzgador se ocupa de fijar claramente las prestaciones del actor, las defensas opuestas por el demandado, hacer un estudio detenido de las pruebas ofrecidas, dándoles el valor discrecional que el juez determine para aprobar o no los hechos controvertidos, encajando cada uno de ellos a la norma jurídica del caso concreto.

Los puntos resolutivos son la parte final de una sentencia, en ellos se relaciona la parte considerativa, toda vez que estos resumen categóricamente el sentido del fallo, declarando separadamente si el actor probó su acción o no, si los fundamentos legales correspondían a la naturaleza del litigio, si el demandado probó sus excepciones y defensas; y, en ese sentido, condenando o absolviendo al demandado, señalando con precisión el monto de la condena, el alcance de la prestación debida, el término para el cumplimiento de la resolución y si procede la condena al pago de gastos y costas del juicio.

Finalmente la autorización de la sentencia se refiere a las firmas tanto del titular del órgano jurisdiccional así como la del secretario de acuerdos, quien da fe de este acto y sella con el emblema nacional, número de juzgado, y, tribunal al que pertenece.

La última de las etapas por las que atraviesa un proceso es la ejecución, misma que tiene por objeto dar cumplimiento al fallo: asegurando o garantizando pagos; haciendo una valuación de determinados bienes en su caso; convocando a interesados para remates; y finalmente, distribuyendo o adjudicando bienes o derechos en favor del ganador de la contienda.

No toda resolución es una sentencia, toda vez que durante la tramitación del juicio, el órgano jurisdiccional dicta para cada promoción de las partes un auto en el que da contestación a las propuestas o peticiones de los contendientes, concediendo o negando lo que es procedente, teniendo empero el carácter de resolución aunque ésta no ponga fin al litigio.

## CAPITULO II

### EL JUICIO ORDINARIO CIVIL

Tal y como ha quedado escrito en el capítulo anterior, todo proceso atraviesa por las tres etapas y fases en las que se aprecian diversos objetos que se alcanzan por la realización de diferente actos. Sin embargo, en este apartado concentraremos nuestra atención a la vía ordinaria civil, en la inteligencia de que juicio y vía son palabras sinónimas para el tratamiento que se les pretende dar en este acto, aun cuando la vía sea el camino para llegar a un objetivo y el juicio, sea precisamente ese objetivo, mismo que será emitido por el tercero imparcial.

#### A.- LA VIA ORDINARIA CIVIL

En términos estrictos, la vía es una manera de proceder de acuerdo con normas preestablecidas en la ley, formulada ante un órgano jurisdiccional a efecto de someter una controversia a la decisión de éste. Por tanto, a la vía se equipara el concepto de procedimiento judicial<sup>10</sup>. En este orden de ideas, al referirnos a una manera o modo de proceder preestablecido en una norma jurídica, hacemos mención a que existen diversos caminos o rutas para recurrir al arbitrio de un juzgador, sin embargo, para el tratamiento que se pretende en este

---

<sup>10</sup> Pina Vara, Rafael de. Diccionario de Derecho. Porrúa, S.A., Décimo Tercera Edición, México, 1985.



punto, hablaremos exclusivamente del camino ordinario que debe seguirse en la materia del derecho común, mismo que encuentra su regulación en el Código de Procedimientos Civiles, encuadrándolo exclusivamente dentro de la jurisdicción del Distrito Federal.

**1.- DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO.-** La demanda es un "acto procesal -verbal o escrito- ordinariamente inicial del proceso en el que se plantea el juez (SIC) una cuestión (o varias no incompatibles entre sí) para que la resuelva, previos los tramites legalmente establecidos, dictando la sentencia que proceda, según lo alegado y probado..."<sup>11</sup>

En efecto, dicho acto procesal debe plantearse ante la autoridad competente en forma verbal o escrita, sin embargo la legislación del Distrito Federal no contempla en su cuerpo de leyes a los juicios verbales, sino que hace la imposición, aunque no expresa y sí tácita, de que la demanda debe plantearse por escrito, toda vez que la ley adjetiva civil en su Artículo 255 manifiesta que la contienda judicial principiará por demanda, fraccionando en seguida ocho requisitos que se deben reunir en dicha demanda. Asimismo, el dispositivo ulterior manifiesta que presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a los destinatarios contra quienes se proponga. Tales aseveraciones nos hacen prever que el fuero común del Distrito Federal no admite

---

<sup>11</sup> Idem, Pág. 209.

procedimientos verbales. De manera más expresa, el Artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles para dicho fuero, sí estipula con mayor claridad el hecho de que forzosamente la demanda se presentará por escrito ya que la Fracción IV de dicho numeral nos refiere a la obligación de exhibir copias simples o fotostáticas, legibles, tanto del escrito de demanda como de los demás documentos.

En virtud de lo anterior y retomando los requisitos que deben estar expresados en una demanda, mismos que se encuentran contenidos en las ocho fracciones del Artículo 255 del ordenamiento legal antes citado, el legislador en forma preventiva se ocupó de que con ellos quedara plenamente identificada la materia del ramo civil en la que se actúa; la personalidad del actor; los datos del demandado; las prestaciones que se reclaman; los hechos que el actor considera son causa suficiente para ejercitar el derecho que está reclamando, los documentos que así lo acreditan, testigos que lo hayan presenciado; el monto o valor de lo demandado entratándose de cuestiones pecuniarias, mismos que también determinan la competencia del juez; los fundamentos de derecho tanto sustantivo como adjetivo; y finalmente, la autorización y ratificación de las manifestaciones que vierte el actor en su escrito de demanda, por medio de la firma autógrafa del mismo. Todos estas circunstancias reunidas en la promoción escrita de que se habla, son las que dan legal formalidad al acto jurídico procesal que establece el inicio del litigio judicial.

Amén de los requisitos de forma que deben revestir las demandas interpuestas, deben cubrir a su vez condiciones de tiempo y lugar. Por lo que se refiere a la temporalidad, básicamente el actor puede activar al órgano jurisdiccional cuando lo decida o cuando lo considere conveniente, sin dejar de observar las diferentes taxativas que en muchos casos la ley impone para la prescripción de determinados derechos.

El ámbito espacial para interponer una demanda se refiere al lugar en que debe llevarse a cabo esa actividad, en términos prácticos se habla específicamente de la ubicación de la oficialía de partes común para los juzgados civiles en sus diferentes ramificaciones. Para determinar el ámbito en cuestión es indispensable rememorar las limitantes existentes en lo que se refiere a los criterios de competencia, es decir, tomar en consideración los puntos relativos al territorio materia, cuantía y grado de la pretensión.

Interponer una demanda trae consigo diversos efectos o consecuencias que se enumeran en el Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles aun cuando la relación procesal no haya comenzado por virtud del emplazamiento. Sin embargo, el simple hecho de exigir un derecho por medio de la presentación oficial de la demanda, concede al actor prerrogativas que salvaguardan a éstas. Tenemos entonces que el numeral citado ordena como primer efecto el interrumpir la prescripción si es que no ha sido interrumpida por

otros medios. Por su parte, la prescripción es la figura que determina si un derecho se ha adquirido o se ha perdido por el simple transcurso del tiempo. En lo conducente, nos referimos específicamente a términos o plazos señalados en la ley para ejercitar diversos derechos, aunque estos son de naturaleza distinta y aplicables a diferentes casos. Aunque la omisión a los términos que hacen fenecer un derecho, generan una limitante para la acción. No encontrándonos en ese supuesto, el simple hecho de presentar la demanda frena toda posibilidad de perderlo, dejándonos en aptitud para hacerlo valer.

Otro de los efectos del numeral citado es señalar el principio de la instancia, esto es, determinar a manera de proyecto la calidad competencial del órgano jurisdiccional al que recurrimos con nuestra demanda y por tanto, ello nos remite nuevamente al acto físico de presentarla para que a su vez nos lleve a la admisión o el desechamiento de ésta por medio de la resolución que provea el juzgador.

En términos del mismo dispositivo legal, existe una tercera consecuencia derivada de la presentación de la demanda y ésta se refiere a que por medio de esta actividad procesal se señala el valor de las prestaciones que se exigen, cuando no pueda referirse a otro tiempo o bien no podamos trasladar ese valor a otro momento.

En todo momento y una vez que el tribunal ha recibido la demanda entablada por el actor, el juzgador tiene que dedicar su atención a la procedencia de la misma, enfocándose principalmente en las cuestiones de forma, sin dejar de observar los principios competenciales. Hecho que sea, da trámite a la misma admitiéndola y ordenando enseguida la notificación al demandado para que se presente a deducir sus derechos.

Otro sentido que puede tomar la presentación de la demanda es su rechazo o desechamiento, mismo que viene seguido de la examinación y análisis que hace el juzgador al habersele radicado. Este desechamiento es una actividad exclusiva del órgano jurisdiccional, siendo él quien determina si las circunstancias y planteamientos del actor se sujetan a los lineamientos de fondo, forma y procedencia de la misma. La determinación del juzgador tomada en este sentido trae como consecuencia la declaración de que la demanda se tenga por no puesta, manifestando expresamente las causas y fundamentos de dicha resolución. Este tipo de decisiones puede ser combatido o impugnado por el interesado, siempre y cuando los mismos ordenamientos legales lo permitan y por los medios o recursos que en derecho procedan, siendo aplicable a ese respecto el recurso de queja, el cual encuentra su fundamento legal en la Fracción I del Artículo 723 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y territorios Federales.

El emplazamiento viene a ser consecuencia directa de la admisión que el juez ha hecho de la demanda, toda vez que al dar trámite a ésta, el imparcial ordena conjuntamente se le haga saber al demandado la existencia de un juicio que se ha entablado en su contra.

Emplazar significa dar un plazo, mismo que no es fijado por el órgano jurisdiccional a su libre albedrío, sino que ya se encuentra estipulado en la norma jurídica el cual, para el caso que nos ocupa, es decir dentro de la vía ordinaria civil, encuentra su reglamentación en el Artículo 256 del Código Adjetivo de la materia que dispone, para juicios de esta naturaleza, nueve días con los que cuenta el demandado para producir su contestación, manifestando lo que a su derecho convenga. Es por tanto que el emplazamiento es un llamamiento que tiene por objeto hacer que la parte demandada se apersona en el juicio para deducir sus derechos. Sirven de fundamento radical a esta figura jurídica las garantías individuales tanto de audiencia como la de debido proceso, consagradas en el Artículo 14 Constitucional, pues este dispositivo observa la necesidad de que un sujeto debe ser oído y vencido en juicio, siguiendo las formalidades del procedimiento.

El emplazamiento presenta dentro de su estampa representativa diversas facetas, también estipuladas en los ordenamientos legales, una de ellas es la que manda hacer esta actividad en forma personal, es decir, llevar al domicilio del

demandado, por medio del actuario notificador, el llamado para que comparezca a juicio, entregándole con ese fin el documento que recibe el nombre de cédula de notificación o bien de instructivo, mismo que es expedido por el juzgador y que contiene en su texto la transcripción del auto admisorio recaído al escrito inicial de demanda, aunándose a ello la entrega física de un legajo de copias simples o fotostáticas de dicho escrito, debidamente cotejadas y selladas por el juzgado. Esta actividad es la que conocemos con el nombre de: correr traslado.

Sin embargo, no es estrictamente necesario hacer la entrega mencionada tanto de las copias de la demanda como de la cédula de notificación a la persona física del demandado, basta con que el secretario notificador se cerciore de que el domicilio en el que actúa es el del demandado y entenderá esta diligencia con la persona que lo atienda, verificando únicamente que ella es un sujeto en pleno uso y goce de su capacidad de ejercicio; que dicho individuo habita en el mismo domicilio del buscado y finalmente el funcionario dará fe mediante un acta firmada por él y por la persona que lo recibió, no siendo indispensable esto último si éste se negare a hacerlo, de lo cual el notificador lo dejara asentado en el acta respectiva.

Otro de los medios legales para verificar el emplazamiento es por medio del correo y el telégrafo, resultando un tanto cuanto peligroso por los riesgos de pérdida, extravío o deterioro de los documentos oficiales que se pretenden hacer llegar a la parte demandada.

Asimismo, nuestra legislación contempla emplazamientos por boletín judicial. Este es el órgano informativo por el que el tribunal superior se comunica con los litigantes y el público en general. Es un documento que además de contener datos específicos como el tomo, su número consecutivo, la fecha y el índice de las partes que lo conforman; en determinadas ocasiones trae insertados avisos de interés general, modificaciones en cuanto a la ubicación de los juzgados, cambio de jueces o personal de alto rango dentro de esta dependencia; además de contener listados de las salas, juzgados civiles, concursales, de inmatriculación judicial, del arrendamiento inmobiliario, de lo familiar y de los de paz. En estos listados se editan por orden alfabético cada uno de los litigios en los que el órgano jurisdiccional tiene alguna resolución que dar por enterada a los interesados.

La legislación adjetiva contempla en su artículo 123 que la primera notificación al que promueva cualquier procedimiento se hará por boletín judicial sin embargo, el tribunal esta obligado a notificar personalmente a los interesados que tengan personalidad jurídica, haciendo entrega de copias simples o fotostáticas de la resolución o de la segunda y ulteriores notificaciones, siempre y cuando éstos ocurran al tribunal el mismo día en que fueron dictadas, sin necesidad de esperar a que se publiquen en dicho boletín, dejando constancia en autos. Entratándose del emplazamiento empero, el demandado desconoce hasta ese momento que se ha instaurado un juicio en su contra y por tanto el juzgador notifica personalmente a aquel en su domicilio, con el fin de tener una constancia fehaciente



de que ya está enterado de dicha situación, volviendo de esta manera a la notificación personal de la demanda inicial.

Otra modalidad por la que un emplazamiento a juicio puede llevarse a cabo es el edicto. Este tipo de notificación se realiza mediante una publicación que se inserta en un periódico de circulación diaria, a efecto de llamar judicialmente a personas determinadas para que den cumplimiento a determinados actos, mismos que se encuentran estipulados en el Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En este sentido, dicho dispositivo provee los casos en que procede tal publicación. A saber: cuando se trate de personas inciertas, por ejemplo el hecho de buscar a propietarios de bienes ya bacantes ya mostrencos; asimismo, cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora; o bien cuando se trate de inmatricular un bien inmueble en el registro público de la propiedad.

Al igual que la presentación de la demanda produce determinadas consecuencias, el emplazamiento trae consigo efectos que le son inherentes, los cuales se enumeran en las cinco fracciones del ordenamiento legal antes citado. Así pues, el primero de los efectos es prevenir el juicio en favor del juez que lo hace, en este caso la palabra prevenir es utilizada por el legislador como sinónima de la palabra excluir, lo cual significa que todos los jueces que conozcan de un asunto serán separados o suprimidos por el primero que sepa de él, teniendo

como finalidad este principio el emitir juicios sobre una misma causa que traigan como consecuencia resoluciones contradictorias. Otro de los efectos a que se hace mención es sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, si es que es competente al tiempo en que aquel fue citado, sin importar que después el juzgador deje de estar dotado de competencia respecto al demandado aunque éste cambie de domicilio. Se relacionan con el efecto anterior el tercero de ellos ya que éste obliga al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, dejándole a salvo el derecho a excepcionarse por motivos de incompetencia. Estas dos situaciones sujetan a la parte demandada al órgano jurisdiccional donde ha quedado radicado el litigio.

El cuarto efecto que trae consigo el emplazamiento es producir todas las consecuencias de la interpelación judicial si no se hubiere constituido, por otros medios, en mora el obligado. En efecto la cuarta fracción del numeral en cita, hace referencia específica a cuestiones relacionadas con los efectos de las obligaciones, siendo que en este caso se concentra en los tiempos para el pago de las mismas, quedando, en este sentido, un requerimiento para determinado deudor en cuanto al plazo que tiene el acreedor para exigir el cumplimiento de determinadas obligaciones. Así que al emplazar, este acto produce las consecuencias de la interpelación judicial, es decir si el obligado ya fue requerido para el cumplimiento de las cuestiones que ha dejado pendientes.

Finalmente, el quinto efecto es originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos. En la especie esta fracción impone el tiempo de partida al gravamen legal que se aplica en obligaciones pecuniarias sobre las que no se hayan pactado réditos, es decir, que por motivo del emplazamiento se le cargarán al deudor un interés del nueve por ciento anual, desde la constitución en mora del emplazado.

Es menester resaltar el hecho de que un emplazamiento puede ser declarado nulo, si así lo pide el demandado, si es que éste encuentra algún vicio o defecto en esta primera notificación. La petición en cita debe reunir ciertas formalidades que se enfoquen a la nulidad que se menciona, una de ellas es por medio de un incidente de nulidad de actuaciones; otra es el recurso de apelación extraordinaria y, una tercera es la promoción de un juicio de amparo indirecto que se inicia ante un juez federal a efecto de proteger las garantías de debido proceso y cuyo efecto será la orden de suspender lo actuado y reparar el vicio o defecto en que haya incurrido el emplazador.

**2.- ACTITUDES DEL DEMANDADO.-** La notificación por la que el demandado se entera de que un juicio ha sido entablado en su contra, provoca diversas posturas por las que jurídicamente tiene que optar, dejando a un lado los estados anímicos, pues esa es materia de la psicología. Así que en materia judicial, las alternativas que tiene el demandado son: El allanamiento; la resistencia u

oposición a la demanda; la reconvencción; o simplemente la rebeldía o contumacia. Estas cuatro actitudes por las que decida encarar el juicio una persona demandada, ya han sido analizadas en el capítulo precedente sin embargo, enunciaremos de nueva cuenta los puntos relevantes.

Por el allanamiento la parte demandada se somete a las pretensiones reclamadas por el actor en perjuicio del interés propio y en favor de lo ajeno. Recordando además que dicho allanamiento es una figura de autocomposición para solucionar un conflicto.

La resistencia u oposición a la demanda se da cuando el emplazado contradice los hechos en que el actor funda su pretensión; impugna los derechos de acción y; se excepciona y defiende, argumentando los puntos que considera tener en su favor, con el fin de que el juzgador los resuelva basándose en la calidad probatoria de cada uno de los litigantes.

La contrademanda o reconvencción es una manera de contraatacar que tiene en exclusiva el demandado, misma que consiste en el planteamiento de una nueva pretensión, en contra del actor principal, derivada de las mismas circunstancias pero con un interés opuesto.

La rebeldía por su parte indica una inactividad del demandado es decir, la abstención de realizar un acto requerido ya por no realizarlo

materialmente ya por hacerlo extemporáneamente respecto de los términos fijados por la ley.

**3.- AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.-** La Constitución Política en su Artículo 17 señala el principio de expedición de impartir justicia, es decir aminorar en la medida de lo posible los tiempos dilatorios de un procedimiento. Así pues, en este sentido, la vía ordinaria civil se ve regulada por una actividad procesal que tiene por objeto concluir de manera anticipada un litigio preiniciado, dando oportunidad a las partes contendientes para que lleguen a una amigable composición respecto de sus intereses opuestos, mediante una transacción o convenio que realizan ante el juzgador que conoce de su asunto, siendo alentados para ese fin por el subordinado judicial llamado conciliador, cuya función es avenir a las partes, proponiendo alternativas que den solución definitiva al litigio.

En virtud de lo anterior, el Artículo 272-A del Código Adjetivo Civil regula expresamente las formalidades que deben revestir a la actividad de avenencia mencionada, es decir, a la llamada audiencia previa y de conciliación. Este es un acto procesal que se realiza de manera posterior a la contestación de demanda y de la reconvencción en su caso, a través de la fijación de un día y hora específicos que son indicados por el juzgador dentro de los diez días siguientes.

Las partes contendientes quedan obligadas a asistir a la audiencia en cuestión, toda vez que la falta de concurrencia a ella provoca sanciones pecuniarias impuestas por el juez, que llegan hasta una multa de ciento veinte días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal para los juzgados de primera instancia y hasta sesenta días de dicho salario en los juzgados de paz, quedando condonadas de dichas sanciones si aquellas justifican su ausencia.

Asistiendo ambas partes a la diligencia en cita, el juez hará un examen relacionado a la legitimación procesal de ellas, es decir, verificará si el actor y el demandado están en posibilidad legal para ser sujetos procesales en relación al caso concreto en litigio, desligando a su vez la calidad de la pretensión en favor del actor y su derecho a plantearla, así como la capacidad e identidad de ambas partes determinando la autentica legitimación activa y pasiva de los sujetos contendientes.

La diligencia de que se habla procura que los interesados lleguen a un convenio, el cual será aprobado por el juez, si éste no contiene cláusulas que sean contrarias a la ley, la moral y las buenas costumbres, en cuyo caso dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada. Por el contrario, si los litigantes no llegaran a avenir en favor de sus propios intereses, la audiencia proseguirá y el juez hará un análisis con el objeto de destacar si se opusieron excepciones de previo y especial pronunciamiento esto es: De litispendencia, conexidad de la causa o de

cosa juzgada. Hay litispendencia cuando un juez ya conoce del mismo asunto sobre el cual se reclama al demandado. Hay conexidad de la causa cuando existe identidad de personas y acciones aunque las cosas sean distintas, así como cuando las acciones provengan de una misma causa en dos procesos distintos. Asimismo, hay cosa juzgada cuando una cuestión ya ha sido resuelta en otro juicio por sentencia ejecutoriada. Al tratar estas cuestiones, el juez resolverá atendiendo a las pruebas rendidas por las partes para el efecto, en cuyo caso de ser procedentes éste acumulará los autos en litispendencia y conexidad, o bien pondrá fin al procedimiento entratándose de cosa juzgada. Asimismo, sino se lograre la amigable composición de litigio entre las partes, el órgano jurisdiccional mandará a abrir la dilación probatoria, si es que él la estima necesaria o si los litigantes se lo solicitan.

**4.- PRUEBAS.-** Secuencialmente la vía ordinaria civil abre una etapa dentro de su propio procedimiento, la cual concatena la primera fase postulatoria con la preconclusiva, esta es la dilación probatoria.

En el estricto campo del derecho la prueba es un medio procesal cuyo objeto es demostrar la existencia o inexistencia de un hecho o de un acto, para llegar a proponer una solución respecto de una controversia. Asimismo, la prueba es una actividad procesal que debe seguir los lineamientos formales establecidos en los Artículos 278 al 384 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal. De tal suerte, dicho ordenamiento legal enumera la reglas generales que

debe seguir esta figura, así como los pasos que existen para proponerlas al órgano jurisdiccional, la recepción y admisión de las mismas y su desahogo, sin pasar por alto los diferentes medios probatorios también regulados.

Tal y como ha quedado escrito en el capítulo anterior de este tratado, la prueba atraviesa por diferentes momentos o estados que se desprenden de actividades tanto de las partes como del juzgador. Por lo que se refiere a la actividad propia de las partes respecto a la prueba, nos estamos refiriendo específicamente al ofrecimiento de ésta, en tal virtud el juzgador abrirá el juicio al período para ofrecerlas, el cual es de diez días comunes que empiezan a contarse al día siguiente en que surte efectos la notificación que manda abrir el juicio a prueba, siempre que los contendientes no pusieron fin al litigio por medio de un convenio el día de la audiencia previa y de conciliación o el siguiente.

Las probanzas con las que cuenten cada una de las partes se deben ofrecer expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar, así como las razones por las que el oferente estima que éstas demostrarán sus afirmaciones, quedando obligados a su vez a proporcionar nombre y domicilio de testigos y peritos si es que se ofrecieren estos medios de prueba. De igual forma, para el caso de contar con medios instrumentales, los documentos deberán presentarse al ser ofrecida la prueba documental, siendo éste el único momento de hacerlo para que sean admitidos.



Por otro lado, la actividad propia del juzgador en relación a las pruebas es primeramente la recepción de ellas, toda vez que no pueden admitirlas en tanto las dos partes no las hayan ofrecido pero, hecho que sea, dicha autoridad dictará una resolución en la que determinará cuáles de ellas son admisibles y cuáles son desechadas. Esta resolución será dictada al día siguiente en que concluya el período del ofrecimiento de pruebas.

Los oferentes de las pruebas al hacerlo, asumen la carga para comprobar los hechos constitutivos de sus pretensiones, es decir, necesitan acelerar por medios idóneos los medios que consideren adecuados para proporcionar al juzgador el mejor camino para conocer la verdad de los hechos o actos en que fundan sus derechos y evitar así el riesgo de que se dicte una sentencia desfavorable. Por tal motivo, el principio general de derecho a este respecto expone: "El que afirma está obligado a probar", existiendo empero cuatro limitantes en las que esa obligación pasa a aquel que niega, siendo estas: Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho; cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante; cuando se desconozca la capacidad; y, cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción.

El objeto de la prueba se refiere específicamente a los hechos en los que las partes fundan sus pretensiones, aunque las personas también pueden serlo solamente cuando se trate de una inspección o reconocimiento corporal.

**5.- MEDIOS DE PRUEBA.-** A efecto de conocer eficazmente la veracidad de los hechos o actos afirmados por las partes, el juzgador posee como único camino los medios probatorios, mismos que representan para él la única fuente de donde van a derivar las razones en las que se basará para la convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos o actos y sobre los que versará su decisión final. Así pues, estos caminos o medios son tomados por las partes y el juez directamente de la legislación adjetiva, la cual enumera cuales son ellos y las formalidades de cada uno por lo que se refiere a su ofrecimiento, admisión y desahogo.

La descripción detallada de cada uno de los medios de prueba regulados por el Código Procesal, a quedado asentada en el capítulo precedente, por lo que nos limitaremos únicamente a denunciarlos. Así pues tenemos en primer término a la confesión; a la instrumental ya pública ya privada; a la pericial; la inspección judicial; testimonial; fotografías, copias fotostáticas y demás elementos tales como registros dactiloscópicos, fonográficos, escritos y notas taquigráficas; las presunciones legales y humanas; y, finalmente la fama pública, misma que ha quedado derogada.

Asimismo, es menester separar doctrinariamente a los medios de prueba en cuestión, estos son separados en cuatro rubros, a saber: Existen medios de convicción, los cuales inclinan el ánimo del juez hacia una afirmación que no se puede verificar por sí misma, tal es el caso de la confesión y los testigos; a su vez están los medios de acreditamiento, mismos que se representan por cosas materiales en cuyo contenido se expresen datos o cuestiones significativas sobre actos o hechos jurídicos realizados por las partes, tal es el caso de los documentos, registros, instrumentos o cosas propiamente dichas; encontramos además a los medios de mostración, que son objetos que son mostrados ante el juzgador en forma directa, recurriendo a la experiencia, a la lógica y al uso del sentido común en el conocimiento de los mismos por el juez, caso que se presenta en la inspección judicial; finalmente, están los medios de prueba propiamente dichos los cuales se limitan a los procedimientos de verificación técnica y científica de fenómenos naturales, como en los casos de las pruebas periciales tanto técnicas, científicas o profesionales.

**6.- ALEGATOS.-** Esta figura se encuentra contenida en la tercera fase de la etapa de instrucción del proceso, en ella las partes reafirman sus posiciones tomando en cuenta lo que consideran que lograron probar en la dilación anterior. Sin embargo, los alegatos pragmáticamente han quedado en desuso, cuando menos para ser formulados en forma escrita, en la que se podrían resaltar

expresamente las cuestiones que aseveraran el dicho de cada una de las partes, tal y como sucede en los juicios mercantiles, quedando la facultad para alegar actualmente limitada únicamente en forma oral y exclusivamente al concluir la audiencia de desahogo de pruebas. Una de las probables causas del desuso de los alegatos es la prohibición contenida en el Artículo 394 del Código Adjetivo Civil en la que no se pueden dictar dichos alegatos a la hora de la audiencia de ley, imponiendo además dicho numeral que estos alegatos deben ser verbales y que por escrito las partes podrán presentar sus conclusiones, las cuales, en este sentido son cosa diferente a los alegatos.

**7.- SENTENCIA.-** Es el acto exclusivo del órgano jurisdiccional que pone fin a un proceso mediante una resolución judicial. El juicio es la etapa que sigue a la de instrucción, cuyo objeto es resolver el litigio mediante el acto procesal denominado sentencia. La sentencia, como resolución que es, debe ser ordenada por el juzgador mediante una figura conocida como citación para sentencia, misma que tiene lugar al cerrar dicha etapa de instrucción, por lo tanto, al citar para sentencia, el juez indica que hasta ese momento procesal han precluido los derechos procesales de las partes y que han terminado sus actividades, asimismo que ha llegado el momento de tomar una decisión que dirima la controversia. Regula la citación para sentencia lo dispuesto por el Artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ordenando en su texto que "...Las sentencias definitivas deben dictarse y mandarse notificar por publicación en el

boletín judicial, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se hubiera hecho citación para sentencia....".

La sentencia como acto final del proceso, se basa en el juicio lógico que se deriva de los actos procesales que tuvieron lugar con antelación a la misma, expresando en forma conclusiva la determinación del juzgador y los puntos en los que fundamenta su resolución.

En el capítulo anterior, al hablar del proceso se examinó lo relativo a la sentencia y sus formalidades, dejando pendiente la clasificación de ella, por lo que podemos agregar que la legislación mexicana identifica a dos tipos de sentencias: Definitivas e interlocutorias. Las definitivas, como ya se dijo, dan por finalizado un litigio principal que fue desarrollándose por diversas etapas, siguiendo una formalidad. Por su parte, las interlocutorias, resuelven cuestiones parciales que nacen a modo de ramificaciones dentro de un proceso principal, dichas ramificaciones son los llamados incidentes, los que se resuelven durante la secuela procedimental y no se pronuncian al finalizar el proceso como en el caso de las definitivas.

En cualquiera de los dos casos expuestos anteriormente, siendo sentencia definitiva o interlocutoria, éstas a su vez tienen una reclasificación en virtud a que las mismas pueden ser condenatorias o absolutorias. Para el primero

de los casos, es decir las condenatorias, son aquellas que imponen al vencido una carga consistente en actos que pueden ser de dar, hacer o no hacer; surgiendo de ello la siguiente etapa del proceso que es la ejecución. Para el caso de las absolutorias, simple y llanamente el reo no es condenado a la realización de determinados actos, pudiendo o no quedar a salvo los derechos de las partes en caso de decidir el reinicio de una nueva litis, siempre que no verse exactamente sobre las mismas prestaciones que se ventilaron en el proceso y que trajo como resultado esta resolución.

Las sentencias, desde luego, pueden ser impugnadas por cualquiera de los medios legales para hacerlo. Refiriéndonos específicamente a que la sentencia definitiva es la que puede ser recurrida, no así una sentencia firme, pues esta no admite medios de impugnación, tal y como son las dictadas por los órganos jurisdiccionales de superior jerarquía o de justicia de paz. No obstante lo anterior, una sentencia definitiva llegara al punto en que sea una resolución firme, ya por no haber sido impugnada en el termino de nueve días que indica la ley, ya por haber recorrido ulteriores instancias, en cuyo caso queda determinada que la cuestión en litigio es cosa juzgada, lo cual le da el carácter de indiscutible por haber sido sometida a diversos criterios y juicios lógicos de los diferentes órganos jurisdiccionales por los que atraviesa, situación que da definitividad a los puntos sancionados por esta resolución.

Nuestra ley adjetiva establece en su Artículo 426 que hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria. Esta misma legislación establece que pueden ser sentencias ejecutorias por ministerio de ley o declaración judicial entendiéndose por ministerio de ley al hecho mismo de haber sido dictada la resolución, lo cual implica que desde el momento en que se dicta y se da a conocer la misma a causado ejecutoria como se da en casos relativos a sentencias que se pronuncian en juicios que versen sobre propiedad y derechos reales que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos; así como las sentencias de segunda instancia; las que resuelvan una queja; o diriman una competencia; las que se declaren irrevocables por disposición expresa de la ley; o que no admitan más recurso que el de responsabilidad; y las que no se pueden recurrir por ningún medio ordinario o extraordinario de defensa. También causando ejecutoria por declaración judicial aquellas sentencias consentidas expresamente por las partes; además en las que no se interpone recurso en el término de ley; y, las que fueron recurridas pero no se continuo en forma y termino la secuela del recurso.

## CAPITULO III

### EL JUICIO ESPECIAL DE CONTROVERSIAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

#### A.- ANTECEDENTES

El enorme incremento de controversias judiciales en materia de arrendamiento inmobiliario, así como la no menos ascendente carencia de capacidad en número y personal de órganos jurisdiccionales suficientes para atenderlas, trae como resultado la creación de nuevos juzgados específicamente establecidos y enfocados para dirimir dichas contiendas. Para llegar a tal fin, tuvieron que darse diversas alteraciones, o mejor sea dicho, reformas, adiciones o subtracciones tanto en las leyes orgánicas y, desde luego, adjetivas en esta materia, de tal suerte que fuera posible satisfacer la enorme demanda de ellas. En tal virtud, hubo de ser substraída del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal la competencia de que se encontraban investidos los juzgados de paz en materia civil, en lo referente a cuestiones del arrendamiento de inmuebles, toda vez que hasta el día 2 de octubre de 1984, cada litigio de esta índole era ventilado ante ellos, siendo que los que fueran posteriores a esa fecha quedarían sujetos a la competencia de los jueces de primera instancia, tal y como quedó decretado en el



Diario Oficial de la Federación del día citado y del cual se exhibe en este acto una reproducción fotostática para consulta en el ANEXO I, así como de los posteriores decretos que han venido modificando procesalmente a esta causa y que ha quedado establecida hasta nuestros días gracias a la evolución dinámica del derecho.

**1.- DECRETO DONDE SE SUSTRAE LA MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE LA COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS MIXTOS DE PAZ, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DOS DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO.-** Decretar significa decidir, determinar, resolver u ordenar. En cualesquiera de sus sinónimos, ellos nos invitan a cavilar en que a cada uno le precede una metodología basada en premisas planteadoras de situaciones que nos van a conducir a decidir o determinar concluyentemente sobre éstas. En la especie, considerando las necesidades jurídicas de implantar órganos capaces de resolver controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, debido a la creciente demanda de juicios de esta naturaleza, el legislador viose obligado a resolver y ordenar respecto del mejor camino para hallar un satisfactor de esa necesidad, siendo precisamente dicho satisfactor el decreto a que se hace mención en este punto puesto que con él, se da un importante paso hacia el cambio radical que sufren las cuestiones relacionadas con la materia inquilinaria,

En estos términos se debe decir que todo juicio de arrendamiento inmobiliario era tramitado, a priori de la fecha indicada, ante juzgados considerados de grado menor, es decir, tribunales que por motivos de competencia, su esfera o campo de acción es acotado por características que se derivan de antecedentes y documentos específicos; aun cuando la cuestión territorial, de grado y por materia eran las que predominaban competencialmente hablando, se dejó un tanto cuanto de lado a la competencia por cuantía, toda vez que ésta no se consideraba respecto al valor económico del negocio, sino que era bastante el hecho de tratarse de litigios arrendatarios para que su tramitación iniciara en los juzgados de paz. Desde luego que la competencia por cuestiones materiales precisaba que la sustanciación de las controversias de arrendamiento fueran ventiladas en los juzgados civiles de la justicia de paz o en su caso, en la secretaria civil de los juzgados mixtos, toda vez que la decisión sobre el conflicto venía a ser resulta mediante aplicación material del derecho común ya sustantiva ya adjetivamente.

El grado por el cual se imponía a la materia arrendatario iniciar las contiendas de ésta índole ante juzgados de paz, era precisado por la jerarquización en la que se ubicaban, y se ubican, estos con respecto a los otros que conforman la organización del tribunal superior, es decir, ya que la justicia de paz representa el ínfimo lugar dentro del organigrama del poder judicial de fuero común y toda vez que en ésta no caben apelaciones sobre resoluciones definitivas, el legislador de la época consideró prudente canalizar dichas

contendidas al arbitrio de tales jueces, tomando como motivador principal el hecho de que el documento base de la acción que, como a la fecha, ha venido siendo el contrato de arrendamiento para el pretensor y, los recibos de renta para el demandado, aunado a que estos documentos bien pueden ser pruebas preconstituidas una vez que son reconocidos y confesados por las partes en juicio, la sentencia que se dictará en esos litigios no contendría argumentos que fueran merecedores de sujetarse a una revisión ulterior interpuesta por recurso alguno y que tuviera que sustanciarse ante autoridades superiores en grado. Si embargo, esto no significaba que durante el proceso no se cometieran actos de autoridad que violaran las formalidades procesales, pero al no ser impugnables, dejaba a las partes sin oportunidad de recurrir las resoluciones violatorias, constituyendo así una situación perjudiciosa en contra de ellas, dejándoles como único camino la vía del juicio de garantías ante las autoridades federales.

Fue preponderante la competencia territorial en la época previa a las reformas de que se trata, toda vez que dependía en su totalidad de la ubicación del inmueble objeto del juicio de arrendamiento, dado a que el sitio en que este se encontraba definía el número de tribunal de paz al en que se tenían que interponer las demandas de esta naturaleza aun cuando todos los predios se hallarán dentro de los límites del Distrito Federal. En tal virtud, el domicilio del inmueble en cuestión era el que designaba al órgano jurisdiccional que también se encontrara dentro de la misma demarcación, pues bien es sabido que la Ciudad de México se conforma por dieciséis Delegaciones Políticas en las que,

dentro de cada una de ellas, se encuentran diseminados determinado numero de juzgados de paz que conocen de las controversias que se suscitan dentro de las zonas específicamente delimitadas para ellos.

Como quedó apuntado con antelación, la cuantía considerada como elemento competencial quedo un tanto cuanto relegada, o mejor se ha dicho, absorbida por la competencia por materia, ya que no se considero para los juicios inquilinarios el valor económico que importara el negocio, mismo que únicamente podía computarse en relación al monto de las rentas, sino que solo bastaba con promover demandas de esta índole para que las mismas se radicaran ante el juzgado de paz que por motivos territoriales le correspondiera.

En la especie, el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de octubre de 1984 es aquél que sustrajo la materia del arrendamiento de inmuebles de la competencia de los juzgados de paz por medio de las reformas a los Artículos Segundo del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y el Artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal, Reformas que, como se puede ver en el ANEXO I del presente tratado, dejan incompletas las disposiciones relativas al arrendamiento de inmuebles, en virtud de que únicamente reducen el campo de actividad de los juzgados de paz al quitarles la facultad de conocer precisamente de los juicios de esta índole y atribuírsela a los jueces de primera instancia, dejando de precisar si dichos

órganos comprometían a los juzgados de lo civil a ser los que tramitarán las secuelas procedimentales de estas controversias, o bien, si se ventilarían ante otros tribunales de primera instancia. Desde luego, la competencia material fue ahora la que absorbió a las otras tres, aunque la territorial tuvo una dilatación que amplió sus horizontes, toda vez que antes del mencionado decreto, el domicilio del inmueble en litis determinaba el órgano jurisdiccional donde se sustanciaría la contienda y lo canalizaba a una zona específica dentro del Distrito Federal. En cambio al sujetar la materia inquilinaria a los jueces de primera instancia la demarcación de dichas zonas específicas o delegaciones políticas donde radicaban los tribunales de paz quedó relegada, ya que los litigios quedarían dirimidos en el sitio donde estuvieran ubicados los juzgados de primera instancia, sin importar si provenían de una u otra zona, pero siempre que se hallaran dentro del territorio del Distrito Federal.

La norma jurídica aplicable a la materia del arrendamiento se encuentra contenida dentro de las leyes civiles, tanto en lo sustantivo como en lo adjetivo, por ende, la competencia material conminó a todo el aparato judicial, así como a cualquier interesado a dirigir, sustanciar y dirimir las controversias inquilinarias ante los juzgados civiles de primera instancia, mismos que se sujetarían a los códigos procedimentales sin que hubiere variación en la secuela ni en la sustancia que los normaba.

Tenemos así que el decreto de que se habla reformo radicalmente las actividades judiciales, pues éste cambió todo un sistema que se había venido dando en materia de arrendamiento. A continuación se resaltan los puntos contenidos en dicha reforma que hicieron posible tan trascendente renovación.

En efecto, el decreto en cita reforma primeramente el Artículo Segundo del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, quedando asentado en él la breve transcripción que, en obvio de tiempo y espacio, a continuación se presenta:

**"ARTICULO SEGUNDO.-** Conocerán los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de 182 veces el salario mínimo..." "..., a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia."

En segundo término y siguiendo la suerte del Artículo transcrito con anterioridad, también hubo de reformarse la Fracción I del Artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal, para quedar como sigue en su parte correspondiente:

**"Artículo 97.-** Los Jueces de Paz del Distrito Federal en materia civil, conocerán:"

"I.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles así como de los negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de 182 veces el salario mínimo..." "... Se exceptúan los interdictos, los asuntos competencia de los jueces de lo familiar y los juicios sobre arrendamiento de inmuebles."

Finalmente los artículos transcritos del decreto de que se ha venido hablando, precisan la ubicación en cuanto a la vigencia del mismo, de tal suerte que el primero de éstos dispone que las reformas entraran en vigor el mismo día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, esto es el día martes 2 de octubre de 1984, por tanto su iniciación de vigencia siguió el sistema simultáneo por el que en el cuerpo del nuevo ordenamiento se señala el día preciso para ese efecto, no dejando en este caso concreto la gracia de la vacatio legis o período de tiempo que media entre la publicación de la ley y el comienzo de su vigencia. Asimismo, el Artículo Segundo de los Transitorios nos sitúa dentro del ámbito temporal de validez del mismo decreto al disponer que los juicios iniciados antes de la fecha indicada serán sustanciados conforme a las normas que estaban en vigor al momento de presentarse la demanda, lo cual nos permite deducir que hasta antes de la fecha de publicación y vigencia del decreto, el juicio iniciado llegaría a su fin todavía ante el juez de paz, aun cuando ya estuvieran rigiendo las nuevas disposiciones. Por otro lado y tomando como

punto de partida la entrada en vigor de ellas, toda contienda judicial iniciada en el momento señalado, sería tramitada ante los juzgados civiles de primera instancia.

La carga de trabajo, como era de esperarse, inundo las actividades de los juzgados de lo civil, ya que estos no solamente ventilaban los asuntos propios de la materia, sino que además, por estar así decretado, también se vieron envueltos en la labor de conocer de las controversias inquilinarias, por lo que de nueva cuenta, el legislador tuvo que tomar las medidas necesarias para descargar el enorme crecimiento de las actividades de dichos tribunales. Esta situación fue resuelta en breve, toda vez que cuatro meses después de la fecha que se indica, es decir el jueves 7 de febrero de 1985, es publicada en el Diario Oficial de la Federación una nueva disposición que reforma y adiciona diversos ordenamientos relacionados con los inmuebles en arrendamiento y es, precisamente en este órgano informativo donde se da a conocer oficialmente la reciente creación de los nuevos juzgados del arrendamiento inmobiliario para el Distrito Federal, misma que reservamos para el desarrollo del siguiente punto de este capítulo.

**2.- REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL SIETE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.-** A efecto de tener una amplia visión de las reformas y adiciones a que nos referimos en este punto, tal y como se hizo en el



desarrollo del punto anterior, aquí de nueva cuenta se reproducen fielmente por medio de copias fotostáticas del diario oficial de la fecha indicada, todas y cada una de las reformas y adiciones que sufrió la materia del arrendamiento de inmuebles desde los ángulos sustantivos, adjetivos y orgánicos, por contener un carácter cuasi revolucionario en ellas, reproducciones que, para efecto de este subtítulo, denominaremos como los ANEXOS II, II-A y II-B, aunque propiamente nuestra atención la enfocaremos a los cambios sufridos dentro de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal que es en donde se establece formalmente el nacimiento de los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

La expresión cuasi revolucionario pone de manifiesto el enorme y trascendental impacto que causaron las reformas y adiciones que se estudian, toda vez que desde el punto de vista fundamental o sustancial, el código civil se ve reformado fuertemente sobre todo en lo relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, las cuales se encuentran contenidas en el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuatro del ordenamiento legal indicado, es decir el Artículo 2448 del mismo, siendo que este dispositivo fue fragmentado o desglosado en no menos de doce incisos contados desde el propio número de dicho dispositivo, subdividiéndose después bajo la misma foliación pero agregándosele letras que van de la A a la L. Esta gran partición contiene en forma por demás detallada lo que le es exclusivo a los arrendamientos para casa habitación que se encuentran dentro de las

demarcaciones a las que se les da el carácter de urbanas, es decir dentro de una metrópoli o bien, contrario a lo rural.

Hemos de notar que la reforma citada tiene un matiz al que bien podríamos calificar de excluyente o elitista, toda vez que hace un enfoque exclusivo que se dirige a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación; en ella el legislador desglosa con lujo de detalle el elemento esencial de validez de todo contrato que es la forma, sin embargo pasa por alto dar el mismo tratamiento para los contratos que son celebrados y destinan su uso para local comercial o uso rural y, de igual manera, para el arrendamiento de muebles, lo que nos permite deducir que todos estos son de los denominados informales y en aquellos se enaltece el elemento mencionado.

La situación señalada en el párrafo anterior respecto a lo elitista de la reforma de que se habla, viene a repetirse en las adiciones que se hacen al código de procedimientos civiles, específicamente al título décimo cuarto, al cual le nace una ramificación que conservando su nombre, solo se le agrega un "BIS" y del que nacen doce Artículos que cambian toda la secuela procedimental que hasta entonces había sido aplicada en juicios de esta clase, pero de nueva cuenta, dichas disposiciones únicamente se encaminan a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, tal y como lo dispone ese nuevo Artículo, el 957 de dicho ordenamiento legal, el que deja de lado a las controversias del arrendamiento

inmobiliario relativo a los locales comerciales, predios rurales o bienes muebles, exceptuando además al juicio especial de desahucio, mismo que tiene un tratamiento exclusivo dentro de ese cuerpo legal y que hasta esas fechas seguía rigiendo como una parte específica de la materia inquilinaria, siendo ésta la relacionada al adeudo o moratoria de dos o mas pensiones rentísticas.

A efecto de cubrir los objetivos que se pretenden con el desarrollo del presente punto de este capítulo, los cuales son establecer el surgimiento de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, cabe agregar que, hasta ese momento, las controversias arrendatarias todavía tenían su tramitación en los juzgados civiles, es decir que de todas aquellas demandas que se promovieron a partir del 2 de octubre de 1984, fecha del decreto que sustrajo la materia de arrendamiento de la competencia de los juzgados de paz, y que no obstante que las siguientes reformas dan nuevos matices a las controversias de este tipo, todo juicio llevaba el curso que éstas le imprimían, pero con la aplicación de nuevos criterios de parte de los tribunales civiles, quienes hasta esos instantes su parecer se aplicaba en la resolución de cuestiones que dependían principalmente de objetos diversos tanto de los derechos reales como de los personales y desde luego de aquellas cuya cuantía fuera superior a la que les imponía la ley, sin olvidar que además de ellas, ventilaban como hasta hoy los asuntos en materia mercantil.

En el ARTICULO TERCERO del decreto del 7 de febrero de 1985 se estipula, aunque no en forma expresa, el surgimiento de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, los que quedan oficialmente establecidos por la reforma a los Artículos 2 y 5 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles y la derogación que sufren la Fracción III del Artículo 8 y el 36 del mismo, toda vez que el primero de los numerales mencionados, en su párrafo segundo mismo que fue adicionado, dispone que "Cuando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario serán competentes los jueces del arrendamiento inmobiliario en los términos fijados por la ley" (ANEXO II-A), no comunicando abiertamente la inauguración de dichos tribunales especializados en esa materia. Lo anterior se corrobora con el TRANSITORIO SEGUNDO del titulo reformado de que se habla, en virtud a que el mismo tácitamente pone de manifiesto que el legislador ya los había creado pero que aun no estaban en funciones, refiriéndose a hechos futuros al disponer: "TRANSITORIO SEGUNDO.- Una vez que los juzgados del arrendamiento inmobiliario estén en funciones, los juzgados civiles remitirán..." (ANEXO II-A); dejando desde luego una laguna al no especificar concretamente el momento en que esos órganos jurisdiccionales iban a entrar en actividad y quedando a su vez en suspenso el momento en que los juzgados civiles cumplirían con la orden contenida en éste, es decir con el mandato de remitir los expedientes relativos a todo juicio que versare sobre el arrendamiento de inmuebles a los órganos correspondientes, con la excepción de aquellos en los que todas las probanzas hubieren quedado desahogadas, en los que su resolución seguiría reservada al juez civil.

La obviedad nos permite deducir que si bien ya estaba establecido todo un proyecto para que las controversias arrenditicias se ventilaran ante órganos especializados, aun no existía fácticamente la posibilidad material de ubicar a cada uno de ellos o bien, de dejar asignado el número suficiente de juzgados capaces de cubrir las necesidades que esta materia imponía y por tanto, se dejó abierta esa tarea al pleno del tribunal superior, el cual daría a conocer sus acuerdos por medio de su propio órgano informativo, siendo éste el boletín judicial.

Más específica fue la reforma a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal de esa misma fecha y señalada en el ARTICULO CUARTO del decreto que se exhibe como ANEXO II-A, en lo que se refirió al nacimiento de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, aun cuando no dejó de ser imprecisa en ello por no expresarlo llanamente, pues sólo se refiere a ellos en cuanto sus funciones y facultades. No obstante, este ordenamiento ya pone en claro, si no su existencia física, sí su vida jurídica en razón de señalar sus actividades. Luego entonces, la Fracción II del Artículo 2 del cuerpo legal en mención vino a estipular que la facultad referida en el artículo anterior, es decir la de administrar e impartir justicia, se ejerce por los jueces del arrendamiento inmobiliario, claro es que en lo relativo a esa materia.

Asimismo, el Artículo 16 de la mencionada ley orgánica que puede verse en el anexo en cita, dispone sobre la facultad de la que esta

investido el tribunal superior de justicia para nombrar a los jueces del arrendamiento inmobiliario en acuerdo de pleno, así como a los otros juzgadores de las diferentes disciplinas jurídicas. Siendo notorio que con la reforma de este dispositivo, quedan también incluidos los recientes juzgadores de las cuestiones inquilinarias.

Si bien se estipuló respecto de las facultades y nombramiento de los jueces del arrendamiento inmobiliario, las reformas no podían dejar de observar todo lo relacionado a ellos, pues siendo de reciente surgimiento, también fue preciso determinar su competencia por grado en cuanto a su instancia y su adscripción a algún tribunal de alzada, ya que como hemos de recordar, al dirimirse estas controversias ante los juzgados de paz, las resoluciones de ellos eran y son inapelables, por tratarse de tribunales menores o uniinstanciales, siendo ésta la causa por la que el multicitado decreto vino también a afectar la Fracción IV del Artículo 45 de la Ley Orgánica de que se habla y que puede verse en el ANEXO II-A exhibido; siendo por este medio por el que se le da adscripción a las Salas Civiles del Tribunal Superior de Justicia sobre los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, a efecto de que estos puedan ser interpelados por los recursos correspondientes. En este orden de ideas, el carácter de Juez de Primera Instancia lo adquieren los del Arrendamiento Inmobiliario, gracias a lo dispuesto en el Artículo 49 del ordenamiento citado, ya que al adicionársele la Fracción VI, se les da el reconocimiento y grado con el que a la fecha se ostentan.

Como podemos observar en el punto uno de este capítulo, el legislador por medio del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de octubre de 1984, sustrajo la materia del arrendamiento inmobiliario de la competencia de los juzgados de paz, tal y como se ve en el ANEXO I que se presenta, dejando las facultades jurisdiccionales para ventilar los asuntos de esa índole a los jueces de primera instancia, mismo que por la obviedad de la materia, fue concluyente que se refería a los de lo civil. En este caso y tratándose del decreto subsecuente a aquel, es decir el del 7 de febrero de 1985, fue de vital importancia que dicho legislador hiciera lo propio, toda vez que también hubo que sustraer de la esfera competencial de los jueces civiles la potestad que les había sido conferida para conocer de ellos y en tal virtud, la Fracción IX del Artículo 53 de la multicitada ley orgánica exceptúa a dichos órganos jurisdiccionales para que diriman todo asunto o controversia relativo al arrendamiento de inmuebles, haciendo reiterativo que la competencia para ello corresponde ya a los jueces del arrendamiento inmobiliario, lo que viene a ser aseverado por la adición que se hace a la Fracción I del Artículo 97 del cuerpo de leyes citado, misma en la que se hace referencia a la sustracción que ya habían sufrido los jueces de paz respecto del arrendamiento de inmuebles. (ANEXO II-B).

A su vez, la reforma mencionada incluye o, mejor sea dicho, sustituye la Sección Tercera de la ley orgánica referida, la cual antes de ese decreto se denominaba "De la Organización Interior de los Juzgados de lo Civil" misma que pasó a ser la Sección Cuarta, a efecto de que en su lugar quedara

asentada como Sección Tercera la que llevó el nombre de "De los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario". Tal sustitución se sancionó en el TRANSITORIO PRIMERO de dicho decreto (ANEXO II-B), dejando así en su lugar las disposiciones relativas a la incorporación, organización y coordinación de los nuevos juzgados del arrendamiento dentro del orden del tribunal superior; quedando estipuladas dentro de la división que se hizo al Artículo 60 de esa Ley misma que constó de seis incisos, desde el A al F, conservando dicho dispositivo su número consecutivo dentro de la secuencia que le corresponde en la ley. Así pues, en la sección indicada que parte con el Artículo 60 A se consigna, con una visión al futuro, que: "En el Distrito Federal habrá el número de juzgados del arrendamiento inmobiliario que el tribunal pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita", sin especificar concretamente la cantidad de órganos jurisdiccionales necesarios para cubrir el requerimiento de ellos en proporción a la demanda que la práctica le imprimía.

El hecho de quedar abierta la cuantificación en el número de juzgados necesarios para satisfacer los requerimientos en materia inquilinaria dentro del decreto, se debe a que si se señalara específicamente la cantidad de ellos y éstos, en determinado momento resultarían insuficientes, la creación de algunos otros órganos de esta naturaleza forzaría al aparato legislativo a emitir un nuevo decreto para formalizar y notificar el surgimiento de aquellos tribunales de reciente creación, debiendo hacer pasar por toda la secuela del proceso de creación y promulgación de leyes la nueva disposición que les diera vida. Así



pues, para efectos prácticos, en el numeral que se menciona se dejó abierta la disposición con el fin de que, de ser necesarios nuevos juzgados, el pleno del tribunal lo dispusiera libremente.

El Artículo 60 B de la Sección Tercera del Ordenamiento a Estudio, nos remite a otro dispositivo de la misma, a efecto de determinar el número de personal o auxiliares subordinados del juzgado, desde aquellos que tienen el carácter de administrativos tales como porteros, mozos, conserjes, escribientes o archivistas y hasta los que se ostentan como subordinados judiciales, como son los actuarios, los secretarios o bien, los conciliadores. En este sentido el numeral citado nos envía expresamente al Artículo 61 de esta Ley, desde luego se refieren al de la época señalada, ya que actualmente esta disposición la encontramos en el Artículo 56 que establece las normas que rigen a la organización interna de los juzgados, sin embargo, esta postulación se refiere exclusivamente a la subordinación judicial abarcando al Juez, Secretarios de Acuerdos, Conciliadores, Proyectistas y Actuarios, exceptuando a los Conciliadores en lo relativo a los juzgados de lo concursal. Por su lado, los subordinados administrativos ya mencionados, corresponden a las asignaciones que acuerde el pleno del tribunal con el poder ejecutivo local.

En la sección de que se trata, también se estipulan los requisitos necesarios para ser juez del arrendamiento inmobiliario, tal estipulación no es expresa toda vez que de nueva cuenta se hace remisión a otro de los

Artículos de la Ley en cita, siendo éste el 52. En efecto, se habla del Artículo 60 C de dicho decreto. (ANEXO II-B). En este numeral se da exigencia a que, para ser juez del arrendamiento, es necesario poseer las mismas características que requiere un juez de lo civil, éstas actualmente se consagran en el Artículo 17 del Ordenamiento vigente, en el que sí se estipula expresamente la materia que hemos venido tratando.

En el Artículo 60 D de la sección y ley mencionadas se sancionan en forma precisa las atribuciones de la competencia material de ellos. Así que estos órganos jurisdiccionales van a conocer de todas las controversias suscitadas en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, industria, comercio o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley. En este punto resalta la apertura y cualidad que el legislador dio a esta materia en cuanto a la diversidad de aplicaciones de los contratos de arrendamiento, momento en el que surge una nueva sustracción, pues esta reforma únicamente había sido diseñada y originada para los litigios que tuvieran relación con el arrendamiento de inmuebles destinados a la casa habitación, esto desde luego, en lo referente a las cuestiones sustanciales y procedimentales, ya que en ellos se dedicaron capítulos y títulos específicos como el Capítulo Cuarto del Código Civil que contiene las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, así como el Título Décimo Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles que alude a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación (ANEXO II). Haciendo hincapié en

ello, los juicios de que se habla para las fincas que se señalan, encontrarían su fundamento adjetivo únicamente en el título mencionado, aun cuando las autoridades competentes para su tramitación serían los nuevos juzgados del arrendamiento, los que también conocerían de litigios de esta clase pero cuyos inmuebles se destinarán a otro giro. Luego entonces y por exclusión, estos se tramitarían ante los mismos órganos con la taxativa de que tendrían que promoverse por la vía ordinaria civil.

La misma suerte que siguieron los requisitos para ser juez del arrendamiento, acompaño a aquellos para ser secretario de acuerdos en dichos juzgados dentro de esta categoría jerárquica, toda vez que para ostentar tal grado es y fue menester reunir las mismas características que se imponían para serlo dentro de un juzgado civil, siendo nombrados de la misma manera que ellos y contando con las mismas atribuciones. Sucediendo cosa similar con los conciliadores de ambos órganos jurisdiccionales, tal y como puede observarse en los Artículos 60 E y 60 F de la Sección Tercera del decreto que aquí se reproduce como ANEXO II-B.

Por lo que ha quedado expuesto y fundado, fue el Decreto del 7 de febrero de 1985 el que marcó en forma trascendental una transformación a la vida jurídica de la materia del arrendamiento de inmuebles, toda vez que con sus reformas, adiciones y sustracciones, tanto a las leyes sustantivas, adjetivas y orgánicas, no solamente modificó la esencia de los contratos que son objeto de

los juicios de esta clase, sino que también se vieron alterados los propios juicios en mención, además de que estos ya iban a ser ventilados ante órganos jurisdiccionales especializados, en cara a lograr la inmediatez y expeditéz necesarias para la administración e impartición de justicia en el conocimiento de los asuntos a su cargo.

**3.- REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL CATORCE DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE.-** A efecto de continuar con el mismo tono con que se han venido desarrollando los puntos anteriores de este capítulo, ahora daremos tratamiento a las reformas que se dieron lugar en materia arrenditica desde el punto de vista procesal, utilizando para ese fin y de nueva cuenta el apoyo que nos brinda la reproducción en fotostáticas de la publicación que se dio en el Diario Oficial de la Federación el día que se indica y a la que designaremos como ANEXO III para su confrontación y consulta. En este mismo sentido, se establecerá comparativamente el articulado de la ley adjetiva que venía rigiendo hasta el momento en que se promulgaron estas reformas, que pueden verse en los ANEXOS II, II-A y II-B, al lado de las propiamente dichas, con el fin de establecer la evolución práctica a que fueron sometidas.

Las reformas a estudio se refieren específicamente al contenido del Título Décimo Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles al cual, por causa de su orden secuencial, le corresponden los Artículos 957 al 968 de dicho cuerpo de leyes. Así es que el numeral inicial de este título, por contener disposiciones generales, no sufrió alteración alguna pues en él se consignó la directriz que iba a seguir toda contienda que versara sobre los arrendamientos destinados a casa habitación, las que tendrían que promoverse bajo las disposiciones del título citado, haciendo excepción expresa al juicio especial de desahucio, el cual tenía en la época un capítulo particular para su sustanciación. Lo contrario sucede con el Artículo 958, toda vez que en él se obligaba hasta antes de estas reformas y como requisito sine equa non, a la exhibición del contrato de arrendamiento correspondiente. La abstención de presentarlo generaba que no se le diera curso a la acción intentada por el demandante. Esta situación podría considerarse un tanto cuanto inflexible en relación a los derechos y garantías de la parte actora, pues si bien es cierto que la ley sustantiva en su Artículo 2448 F, que también correspondía al decreto anterior, exigía que los contratos de esta naturaleza debían otorgarse por escrito, no menos cierto es que ese mismo numeral dejaba de considerar que podía haber la posibilidad de que las partes hubieran sido omisas respecto a esta formalidad, en cuyo caso la falta de ella sería imputable al arrendador, causándole un perjuicio en cuanto a los alcances y valores probatorios que pudiera aportar en juicio, dejando empero de lado el hecho de que por otros medios podía acreditarse la relación contractual ya apoyado en confesiones, ya apoyado en

testimonios de terceros o cualquier otro medio que sirviera de satisfactor para liberarlo de la carga de la prueba que se le estaba imputando. En tal virtud, el decreto a estudio viene a subsanar esta defectuosa disposición y para ello, reforma el contenido del Artículo 958 citado, modificando la posición de inflexibilidad con que estaba estipulando la falta de presentación del contrato de arrendamiento, por el deber de presentarlo si es que éste se había celebrado por escrito; de no haber sido así, la falta de esta formalidad se imputaría al arrendador como un gravamen en su contra, pero dejaría a salvo su derecho de ejercicio de la acción junto con la posibilidad de acreditar ese carácter por cualquier otro medio probatorio. La reforma de que se habla, puede corroborarse con la lectura de este dispositivo que aparece en el ANEXO II-A de páginas posteriores, así como la que se ve en el ANEXO III del presente trabajo.

En el lapso que existió entre febrero de 1985 y enero de 1987, las cuestiones relativas a la admisión de demanda y emplazamiento de la misma en juicios de arrendamiento, estilaban actuaciones que rompían con el patrón práctico-forense de cualquier controversia en materia civil, toda vez que en este período y al dar trámite a las demandas citadas, el juez en su auto admisorio ordenaba a las partes concurrir al local del juzgado en un término de tres días, contados a partir de que el demandado era emplazado a juicio y el correspondiente traslado se le había corrido, con el fin de que ante la presencia judicial logran una amigable composición en la audiencia conciliatoria. Esta situación llegó a provocar confusiones respecto al día y hora en que dicho término

de tres días fenecía, pues por un lado al transcurrir ese plazo, el C. Actuario todavía no terminaba de devolver al juzgado la razón de la diligencia de notificación y emplazamiento respectiva o bien, ésta aun se encontraba en la secretaría para su acuerdo; por el otro, la propia razón actuarial todavía no se publicaba en el Boletín Judicial y por ende, dicha notificación no había surtido los efectos correspondientes. Asimismo, la resolución admisoría dictada por el Juez quedaba inconclusa, ya que en ésta no se hacía saber al reo el término con el que contaba para contestar la demanda o bien, para preparar las defensas y excepciones que tuviere a su favor, en virtud a que ello dependía de un acto aleatorio consistente en un acontecimiento futuro de realización incierta, es decir en lograr la avenencia o no con el demandante en la audiencia de conciliación. Para el caso de que ésta no se consiguiera, era hasta ese momento cuando el demandado quedaba nuevamente emplazado para que en cinco días más produjera su contestación y a la vez dedujera sus derechos oponiendo las defensas y excepciones a que hubiera lugar en los términos señalados para la vía ordinaria civil. Si tomamos en consideración este supuesto, observaremos que lejos de lograr prontitud y celeridad en la fase postulatoria de la etapa de instrucción de todo proceso, se llegaba a un estancamiento del mismo provocado por la suma de trámites procesales que se presentaban. Aunado a ello, el intervalo entre la presentación de la demanda y la contestación a la misma dejaba transcurrir ocho días que resultaban de añadir cinco para contestar, más tres que se contaron para verificar la audiencia conciliatoria, sin dejar de sumar aquellos

que la ley daba con el fin de dar respuesta a las excepciones y defensas que se opusieren, amén de los designados para la reconvencción, en su caso.

Al inicio del párrafo anterior se hizo mención al lapso en que las actuaciones ahí descritas tuvieron lugar dentro del procedimiento, éstas estaban contenidas dentro del Artículo 959, el cual por causa de su ineficacia, vino a ser reformado por el decreto que da título a este punto del capítulo que se desarrolla. Este numeral, a efecto de suplir las deficiencias en que desembocaba la tramitación de los juicios de arrendamiento, sufre un cambio radical que genera el regreso al curso sistemático que se venía practicando en las controversias de lo civil, en el sentido de que sólo bastaba que la demanda fuera admitida para que con ella se corriera traslado y se emplazara a juicio al demandado, indicándole en el auto admisorio que contaba con cinco días para que produjera su contestación y opusiera las excepciones y defensas que tuviera en su favor o en su caso, planteara la reconvencción correspondiente. Siendo de esta manera como quedó sintetizado el contenido del numeral en cita.

En lo sucesivo, los dispositivos ulteriores se vieron totalmente alterados en cuanto a la normalidad de su contenido pues, nuevamente de febrero de 1985 a enero de 1987, lapso en el que surge el Título Décimo Cuarto Bis de la ley adjetiva de la materia, el Artículo 960 de ese cuerpo de leyes estipula cuestiones relativas a la personalidad y la representación jurídica con que los contendientes debían de concurrir a la audiencia conciliatoria, siendo que dichas



disposiciones ya tenían y tienen un capítulo especial en el Título Segundo, o bien del Artículo 44 al 54 del ordenamiento legal invocado, lo que hacía que el primer párrafo del numeral en cuestión resultara innecesario o repetitivo si tomamos en consideración que el último de los dispositivos de dicho Título Décimo Cuarto Bis, plantea la supletoriedad con que se deben aplicar las reglas generales del código en cita en todo lo no previsto por éste (ANEXO II-A). En el párrafo segundo del numeral citado, quedó asentada la función que el conciliador desempeñaría en nombre y por cuenta del juez dentro de la audiencia conciliatoria, siendo ésta la de escuchar las pretensiones de las partes, procurando una amigable composición para que, en caso de lograrla, se celebrara el convenio respectivo, mismo que una vez aprobado por el juzgador, tendría efectos de sentencia ejecutoriada y se terminaría el juicio.

Por su parte las reformas al Artículo 960 de que se habla, es decir las del 14 de enero de 1987, disponían en su contenido típico la función que debía ejercer el demandado al habersele corrido traslado y emplazado para que diera contestación a la demanda en el término de cinco días que le confería la ley, indicándosele en este dispositivo que dicha contestación debería de hacerla conforme a lo establecido por el Artículo 260 del código procesal, es decir, de acuerdo a las reglas de los juicios ordinarios; debiendo resaltar dos puntos a ese respecto: en primer lugar como ya se dijo, con estas reformas se estaba volviendo al curso sistemático que se venía practicando en las controversias del orden civil; en segundo, se estaba procurando la supletoriedad de los juicios

ordinarios a estos que son de regulación especial. La siguiente hipótesis del numeral a estudio, la que ordena dar vista al actor para que ofrezca pruebas en caso de que el demandado haya opuesto excepciones de conexidad de la causa, litispendencia o cosa juzgada, viene a tornarse sobrada pues ello tenía, y tiene, su regulación específica dentro de las generalidades de la ley adjetiva. En este mismo numeral se aglomeran, en párrafos aparte, el término de cinco días para contestar a la reconvencción, mismo que no sufrió cambio alguno, así como el efecto consecuente por no contestar la demanda o la contrademanda, en cuyos casos y para ambas partes, se entenderían negados los hechos. Esto generaba que la confesión ficta no prosperara para beneficio de cada uno de los contendientes pero pasaba, en uno u otro sentido, la carga de la prueba en su contra.

El Artículo 961 del código procesal civil, antes de las reformas que se tratan en este punto, dispuso también en forma inflexible el violatorio efecto de tener por desistido al actor de su propia demanda, para el caso de que éste no concurriera a la audiencia conciliatoria (ANEXO II-A). Nos atrevemos a darle tal calificación, toda vez que el desistimiento es un acto procesal personalísimo de la parte actora, quien en principio ejercitó la acción por ser poseedor de un derecho y la dependencia a retractarse del mismo corresponde a él exclusivamente, amén de que de hacerlo así, el desistimiento de la demanda requeriría del consentimiento del demandado en términos del Artículo 34 del mismo ordenamiento legal. Asimismo, en ningún otro numeral de éste, se había

establecido que dicha figura jurídica se pronunciara por declaración judicial. En tal caso, lo que debió quedar estipulado, es que el juez, en ejercicio de sus atribuciones, desechara la demanda como medio punitivo por la falta de interés jurídico que mostrara el demandante al no presentarse a la audiencia mencionada, máxime que el desistimiento de la demanda debe plantearse cuando el reo no ha sido llamado a juicio. Sucedia lo contrario si era el demandado quien no concurría a ella, pues el único efecto provocado era que esto se asentara en el acta respectiva y en ella se le concedieran los cinco días de ley para que diera respuesta a las prestaciones que se le reclamaban.

Este mismo Artículo 961, ya reformado el 14 de enero de 1987, contenía estatutos encaminados a dirigir la secuela procedimental una vez que la demanda o reconvencción ya habían sido contestadas, siendo hasta este momento cuando el juez llamaba a las partes después de cinco días, para que concurrieran a la audiencia conciliatoria. En este caso, la nueva disposición fue más equitativa en el sentido de los efectos que producían la incomparecencia de ellas a esta diligencia, toda vez que al actor no se le tenía por desistido de la demanda ni tampoco se ignoraba la ausencia de la contraparte, sino que para ambos o para el que no concurriera, sin causa justificada, sería sancionado en forma pecuniaria; asistiendo los dos, el juez examinaba la legitimación procesal, es decir, la posibilidad legal en que se encontraba cada parte para ser sujeto de proceso y en el acto, procuraba la amigable composición entre ellas por medio del conciliador, en cuyo caso, se se daba este supuesto, se aplicaban las normas

generales que hasta el momento se venían usando, tal y como puede verse en el ANEXO III que se exhibe en páginas subsiguientes.

Antes de las reformas en cuestión, el Artículo 962 adjetivo, únicamente señalaba los cinco días de plazo con que contaba el actor principal para el caso en que el demandado opusiera reconvencción, así como los efectos por no dar respuesta a la demanda inicial y la reconvenccional, siendo estos los de entender, en uno u otro caso, negados los hechos, cuyos efectos quedaron descritos con antelación.

El mismo numeral reformado, plantea las cuestiones relativas a la actividad jurisdiccional para el caso de desacuerdo entre las partes dentro de la audiencia de conciliación, siendo éstas las de continuar con el desarrollo de la misma, haciendo el juzgador un examen de las excepciones de litispendencia, conexidad o cosa juzgada que haya opuesto el demandado a efecto de depurar el procedimiento, es decir, darles la valorización y resolución con el fin de seguir con la continuidad del juicio o terminarlo si éstas se acreditaban. Asimismo, este numeral postuló que cualquier resolución dictada por el juez en dicha diligencia, sería apelable en el efecto devolutivo. La implicación de ser admisible dicho recurso en la forma descrita, indicó que la secuela procedimental no se vería entorpecida o, mejor sea dicho, suspendida en sus etapas; sino por el contrario, ésta continuaría su curso hasta llegado el momento en que se resolviera a favor o en contra la providencia discutida aunque ésta hubiera pasado por la alzada y, en

su caso, por las autoridades federales; mientras que el litigio continuaba con sus formalidades hasta su conclusión.

La apertura de la dilación probatoria quedó consagrada en el Artículo 963 del código procesal vigente de fecha 7 de febrero de 1985 (ANEXO II-A), cuya fuerza obligatoria concluyó el 14 de enero de 1987. Este numeral concedía a las partes un término de diez días fatales para su ofrecimiento que se computaban a partir de que el proveído que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso, surtiera efectos. Esto es, a los dos días siguientes de su publicación en el boletín judicial. Queda de manifiesto en el segundo párrafo del dispositivo señalado, la libertad de las partes para ofrecer los medios probatorios que más convengan a sus intereses, siempre que estos se aporten y no solo queden ofrecidos; teniendo a su vez la obligación de presentar a testigos y peritos, si así se decidió. Sin embargo, la imposibilidad de presentarlos podía justificarse si se manifestaba BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD la inaptitud de hacerlo, en cuyo caso el actuario del juzgado quedaba obligado a citar y notificarles respectivamente con el fin de lograr sus comparecencias en la audiencia de desahogo de pruebas, dejándolos apercibidos que de no comparecer sin causa justificada, tanto testigos como peritos, se harían acreedores a una sanción de hasta tres días de arresto y para el oferente de la prueba, una pena pecuniaria equivalente a diez veces el salario mínimo general vigente si señaló domicilios falsos o inexactos, sin perjuicio de integrarse la averiguación previa correspondiente por el delito resultante. Hemos de

reconocer que en la época en que se promulgó el decreto de 1985 citado, se deja ver una postura por demás severa en el ánimo del legislador, toda vez que un apercibimiento con consecuencias privativas de la libertad resultaba excesivo y no ameritable, amen de ser antigarante dada la naturaleza de donde emanaba la falta que lo provocó, la cual nunca provenía de conductas típicas y antijurídicas. En este sentido, la corrección disciplinaria debería de imputársele al oferente de la prueba y, por su parte, la multa a peritos y testigos inasistentes, ya que ellos sólo se ostentan con el carácter de terceros llamados a juicio, sin algún interés personal en el mismo. Más desconcertante se torna la sanción para el caso de reincidencia por no comparecer a la mencionada actuación, ya que por actos propios de dichos terceros, se venían a afectar los elementos de prueba del que sí tenía de por medio intereses reales o personales que se ventilaban en juicio. A ese efecto, la medida castigadora se hacía consistir en declarar desierta la prueba ya pericial ya testimonial, haciéndola extensiva si cualquiera de ellas se había ofrecido con el fin de retardar el procedimiento, cosa que era y es punto menos que imposible de corroborar, dado a que cualquier actuación enfocada para hacerlo, desvirtuaría los objetivos concretos del litigio.

Al venir la siguiente reforma de esta numeral, la del 14 de enero de 1987 que se exhibe en el ANEXO III, también se referenciaba a la apertura de la dilación probatoria una vez que se concluyeran la audiencia previa y de conciliación. Cabe destacar que dentro del texto de este decreto ya se le da el mismo nombre que recibe la misma en el juicio ordinario civil, este es el de

**"Audiencia Previa y de Conciliación".** Tal apertura se iniciaba con un término de diez días fatales para ofrecer pruebas, computados desde el día siguiente al de la notificación del auto que mandó abrirlo, lo que implicaba que para dar inicio a esta dilación se requería del proveído específico que lo ordenara, sin quedar estipulado si este se adjuntaría al auto que da por recibida la contestación de demanda o la reconvencción, o bien, en la misma acta del resultado de la audiencia conciliatoria. En la vida forense se quedaba detenido el procedimiento hasta después de la citada audiencia y no se reactivaba en tanto alguna de las partes no promoviera, por escrito al juez, ese estímulo, así que si alguno de los litigantes y sobre todo la actora lo ignoraba, el juicio quedaba en suspenso. El siguiente párrafo de este artículo vuelve a aplicar la supletoriedad del juicio ordinario civil al de las controversias de arrendamiento, pues en su texto se expresa: "para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil."

En el siguiente Artículo, el 964 del código procesal vigente en 1985, se consagró que el juzgador tendría que citar a los contendientes pasados ocho días del periodo ofertorio de pruebas a una diligencia que han otorgado el mal nombre de Audiencia de Ley. Decimos mal nombre, en virtud a que toda actuación judicial es "de ley", dado a que no pueden romperse las formalidades que ella misma establece. Dicha audiencia, cuyo nombre es el de pruebas y alegatos, para que tuviera verificativo era preciso que el juzgador designara el día y hora exactos en que se tendría que realizar y esto lo señalaba en el auto que

admitía o desechaba las probanzas rendidas por cada parte. Así que en este dispositivo se estipularon las reglas a que se sometería esta actuación, quedando un tanto cuanto fuera de lugar, toda vez que la admisión bien pudo darse al momento de proveerse el escrito ofertorio, sin embargo, esta fracción I de dicho artículo dejó abierta la posibilidad al juez para que en el mismo acto de la audiencia acordara sobre su admisión, misma que sólo prosperaría si ella se refería a hechos controvertidos. La fracción II hizo mención al orden en que las pruebas se desahogarian, dejando la facultad discrecional al juez para elegir dicho orden. A este respecto, también resulta obsoleta dicha cuestión considerando que la lógica y la experiencia determinan que el orden para desahogarias va a atender al estado de preparación de las mismas puesto que si no lo están, la diligencia quedaría en suspenso y se diferiría para fecha posterior. Además de todo esto, la tercera fracción dispuso que se oirían los alegatos de ambas partes. Como es bien sabido, estos están en desuso, aun cuando en alguna época existieron como una fase preconclusiva que comprendía un período posterior a aquel en que la dilación probatoria había llegado a su término y hasta antes de dictarse la sentencia definitiva, concediéndose a cada parte cinco días para promoverlos dentro de este intervalo. Esta fracción no propuso que esos alegatos tuvieran vigor en este juicio especial, aunque sí provocó confusión en ello, simplemente fue por dejar abierta la posibilidad de formularlos aunque a la fecha resultara extraño hacerlo. Finalmente la cuarta y última fracción de este artículo, impone al juez la limitante de pronunciar la sentencia de manera breve y concisa dentro de los ocho días posteriores a la audiencia mencionada.



Actualmente, sabemos que esos plazos jamás son acatados por el juzgador en ninguno de los dos sentidos, pues el contenido del laudo será el que necesite tener, amén de que debido a la carga de trabajo del tribunal, la sentencia se pronunciará en el turno que le corresponda.

Aunque sustancialmente el artículo de que se trata no sufrió cambio por la reforma que le siguió en cuanto al plazo del juez para dictar la definitiva, únicamente se suprimió la parte introductoria del mismo, sin embargo, cabe destacar el error con que se imprimió el decreto dentro del Diario Oficial de la Federación de fecha 14 de enero de 1985, toda vez que concluido el exordio de él se imprimieron una serie de puntos, en dos líneas, en las que se ven "I. a IV. ..." (ANEXO III), guarismos que hacen suponer que se refieren a las cuatro fracciones que lo integraban, pero ellas hacían referencia a la tramitación de la audiencia de pruebas y alegatos, a excepción de la última que trató precisamente del término de ocho días para dictar la resolución final.

En el ANEXO II-A que obra al final de este capítulo, puede verse:

"Art. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de 8 días se celebrará la audiencia incidental...".

Como se observa, este dispositivo tuvo vigor a partir del 7 de febrero de 1985, él concedió a las partes la facultad de promover incidentes dentro del juicio especial a estudio, es decir, se estableció un derecho para resolver cuestiones que pudieran surgir en el proceso pero que fueran independientes de la principal, tales como una Nulidad de Actuaciones o la declaración de que lo que se ha hecho hasta determinado momento de la secuela es nulo; o bien, el de Tacha de Testigos o causa de fantasía con la que declara un testigo, alegando por ello la falta de validez de su dicho y desvirtuando así sus efectos. En este numeral y en aquella época, también se buscó darle la calidad de especial con que se ostentaban estos juicios a los incidentes surgidos en ellos, pues quedó detallado sucintamente el procedimiento incidental en los términos señalados, es decir, con escrito de ambas partes, uno que lo promueve y otro que lo contesta, ofreciendo las pruebas en ellos para que ocho días después tuviera lugar la audiencia respectiva en la que se decidiría sobre la admisión de las mismas, recibiendo las que fueren conducentes, escuchando los alegatos y dictando la interlocutoria en el mismo acto.

La reforma subsecuente de este artículo deja a salvo la facultad de las partes para actuar en forma incidental, remitiendo cada paso a las reglas generales de los incidentes, consagradas en el Artículo 88 del código procesal, cuya variante era contestar la demanda incidental, anexando las pruebas correspondientes y en seguida dictar las sentencia interlocutoria a que hubiere lugar, la cual tenía y hoy conserva el carácter de un simple proveído que

reúne en sí mismo los razonamientos tomados en cuenta por el juez para dictaminar conforme a derecho.

Los tres últimos artículos del Título Décimo Cuarto Bis, que nació en 1985 y que hemos venido repasando, regulaban la parte ulterior al dictamen final de el procedimiento, expresándose en el 966 que la sentencia definitiva sería apelable en ambos efectos, o sea en el devolutivo y el suspensivo y que todas las demás resoluciones lo serían en el primero de ellos, lo cual no detendría el curso del juicio. El 967, basó su contenido en las reglas generales para sustanciar la apelación, esto era: promover el recurso tres días después de notificada la resolución perjudicial entratándose de autos o proveídos durante el transcurso del juicio y; seis días para las sentencias definitivas, indicando en cada caso y con toda precisión los puntos que se combatían, solicitando al juez integrar un testimonio de apelación con las actuaciones que designara el recurrente o con todas y cada una de las prácticas dadas en el proceso respectivamente, reservándose el derecho de expresar los agravios provocados por ellas ante el superior jerárquico o, mejor sea dicho, ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia que adscribía al juzgado que dictó tal resolución.

Los artículos del párrafo anterior, se manejaron en conjunto dado a que la reforma subsecuente no los alteró en modo alguno, siguieron vigentes hasta el decreto ulterior mismo que tuvo lugar en julio de 1993 y que se estudiará en el punto siguiente.

Se debe destacar que el Artículo 968 tampoco sufrió variaciones, éste expuso el carácter supletorio con que el juicio especial a estudio se apoyaría sobre las reglas de los juicios ordinarios.

Por todo lo referido consideramos que con estas reformas, todas y cada una de las partes procesales lograron dar un giro a la secuela procedimental en materia de arrendamiento, consiguiendo eficacia y rapidez en el desarrollo del mismo; notando a su vez el enorme apego de ellas a las reglas generales que rigen al juicio ordinario civil en beneficio de no incurrir en una variedad de procedimientos, lo cual acarrearía complicaciones contrarias a las técnicas procesales de estilo que lejos de procurar una pronta administración de justicia la entorpecerían, en cambio de esta forma se podría alcanzar evolutivamente un "procedimiento único por excelencia" para cualquier controversia de cualquier materia. Aunque por el hecho de destinar la aplicabilidad del decreto estudiado únicamente los arrendamientos destinados a casa habitación, la legislación de la época todavía ocasionó que existieran cinco posibilidades diferentes para tramitar las controversias del arrendamiento inmobiliario, a saber:

1.- El propio Juicio Especial de Controversias de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

2.- El Juicio Especial de Desahucio.

3.- El Juicio Ordinario Civil para inmuebles no destinados a la habitación.

4.- El Juicio Ordinario Civil para la terminación y rescisión de contratos de arrendamiento de casas habitación que se encontraban en trámite al entrar en vigor el decreto del 7 de febrero de 1985.

5.- El Juicio Ordinario Civil para inmuebles dedicados a la habitación, ubicados en fincas rústicas.

**4.- REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, RESPECTO DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL VEINTIUNO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.-** La dinámica del derecho durante el transcurso del tiempo, viene a imprimir cambios evolutivos cuya pretensión es conseguir ajustarse a la también variante actividad social. De hecho, nos atrevemos a decir que es esta sociedad la que fija las pautas de toda metamorfosis jurídica ya por la no menos cambiante tecnología, ya por el incremento demográfico que ellas se observa. Por tal motivo, el mundo fáctico deja al de *iure* la tarea de regular con fuerza obligatoria

todas y cada una de sus facetas, mismas que son recogidas por la ciencia del derecho y acomodadas dentro de la enorme división del Derecho Objetivo, el cual activa tanto a organismos y dependencias, gobernantes o gobernados para que se desenvuelva en su propio ámbito, sin rebasar las márgenes que él mismo establece.

Así pues, siguiendo con el estudio de los cambios evolutivos que han venido alterando al derecho procesal civil en la materia del arrendamiento inmobiliario, corresponde ahora el turno de explorar las reformas que siguieron a aquellas del 14 de enero de 1987 y que quedaron plasmadas en el punto precedente de este tratado, así como en el ANEXO III que se expone en las páginas subsecuentes. Para tal fin y a efecto de no diversificar la tónica que hemos venido aplicando; el decreto que reformó al ya mencionado, vino a ser publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993 al que, para efectos de consulta, daremos la designación de ANEXO IV y ANEXO IV-A que también se encontrará en páginas posteriores.

En efecto, el ARTICULO SEGUNDO del decreto en mención (ANEXO IV), postula para la materia que nos ocupa, la denominación del Título Décimo Sexto Bis y la derogación de los Artículos 489 al 499 todos ellos del Código de Procedimientos Civiles. Esto es que para el primer caso de esta reforma, el título que fuera Décimo Cuarto Bis, pasa a ser Décimo Sexto Bis. Para

**el segundo, es decir la derogación de dichos preceptos, no es otra cosa que la abrogación del Juicio Especial de Desahucio.**

**Resulta atinada la decisión del legislador al dar una nueva nomenclatura al título que contenía las disposiciones referentes al Juicio Especial de Controversias del Arrendamiento y colocarlo en el sitio que actualmente ocupa, toda vez que al tener la designación de Título Décimo Cuarto Bis aparentaba ser un "parche" que no encontraba ubicación dentro del cuerpo de leyes y que además irrumpía con el texto progresivo del mismo, pasando de un Título Décimo Cuarto que contenía y contiene lo relativo a los juicios sucesorios, al Décimo Quinto que todavía regula a la Jurisdicción Voluntaria, para ser seguido del Décimo Sexto que preceptúa a las Controversias del Orden Familiar. Por ello, al no tener relación un juicio sucesorio con uno especial de arrendamiento, resultaba incongruente que este se hallara como una ramificación al Décimo Cuarto. En cambio, al encontrarse como hasta ahora en el Décimo Sexto Bis, se concluye que el cuerpo legislativo lo ubica de esta manera porque existe una comunión en la actividad regulada por la ley en cuanto a que se trata de controversias, unas de lo familiar y las otras del arrendamiento. En una opinión más personalizada, resultaría todavía más atinado si dichas controversias arrendaticias estuvieran consagradas en título propio o sea, en un Título Décimo Séptimo, puesto que las disposiciones en su contenido se refieren a litigios de otra naturaleza, autónomos e independientes de las del orden familiar e inclusive encaminados a autoridades totalmente ajenas a ellas.**

De total impacto resultó ser la supresión general del Juicio Especial de Desahucio, mismo que persiguió como fin, y por una vía corta, la recuperación de dos o más rentas vencidas y no pagadas por medio de una demanda de desocupación, toda vez que si los fines de una reforma son perfeccionar y progresar en todo ámbito, dicha derogación hizo todo lo contrario: canalizó la tramitación de este procedimiento a la de controversias de esta materia, debilitando la fuerza obligatoria con que se exigía al inquilino a resarcir la mora en que había incurrido y de no hacerlo o acreditar no tenerla, garantizar su pago, desocupar y entregar el inmueble dado en arrendamiento. Decimos que con este decreto se perdió fuerza en las exigencias mencionadas, en virtud a que, para alcanzar esas metas, los trámites necesarios tenían que pasar por una secuela procedimental que merecía la dedicación de más tiempo y por ende, el alejamiento más remoto para el arrendador de poder disponer del bien controvertido.

El nuevo Título de Décimo Sexto Bis de que se habla recibe por nombre: "De las Controversias en Materia de Arrendamiento". Esta nominación pone de manifiesto la amplitud de criterio con que se promulgó el decreto del 21 de julio de 1993, ya que ella deja ver que a partir de la entrada en vigor del mismo, todo asunto relacionado con litigios del arrendamiento de inmuebles sería tramitado por esta vía, sin hacer distinción de las características del predio rentado, puesto que ya podía ser urbano o rústico, o bien local comercial o para casa habitación; simple y llanamente bastaba con que se tratara



de bienes raíces rurales o urbanas. Esta amplitud de criterio y consecuentemente de la ley, se corroboró con lo dispuesto en el Artículo 957 del código procesal civil reformado, pues en el texto del mismo quedó postulada tal situación. Crítica aparte merece la parte final del párrafo primero de este numeral al exponer que el juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho "convenga". Esta expresión deja mucho que pensar y sirve más bien para confundir, ya que la aplicabilidad del derecho es para dirimir o decidir pleitos de acuerdo a los estatutos establecidos en él mismo y nunca para basarse en conveniencias de las partes o del juzgador. Debiendo quedar en su lugar: lo que en derecho "proceda", siendo así mejor atribuido el carácter imparcial con que el órgano jurisdiccional resolverá el conflicto. Asimismo, el segundo párrafo ratifica lo anteriormente expuesto, en el sentido de que todo aquel que se haya relacionado o tenido ingerencia con el contrato de arrendamiento motivo del juicio, sean fiadores o terceros que se deriven de él, se someterán a las reglas de este procedimiento, amén de la acción del arrendatario para exigirle al arrendador el pago de daños y perjuicios que por cualquier causa se suscitaren. (ANEXO IV-A).

Resulta importante esta conjugación de acciones y vías, dado a que de esta manera se unifican las actividades pretensoras y jurisdiccionales en la resolución de controversias inquilinarias también con ella se minimiza la variedad de conductos para ese efecto, evitando así los análisis previos de estilo que eran preponderantes para reconocer la metodología a aplicar en la forma con

que el actor ejercitaría su acción. Gracias a ello, bastaba con pronunciar desacuerdos entre arrendador y arrendatario para que de inmediato se identificara el camino a seguir con fines jurídicos.

El Artículo 958 del código y reformas citadas, en su párrafo primero, que exige la exhibición del contrato de arrendamiento al demandante, no sufre alteración sustancial alguna en relación a la legislación vigente anterior, únicamente se modifica la palabra de arrendador por la de actor. Sin embargo, suprimir un vocablo por el otro nos deja la idea de que un sujeto cualquiera podía ostentarse como parte actora, sin necesidad de que este fuera precisamente el arrendador. Esta cuestión, desde luego, la resolvería el juez una vez que examinara lo relativo a la legitimación procesal, trayendo consigo una pérdida innecesaria de tiempo. Este mismo numeral es adicionado con un segundo párrafo verdaderamente innovador que impone a las partes litigantes la obligación de ofrecer las pruebas que consideren oportunas, exhibiendo los documentos con que cuenten o los que acrediten fehacientemente que ya fueron solicitados para el caso de no tenerlos. Esta variante se convierte en un gran paso para lograr una aplicación de justicia pronta y expedita, dado que al exigirse tal ofrecimiento probatorio junto con el escrito inicial de demanda, contestación a ella; reconvencción y su respuesta respectiva, se fusionaron dos fases de la primera etapa del proceso que es la instrucción, quedando unida la fase postulatoria con la probatoria es decir, aquella que plantea el litigio y fija el debate junto con la que da el acreditamiento a la parte contendiente que tiene la razón.

El siguiente artículo reformado, el 959 de la ley adjetiva civil, postula lo relativo al emplazamiento una vez que fue admitida la demanda, señalando el juez en el auto admisorio fecha para la celebración de la audiencia de ley, la cual se fijaba, como hasta hoy, entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha en que se dictó dicho auto. Este término es a todas luces prolongado máxime si tomamos en consideración que se trata de días hábiles, en términos del Artículo 131 en relación con el 64 del mismo ordenamiento legal, porque esos días otorgados en realidad llegan a convertirse en poco menos de dos meses naturales, sin embargo este plazo es suficientemente amplio como para que puedan verificarse las actuaciones propias que deben tramitarse en ese intervalo y que se consagran en el párrafo segundo del dispositivo a estudio toda vez que dentro de él, la demandada contaba con un término de cinco días para que produjera la contestación y en su caso la reconvenición. Si esta se planteaba, la actora contaba con un plazo similar para darle respuesta y hecho que fuera, el juez pasaba a la admisión de las probanzas ya ofrecidas, rechazando las no propuestas conforme a la ley y fijando la forma en que tenían que prepararse, todo esto con el fin de desahogarlas a más tardar en la audiencia de ley.

Era precisamente el Artículo 960 el que disponía en forma explícita las reglas para la preparación de las pruebas ofrecidas, fijándose en el exordio del mismo la ratificación de que ellas podían prepararse dentro del intervalo de los veinticinco o treinta y cinco días que mediaban entre la admisión de la demanda y la celebración de la audiencia de desahogo. A este respecto

cabe hacer una observación: con esta disposición, la ley estaba otorgando a todos y cada uno de los medios probatorios el carácter de Pruebas Privilegiadas, mismo del que siempre ha gozado la Confesional en forma exclusiva, con la variante de que aquellas tuvieran que ser ofrecidas y admitidas en tiempo y forma, a diferencia de esta que ni siquiera es necesario su ofrecimiento, basta con exhibir el pliego de posiciones correspondiente, hasta antes de tal diligencia, para que proceda su desahogo.

Así que para la preparación de las pruebas, la Fracción I del artículo mencionado delegó la carga de ellas a las partes, debiendo ser estas las que presentaran a sus peritos o testigos, salvo en el caso de demostrar su imposibilidad para hacerlo, así como para todas las admitidas, en cuyo caso el juez expediría los elementos necesarios para la consecución de ese fin. A decir verdad, esta fracción expone de manera detallada lo que en la práctica forense siempre ha existido, pues en toda ocasión el interesado directo de que el juicio se ventile con la mayor celeridad, es quien ha llevado a cabo estas actuaciones; lo curioso de esta disposición es que no se hace mención al auxilio que para esas circunstancias debe prestar el Actuario de la adscripción.

La Fracción II del mismo numeral se hizo consistir en la consagración de un apercibimiento para el caso de incomparecencia a la audiencia de ley de testigos o peritos o bien, la falta de presentación de algún documento admitido como prueba. De hacer efectivo dicho apercibimiento, las

probanzas se declararían desiertas, si es que la causa le era imputable al oferente. Cabe señalar que los días y horas fijados para que se verificara la multicitada diligencia de ley se tornaron improrrogables e inamovibles gracias a esta reforma, toda vez que aquello que no pudo ser desahogado en aquella, no tendría otra oportunidad, ni mucho menos se dejaría en suspenso al procedimiento para subsanar las omisiones en que se hubiere incurrido. Esta medida pone de manifiesto la buena intencionalidad del legislador en conseguir una depuración expedita en todo juicio de esta naturaleza, ya que de no haberse estipulado de esta nueva manera, los litigantes y principalmente el demandado, encontraría pautas suficientes para retardarlo y hacerlo engorroso.

Los preceptos contenidos en el Artículo 961, exponían en sus tres fracciones las reglas conforme a las cuales tendría su desarrollo la audiencia de ley que hemos venido tratando; así que en la I, se impuso al juez la obligación de presidirla, es decir, estar presente en ella con el fin de exhortar a las partes para que llegaren a la amigable composición del conflicto y dar así conclusión a la litis. En caso contrario, la Fracción II dispuso se diera paso al desahogo de pruebas, no recibiendo las que dejaron de prepararse y declarándolas desiertas si la causa era imputable a lo oferente de las mismas; estipulando además en forma expresa, el carácter inamovible e improrrogable de esta diligencia al postular que: "... la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas." (ANEXO IV-A).

La última disposición contenida en la Fracción III del artículo indicado, exigía que una vez desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho conviniera para que el juez de inmediato dictara la resolución correspondiente. En primer lugar, el período de alegatos ha quedado en desuso, aunque siga abierta la posibilidad de formularlos en forma oral, pero no como en antaño, que se promovían los "apuntes de alegatos" al finalizar la audiencia de ley. Esto lo regulaba el Artículo 425 de la ley procesal, sin embargo basta con localizarlo en ese cuerpo de leyes para observar que está derogado. Luego entonces, ¿porqué los siguen postulando en los nuevos códigos, si ya no tienen fundamento legal alguno? Para responder a ello, es menester investigarlo con otro trabajo como el que se presenta. En segundo término, el juzgador difícilmente dicta en el acto la sentencia definitiva que corresponda, amén de que resultaría prematuro o hasta temerario, toda vez que cada prestación que se reclama merece ser relacionada con los hechos fundatorios de una demanda y todos estos con las pruebas ofrecidas, a efecto de darle la valorización respectiva y entonces razonar, formar y emitir un juicio. Por lo ya analizado en este numeral, la reforma de que se habla dejó fuera la labor de los Conciliadores y de los Proyectistas como auxiliares judiciales de la impartición de justicia, pues como ya se dijo, el juez deberá estar presente durante toda la audiencia y a él corresponde la labor de exhortar a las partes para dar fin al litigio mediante una amigable composición, es decir que las facultades de los conciliadores, que son precisamente exhortar y avenir a los contendientes, con esta reforma recayeron en el juzgador; de igual forma, al ordenar en ella que el juez dicte de inmediato la resolución

correspondiente, una vez ha concluido la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, se priva la intervención del proyectista, ya que en él recae la tarea de elaborar un bosquejo de sentencia mediante el estudio de todas y cada una de las actuaciones que tuvieron lugar durante el procedimiento, confiriendo la razón a aquel que acreditó sus acciones o excepciones fundado en el derecho sustantivo, labor que realizaba exactamente en el interin que la ley concedía desde el final de la diligencia mencionada y hasta pasado el plazo de ocho días que daba aquella antes de ser reformada.

El Artículo 962 con la reforma estudio, se intercala indebidamente en la secuencia numérica del título en cita, pues viene a suplir y concretar en una sola disposición todo lo relacionado al juicio especial de desahucio o mejor sea dicho, a la procedencia de éste, toda vez que su tramitación tenía lugar cuando el arrendatario incumplía en el pago de dos o más rentas o hubiera moratoria en ellas. Con este numeral el legislador retoma dichos casos de mora e imprime la carga al actor de solicitar al juez que la demandada acredite por vía idónea estar al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas y no haciéndolo, se procedía al embargo de bienes de su propiedad suficientes para cubrir el adeudo. Se hace mención a que la carga para solicitar al juzgador lo anteriormente dicho corre por cuenta de la parte actora, en virtud a que en el texto literal del citado artículo se expresa: "... la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta...". En este orden de ideas, la redacción transcrita deja ver que el demandante podrá hacer esa

solicitud, sin embargo no es específicamente una obligación de su parte; en tal caso, sí procedería a su vez el embargo de bienes ya que liga una hipótesis con la otra al decir que: "... no haciéndolo se embargarán...", pero este artículo no es expreso en cuanto a que si la actora omite solicitar tal situación, el juez lo haga de oficio en el auto de exequendo. De no ser así, el adeudo de rentas en cita quedaría sin una garantía que avalara en favor de la actora la recuperación de las rentas vencidas y no pagadas.

"Art. 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento." Con este dispositivo, se fija de manera inmutable el domicilio legal del demandado, aun cuando este haya designado uno convencional al dar contestación a la demanda; tal postulación tuvo como fundamento legal la regla general en materia de pago consagrada en el Artículo 2082 del Código Civil que estipula que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor salvo pacto en contrario y viene a ser confirmada por el 2083 del mismo ordenamiento al regular prestaciones relativas a un inmueble, en cuyo caso el pago debe realizarse en el lugar donde éste se encuentre. De tal suerte, aunque resulte obsoleto disponer lo que hemos transcrito de las reformas a estudio, bien valió la pena dejar designado el domicilio legal del deudor, ya que el código sustantivo de la materia, en su parte referida al domicilio de las personas, no contempla este supuesto para asignarle tal calidad, sino que los Artículos 30 y 31 de dicha ley refieren el domicilio legal de las personas a otros casos.



En el ANEXO IV-A que encontramos en páginas subsecuentes de este documento, se observa lo que dispuso el Artículo 964 del recién creado y reformado Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de controversias del arrendamiento de inmuebles. Este numeral se refirió a la vía incidental que se presentare en dichos juicios, remitiéndonos a las reglas generales de todo incidente consagradas en el Artículo 88 de esa ley, con la salvedad de que la interlocutoria correspondiente se dictaría conjuntamente con la definitiva, en el mismo acto en que finalizara la audiencia de ley. Con ello, la actividad jurisdiccional se encontraba realizando un juicio sumarísimo que no dejaba más campo de acción que una etapa de instrucción y una de juicio, es decir, se unían las fases postulatoria, probatoria y preconclusiva con la de resolución, no contando con los tres días para resolver tal incidente o con los ocho para la audiencia incidental, ni otro tanto para despacharlo, que señalaba este último artículo en aquella época.

En el mismo sitio señalado al inicio del párrafo anterior, podemos encontrar la reforma que sufrió el Artículo 965 del cuerpo de leyes invocado, éste consagró el procedimiento a seguir para la tramitación de los recursos de apelación interpuestos por las partes. A este respecto, el código restringe la apelación contra autos a la reservada para la definitiva, toda vez que al interponerse dicho recurso contra cualquier proveído dictado en la secuela procedimental, el apelante tenía que esperar a la resolución final de la litis y si

ésta le era adversa, proceder a apelarla para que de esa forma se le diera trámite a la misma, conjuntamente con la ya interpuesta contra otros autos, toda vez que de no hacerla, se entenderían consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante el procedimiento. Aunque se hallaren violaciones al mismo, el recurrente no podía optar por otra alternativa que las subsanara, salvo el amparo y protección de la justicia federal. Por otro lado, este mismo artículo declaró improcedente la apelación extraordinaria dentro de los juicios de esta naturaleza, es decir que ya no iba a caber la tramitación del recurso no ordinario aun cuando al demandado se le hubiera emplazado por edictos o dicho emplazamiento hubiera sido defectuoso; ni tampoco, cuando la representación de las partes fuera ilegítima o se hubieren llevado a cabo actuaciones judiciales con incapaces; así como cuando el juicio lo hubiera seguido un juez incompetente.

El Artículo 966 reforma las disposiciones anteriores contenidas en su homólogo que nació al adicionarse dentro del Código de Procedimientos Civiles el Título Décimo Cuarto Bis por decreto de fecha 7 de febrero de 1985, toda vez que desde esa fecha, tal dispositivo no había sido objeto de modificaciones; sin embargo, con el decreto del 21 de julio de 1993 que se estudia en este punto, se varía la admisión de los recursos de apelación. Esto es, anteriormente dichos recursos eran admitidos en ambos efectos, el devolutivo y el suspensivo entratándose de sentencias definitivas. La reforma de que se habla se hizo consistir en que a partir de la última fecha que se indica, la

apelación contra tales resoluciones únicamente se admitiría en el efecto devolutivo, situación que actualmente prevalece.

De nueva cuenta, los Artículos 967 y 968 quedan sin reformarse desde el decreto que los vio nacer, aunque hoy en día estén contenidos en el Título Décimo Sexto Bis de la ley adjetiva civil. A manera de recordatorio, estos dos dispositivos nos remiten a las reglas generales de dicha ley en lo que hace a la apelación, a excepción de lo indicado con antelación y en cuanto a lo no previsto por este título, todo juicio quedaría sujeto a las generalidades de la vía ordinaria, siempre que no se opusieran a las disposiciones especiales en mención.

Como quedó anotado anteriormente, la reforma provocó un gran impacto tanto en litigantes como en juzgadores, al modificar radicalmente la secuela procedimental de los juicios de arrendamiento ya que sin distinción, cualquier controversia de esta índole podía tramitarse por una sola vía, aun cuando se tratara de juicios de desahucio. La trascendencia de dicho impacto se ve reflejada actualmente, toda vez que hoy en día esta reforma se encuentra en vigor, sin haber sufrido modificación alguna en sus postulados, ni aun tratándose de la admisión de las apelaciones. Por tanto, consideramos que el decreto objeto de este análisis es a todas luces positivo, objetivo y atinado en la realización de sus metas, siendo la más inmediata la impartición pronta y expedita de la justicia.

## **B.- SUSTANCIACION DEL PROCEDIMIENTO**

En poco más de diez años, la materia arrenditicia ha venido sufriendo cambios contundentes tanto en lo sustantivo y lo procesal, como en lo orgánico, mismos que la han llevado al lugar que actualmente ocupa y que siempre han buscado dar la mayor celeridad a los conflictos que en ella se presentan, un tanto debido a la creciente instauración de juicios de esta índole, otro tanto a la poca rapidez con que eran resueltos, dejando un rango desproporcionado entre unos y otros que lejos de procurar una impartición de justicia pronta y expedita, atiboraban de trabajo las actividades del órgano jurisdiccional. Sin embargo gracias a la fuerte trayectoria dinámica que se ha venido dando en el período mencionado, principalmente en las contiendas de dicha materia, el legislador ha concretado en una serie sistemática de actos las rutas más apropiadas para alcanzar sus objetivos con la menor dilación posible y así, desahogar la abundante carga laboral en que se encontraban sumergidos los órganos encargados de impartir justicia en el fuero común del Distrito Federal, sin violar las garantías de sus gobernados. En tal virtud, el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993 en lo relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario, refleja el buen tino con que fue promulgado, toda vez que hoy en día sigue estando en vigor y continúan rigiendo en sus totalidad cada una de las disposiciones que se refieren a ellas y que todavía pueden hallarse en el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles actualizado.

Por lo referido anteriormente y toda vez que en este inciso corresponde hacer el análisis de la sustanciación del procedimiento especial de que se ha venido hablando, nos concretaremos a hacerlo de una manera breve y concisa para evitar caer en obvio de repeticiones innecesarias, pues como ya se dijo, las últimas reformas sufridas por tales controversias, aún son vigente y estas ya fueron observadas y criticadas a fondo en el punto 4 del partido inmediato anterior de este capítulo.

Teniendo en cuenta las reformas señaladas y que aún se encuentran en vigor, encontramos que el Artículo 957 concentra todas las vías para las contiendas que versen sobre desavenencias entre arrendadores y arrendatarios en una sola, que es precisamente el juicio especial de que se trata, sin hacer distinción alguna de las características propias de los predios dados en arrendamiento ni de los fines para los que estos son designados. Igualmente, el párrafo segundo de este dispositivo abre las puertas a todos aquellos que hayan tenido injerencia en el contrato en litis, a sujetarse a la reglamentación de este procedimiento.

El Artículo 958, obliga al actor a exhibir, junto con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente en caso de que se haya celebrado por escrito. Crítica especial hicimos respecto al Término de Actor por el de Arrendador en el punto que antecede, así como a la apertura de criterio con que se condujo el legislador al contemplar la posibilidad de que alguno de estos

contratos haya sido pactado en forma oral, sin embargo no debemos dejar de contemplar que la ley sustantiva de la materia en su Artículo 2448 F exige como elemento esencial de validez la formalidad de otorgarse por escrito si los inmuebles en renta son urbanos y destinados a la habitación. Asimismo, este numeral en su párrafo segundo, contiene postulados innovadores que obligan a las partes a ofrecer pruebas en su primer promoción ante el órgano jurisdiccional, esto es que el actor las incluya en su escrito inicial de demanda y la parte contraria, en su contestación a la misma o con la reconvencción que llegare a oponer, dándose en ese supuesto otra posibilidad al reconvenido, consistente en que al responder a ella, también ofrezca las que tenga en su favor aunque no en su poder. En tal caso, debe demostrar fehacientemente que se encuentra tramitando la obtención de las mismas.

El dispositivo marcado con el número 959, establece que admitida la demanda, ofrecidas las pruebas, los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la demandada y se le emplazará para que la conteste dentro de un término fatal de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que tuvo lugar dicho emplazamiento. Ese mismo plazo se le concede al demandado reconvenido, o sea al actor principal, para que dé respuesta y ofrezca sus pruebas contra la reconvencción que, en su caso, se le plantee. En este propio numeral y también dentro del primer párrafo, se dicta que en el auto admisorio el juez debe señalar día y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley misma que tendrá que fijarse entre los veinticinco y treinta y

cinco días siguientes a la fecha en que se proveyó sobre la admisión de la demanda. La contestación a esta debe incluir, además de las pruebas, la reconvencción de lo que el demandado requiere como contraprestación del actor y toda vez que esta no puede plantearse en otro momento procesal, la actora reconvenccional deberá formularla a los cinco días posteriores en que se le corrió el traslado correspondiente, siendo exactamente el mismo plazo que tiene para responder a la demanda entablada en su contra; por tanto, ese término no es otro diferente o ajeno al que se le concede para tal efecto. Hechos los trámites de contestación ya de demanda ya de reconvencción, o bien transcurridos los términos fatales en cita, el juez admitirá las pruebas que hayan sido ofrecidas conforme a derecho, rechazando las que no cumplan tales requisitos; ordenando en el auto admisorio la preparación de ellas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

El numeral 960 indica que admitidas las pruebas y hasta la celebración de la audiencia citada, las partes cuentan con ese intervalo para prepararlas, regulando la forma en que debe realizarse. Así que dicha preparación queda bajo la absoluta responsabilidad de las partes, debiendo presentar a sus testigos y peritos en su caso, así como las demás que les hayan sido admitidas, con la salvedad de que demuestren que están en imposibilidad de hacerlo directamente, en cuyo caso el juez auxiliará al oferente expidiendo los oficios o citaciones necesarios para tal fin; podrá inclusive hacer el nombramiento de peritos y del tercero en discordia si fuere oportuno. Dejando a la disposición

de las partes todo oficio o citación que le hayan solicitado, con la finalidad de que cada probanza se encuentre preparada a más tardar el día prefijado para la audiencia y se haga posible su desahogo en la misma; en caso contrario y de no lograrse éste, la prueba se declarará desierta.

Llegado el día inmutable para que se verifique la llamada audiencia de ley, ésta tendrá su desarrollo conforme a lo dispuesto por el Artículo 961. Obligando en la Fracción I la presencia del juez durante toda la diligencia quien realizará las labores propias del conciliador, exhortando a las partes a dar conclusión al litigio mediante una amigable composición. Si esta no se lograre, según la siguiente fracción, se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y preparadas, sin recibir las que no lo estén y declarándolas desiertas por causa imputable al oferente, no dejando tampoco oportunidad de que la audiencia en cita se suspendan ni difiera para otra ocasión. Desahogadas las pruebas, el artículo en mención da gracia a los contendientes para que aleguen lo que a su derecho convenga y en ese mismo acto, el juez dictará la resolución que corresponda, en términos de la tercera y última fracción del numeral en cita.

El Artículo 962 contempla los casos en que el inquilino se ha constituido en moratoria respecto al pago de las mensualidades rentísticas pactadas con el arrendador. Dicho numeral faculta a la parte actora a incluir, dentro de las prestaciones que reclama a su contraria, el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, dándole la alternativa de solicitar o no al juez



que la demandada acredite que está al corriente en dichos pagos por medio de los recibos correspondientes o copias selladas de las consignaciones respectivas, con el objeto de que si no lo hace, se le embarguen suficientes de su propiedad que basten para cubrir el adeudo en que haya incurrido. Desde luego, esta situación la va a ordenar el juzgador en el auto de exequendo, mismo que es propiamente el auto admisorio de la demanda inicial.

El precepto contenido en el Artículo 963, establece que el domicilio legal del ejecutado será el inmueble motivo del arrendamiento. Hemos apuntado anteriormente que esta estipulación reposa en la regla general en materia de pago que consagra el Código Civil, misma que señala que la remuneración debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo pacto en contrario. Asimismo este dispositivo al referirse al demandado, le da el carácter de ejecutado, abarcándolo como tal para efectos de dar cumplimiento al auto de mandamiento en forma que se incluye en el proveído que admite la demanda inicial o bien, para cumplimentar la sentencia definitiva cuando esta sea legalmente ejecutable.

El procedimiento especial de que se ha venido hablando, admite durante su secuela la interposición de incidentes. En el Artículo 964 se contempla la facultad de las partes para tramitarlos, remitiéndonos a las reglas generales consagradas en el Artículo 88 del mismo código, con la estipulación específica de que dichos incidentes no suspenderán el procedimiento y que la

interlocutoria que los resuelva se pronunciará en la audiencia de ley, conjuntamente con la sentencia definitiva.

Asimismo, este juicio especial da cabida a la tramitación de apelaciones en los términos del Artículo 965 del ordenamiento en cuestión, mismas que pueden combatir un auto o cualquier otra resolución dictada por el juez durante el procedimiento o al finalizarlo. Entratándose de proveídos, el recurso interpuesto en su contra se reservará hasta el momento en que se dicte la sentencia definitiva, si el mismo apelante recurre en tiempo y forma dicha resolución, la tramitación de ésta con la de aquellos se verificará conjuntamente. En caso contrario se entenderán consentidas todas y cada una de las providencias que hubieren sido apeladas durante la secuela procedimental y éstas se quedarán sin sustanciación. Toda apelación extraordinaria en los juicios de esta naturaleza, es improcedente.

Los recursos de apelación interpuestos en todo juicio de arrendamiento, serán admitidos únicamente en el efecto devolutivo, es decir que el procedimiento no se verá suspendido por ellos, quedando preceptuada esta estipulación en el Artículo 966 del código adjetivo civil.

El Artículo 967 refiere la interposición del recurso de apelación a la misma forma y términos que se previenen para cualquier juicio

tramitado con base en el Código de Procedimientos Civiles, siguiendo así las reglas generales a ese efecto.

El Artículo 968, como el último de los que conforman al Título Décimo Sexto Bis a estudio, tiene en su contenido una regla general de aplicación supletoria que remite su fundamento a lo previsto en las generalidades del código adjetivo, siempre que no se opongan a las disposiciones de este título.

La sustanciación del procedimiento que hemos analizado, comenzó a regir a partir del 19 de octubre de 1993 para aquellos inmuebles que no estaban arrendados en esa fecha, así como a los ya rentados pero cuyo uso era distinto del habitacional. Asimismo para inmuebles de construcción nueva siempre y cuando el aviso de terminación del contrato se hiciera posteriormente al día indicado. Por lo tanto, toda contienda iniciada antes del mismo se continuaría ventilando por la regulación vigente en que se promovió la demanda.

## PODER EJECUTIVO

### SECRETARÍA DE GOBERNACION

Decreto por el que se reforma los Artículos Segundo del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y el Artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Presidencia de la República.

**MIGUEL DE LA MADRID HURTADO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:**

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

#### DECRETO

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

**SE REFORMA LOS ARTICULOS SEGUNDO DEL TITULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y EL ARTICULO 97 DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.**

**ARTICULO PRIMERO.**—Se reforma el artículo segundo del título especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para quedar como sigue:

"**ARTICULO SEGUNDO.**—Conocerán los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia. Para estimar el interés del negocio se atenderá a lo que el actor demande. Los réditos, daños y perjuicios no serán tomados en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda, aun cuando se reclamen en ella. Cuando se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas se computará el importe de las prestaciones de un año, a no ser que se trate de prestaciones vencidas en cuyo caso se estará a su monto total".

**ARTICULO SEGUNDO.**—Se reforma el artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal para quedar como sigue:

"**Artículo 97.**—Los jueces de paz del Distrito Federal en materia civil, conocerán:

I.—De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles así como de los negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal. Se exceptúan los interdictos, los asuntos competencia de los jueces de lo familiar y los juicios sobre arrendamiento de inmuebles.

II.—.....  
III.—.....

#### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.**—El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**ARTICULO SEGUNDO.**—La tramitación de los juicios iniciados antes de la fecha prevista para la entrada en vigor de este Decreto se sustanciarán y decidirán conforme a las normas en vigor al momento de la presentación de la demanda.

México, D. F. 10 de octubre de 1984.—Ricardo Castillo Feralta, D.P.—José Ramírez Gamero, S.F.—Arturo Contreras Cuevas, D.S.—Rubén Armando Herrera Morales, S.S.—Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, Distrito Federal, el día primero de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro.—Miguel de la Madrid Hurtado.—Rúbrica.—El Secretario de Gobernación, Manuel Bartlett D.—Rúbrica.—El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Marcelo Javelly Girard.—Rúbrica.—El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Ramón Aguirre Velázquez.—Rúbrica.

## PODER EJECUTIVO

### SECRETARIA DE GOBERNACION

Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Presidencia de la República

MIGUEL DE LA MADRID II, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

#### DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

#### REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.—Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 306 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

#### "CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Art. 2448.—Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Art. 2448 A.—No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

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

Art. 2448 C.—La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año farrono para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por diez años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Art. 2448 D.—Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Art. 2448 E.—La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato.

Art. 2448 F.—Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

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

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

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

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Art. 2448 G.—El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho

para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Art. 2448 H.—El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubino, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Art. 2448 I.—Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta (tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Art. 2448 J.—El ejercicio del derecho del tanto se supedita a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precatando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no sea el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluya su derecho.

Art. 2448 K.—El propietario no puede rebuasar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2448 L.—En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegramente las disposiciones de este capítulo.

Art. 3042.—Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue:

I. ....

II. ....

III. ....

IV. ....

No se inscribirán las escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

TRANSITORIO PRIMERO.—Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes.

ARTICULO SEGUNDO.—Se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Título Decimo Cuarto Bis para quedar como sigue:

#### "TITULO DECIMO CUARTO BIS"

"De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación".

Art. 457.—A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil se serán aplicables las disposiciones de este Título, ex-

cepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

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

Art. 954.—Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deberá exhibir contra el arrendatario un instrumento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción.

Art. 955.—Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de tres días al Juzgado para que tenga verificativa la audiencia conciliatoria respectiva. Emplazándolo para que en sus cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Art. 956.—A la audiencia conciliatoria las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de ley. Si alguna de ellas fuese persona moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente.

En la audiencia conciliatoria, el Juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo. Si no se cumplen los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello por terminado el Juicio.

Art. 957.—Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la avenencia de las partes, se asentará esto en autos, y en la misma audiencia el Juez citará a la demandada para que, en el término de 5 días, conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Art. 958.—En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

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

Art. 959.—Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el período para su ofrecimiento que empezarán a contar a partir de que surta efectos del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que haya ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta la verdad no haber en apuro, se impondrá al actuario del Juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándose para la audiencia respectiva en la que deberán rindir su testimonio o su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por 3 días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al oferente se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

En caso de que por segunda vez no concurran los peritos o los testigos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el Juez, bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una o varias pruebas.

Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que las pruebas se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento.

Art. 960.—Dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el Juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I—El Juez solo admitirá las pruebas que se refieren a los hechos controvertidos.

II—Las pruebas se demorarán en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento su estado de preparación.

III—Se oirán los alegatos de ambas partes.  
IV—El Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Art. 965.—Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberá ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de celebrarse la audiencia incidental en la que el Juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Art. 966 —La sentencia definitiva pronunciada en autos será ejecutable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto desolutorio.

Art. 967 —La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Decimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Art. 968 —En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

ARTICULO TERCERO —Se reforman los artículos 20, y 50 y se derogan la fracción III del artículo 50 y el artículo 56 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para quedar como sigue:

Art. 20. —.....

Quando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario serán competentes los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario en los términos fijados por la Ley.

Art. 50 —Cada Juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles.....

Art. 50 fracc. III —Se deroga.

TRANSITORIO PRIMERO —Los juicios y procedimientos judiciales, en trámite que tengan por objeto la rescisión o la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación continuaran susandándose y se resolverán conforme a las disposiciones legales en vigor al momento de su iniciación.

TRANSITORIO SEGUNDO —Una vez que los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario estén en funciones, los Juzgos Civiles remitirán a aquellos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento.

ARTICULO CUARTO —Se reforman los artículos 20, 16, 45, 49, 53 y 97 y se adicionan los artículos 60A, 60B, 60C, 60D, 60E, 60F, en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 20 —La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

- I. —.....
- II —Por los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario
- III —.....

- IV —.....
- V. —.....
- VI. —.....
- VII. —.....
- VIII —.....
- IX —.....
- X. —.....

Art. 16 —Los Jueces de lo Civil, De lo Familiar, Del Arrendamiento Inmobiliario, Penales y Los de Paz del Distrito Federal serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en Acuerdo de Pleno.

Art. 45.—Las Salas Civiles, en los asuntos de los Juzgados de su adscripción conocerán:

- I. —.....
- II. —.....
- III. —.....
- IV. —De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

Art. 49 —Son Jueces de Primera Instancia.....

- I. —.....
- II. —.....
- III —.....
- IV. —.....
- V. —.....

VI. —Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

- VII. —.....
- VIII. —.....
- IX. —.....

Art. 53 —Los Jueces de lo Civil conocerán:

- I. —.....
- II —.....
- III —.....
- IV. —.....
- V. —.....



VI —	.....
VII —	.....
VIII —	.....
IX —	Se exceptúa de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario
Art. 97 —	Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia civil conocerán

I — ..... y de los reservados a los Juicios del Arrendamiento Inmobiliario

II — .....  
 "SECCION TERCERA"  
 "De los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario"

Art. 60 A — En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Art. 60 B — Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a qui se refiere el Artículo 61 de la presente Ley. Además, contarán con el número de Conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Art. 60 C — Para ser Juez del Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el Artículo 52 requiere para los Jueces de lo Civil, y será nombrado de la misma manera que estos.

Art. 60 D — Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Art. 60 E — Los Secretarios de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente, iguales atribuciones que estos.

Art. 60 F — Los Conciliadores de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que estos.

Son atribuciones de los Conciliadores

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

II — Dar cuenta de inmediato al Titular del Juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al Juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden.

III — Las demás que los Jueces y esta Ley les encomienden.

TRANSITORIO PRIMERO — La Sección Tercera vigente de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, denominada "De la Organización Interior de los Juzgados de lo Civil", pasará a ser "Sección Cuarta".

ARTICULO QUINTO — Se modifica la denominación de las secciones Primera y Segunda del Capítulo VII, del Título Segundo, se reforman los artículos, 100, 101, 102, 106, 112, 117, 118, 124, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 146, 148, 171, 176, 178 y 182, y se derogan el 2o párrafo del artículo 123, el 2o párrafo del artículo 128, el 2o párrafo del artículo 130, la fracción V del artículo 137, y el 1er párrafo del artículo 162 de la Ley del Instituto de Seguros y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:

"CAPITULO VII"

"DE LA VIVIENDA"

"Del Crédito para Vivienda"

"Sección Segunda"

"Del Arrendamiento y Venta de Vivienda"

Art. 100 — Para los fines a que se refieren las fracciones XI, inciso f) del apartado b) del artículo 123 Constitucional, el inciso b) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, y las fracciones XIII y XIV del artículo 30 de esta Ley, se constituirá el Fondo de la Vivienda que tiene por objeto:

I — Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes mediante préstamos con garantía hipotecaria en primer lugar sobre inmuebles urbanos, por una sola vez.

II — .....

III — .....

ART 101 — .....

I — .....

II — .....

III — Con el 0.5% que se deducan del sueldo básico de los trabajadores que como cuota enteren en los términos del artículo 16 fracción II, y el 0.5% que como aportación enteren las depen-

dencias y entidades conforme al artículo 21 fracción III de la presente Ley; y

IV.—Con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las anteriores fracciones.

Art. 102.—La Junta Directiva determinará el porcentaje que de los recursos del Fondo se destinará anualmente al financiamiento de adquisiciones de terrenos, de programas de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores, a préstamos hipotecarios; y a la construcción, reparación, ampliación o mejoras de dichas casas, así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

Art. 103.—Las aportaciones al Fondo de la Vivienda previstas en la Fracción IV del artículo 21 de esta Ley, se aplicarán en su totalidad a constituir en favor de los trabajadores depósitos que no devengarán intereses y que se sujetarán a las bases siguientes:

I.—.....

II.—.....

Para la correcta aplicación del 40% a que se refiere esta fracción y la anterior, el Fondo está obligado a constituir reserva actuarial en los términos señalados en el artículo 182;

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—.....

Art. 112.—.....

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—.....

Para garantizar el pago de los depósitos a que este artículo se refiere, el Instituto está obligado a constituir una reserva actuarial, en los términos señalados por el artículo 182.

Art. 117.—.....

Los financiamientos señalados en la fracción II del mismo artículo, se otorgarán a la tasa de interés y condiciones que fije la Junta Directiva tomando como referencia las que para créditos

similares en materia de vivienda de interés social establezca el Banco de México, y a un plazo máximo de dieciocho meses.

Art. 118.—.....

Gozarán también de extensión los convenios, contratos o actos en los que se negan contar las correspondientes operaciones, los cuales tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad respectivo, incluyendo en la constitución del régimen de propiedad su contenido el día que haga constar el Instituto en relación con los conjuntos que funcione o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte. Los gastos que se causen por los referidos conceptos serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los Trabajadores, para tal efecto la Junta Directiva tomando como base el arancel que establece los honorarios de los notarios, determinará el porcentaje de reducción de los mismos, sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50%. Las exenciones quedarán inasustentadas si los inmuebles fueron enajenados por los trabajadores o destinados a otros fines.

Art. 123.—Segundo párrafo. Se deroga

Art. 124.—El Instituto cuidará que sus actividades relacionadas con el Fondo se realicen dentro de una política integrada de vivienda; desarrollo urbano y para ello deberá dar estricta cumplimiento a los planes, programas y políticas que el Ejecutivo Federal establezca.

Art. 127.—El Instituto, proporcionará habitaciones en arrendamiento con opción de venta, en relación con lo dispuesto por el inciso primero I del artículo 100, conforme a los programas previamente aprobados por la Junta Directiva.

Art. 128.—Los créditos a que se refiere este capítulo no excederán del ochenta y cinco por ciento del avalúo fijado al inmueble por institución bancaria, a menos que el interesado proporcione al Instituto otras garantías adicionales, suficientes para garantizar el excedente.

Segundo párrafo.—Se deroga.

Art. 129.—Las viviendas propiedad del Instituto que se encuentren rentadas podrán ser enajenadas a sus arrendatarios a título oneroso, siempre y cuando sean trabajadores al servicio del Estado o pensionistas, y bajo los lineamientos que señala el artículo anterior.

Art. 130.—Los contratos a que se refiere esta sección se sujetarán, en lo conducente, a las condiciones y facilidades que establece el artículo 135; los pagos se harán mediante aportaciones quincenales que incluyan capital e intereses.

remitiendo los autos al superior, como se previene en el artículo 694. Las copias certificadas que formen el testimonio de ejecución, no causen el pago de derechos.

"ARTÍCULO 702. En el caso del artículo anterior, se suspenderá la ejecución de la sentencia o auto apelado hasta que recaiga el fallo del superior, mientras tanto, queda en suspenso la jurisdicción del juez para seguir conociendo de los autos principales desde el momento en que se admita la apelación en ambos efectos, sin perjuicio de que la sección de ejecución continúe en poder del juez a quo, para resolver lo concerniente al depósito, a las cuentas, gastos y administración, y de que siga conociendo de las medidas provisionales decretadas durante el juicio."

"ARTÍCULO 706. En los escritos de expresión de agravios y contestación, tratándose de apelación de sentencia definitiva, las partes sólo podrán ofrecer pruebas cuando hubiere ocurrido algún hecho que importe excepción superveniente, especificando los puntos sobre los que debe versar, que no serán extraños a la cuestión debatida."

"ARTÍCULO 712. Contestados los agravios o perdido el derecho de hacerlo, si no se hubiere promovido prueba, serán citadas las partes para sentencia."

"ARTÍCULO 713. Cuando se ofrezcan pruebas en segunda instancia, desde el auto de admisión, se fija la audiencia dentro de los veinte días siguientes, procediéndose a su preparación y desahogo. Concluida la audiencia alegarán verbalmente las partes y se les citará para sentencia."

"ARTÍCULO 723. ....

I. Respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias.

III. Y IV. ....

"ARTÍCULO 958. Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito."

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

"ARTÍCULO 960. El demandado formulará la contestación en los términos previstos por el artículo 260 de este código. Si opusiere excepciones de contumacia, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno."

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

En caso de que el arrendatario no conteste la

demanda o la reconvencción, se entenderá en uno y otro casos negados los hechos."

"ARTÍCULO 981. Una vez contestada la demanda y en su caso, la reconvencción el juez fijará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes."

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este código. Si dejen de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador a cargo del conciliador examinará en ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del Juicio."

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

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

"ARTÍCULO 982. En caso de desacerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de contumacia, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento."

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

"ARTÍCULO 983. Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba."

Para el ofrecimiento a admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil."

"ARTÍCULO 984. Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegando en las actas que

I. Y IV. ....  
"ARTÍCULO 985. Los incidentes que suscitaren el procedimiento se substanciarán en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental."

ARTÍCULO SEGUENDO — Se derogan los artículos 128, la fracción V de, artículo 346, 349, 350,

708 y 709 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

#### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO**—El presente Decreto entrará en vigor a los noventa días siguientes al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**ARTICULO SEGUNDO**—Los asuntos que se encuentren en trámite al momento de entrar en vigor las reformas contenidas en el presente Decreto, continuarán su tramitación conforme a las normas del mismo.

**ARTICULO TERCERO**—Las cuestiones de competencia y recaución con causa que se encuentren en trámite al momento de entrar en vigor las reformas contenidas en el presente Decreto, continuarán su tramitación conforme a las normas con que se iniciaron las mismas.

**ARTICULO CUARTO**—Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan a lo dispuesto por el presente Decreto.

México, D. F., a 24 de diciembre de 1966.—  
Sen. Gonzalo Martínez Carbala, Presidente.—  
Dip. Reyes H. Flores Zaragoza, Presidente.—  
Sen. Hector Jarquin Hernández, Secretario.—  
Dip. Eliseo Rodríguez Ramírez, Secretario.—  
Rubricas "

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintinueve días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.—Niquel de la Madrid H.—Rubrica.—El Secretario de Gobernación, Manuel Bartlett D.—Rubrica.

### SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

**DECRETO** por el que se concede permiso al ciudadano General de División Diplomado de Estado Mayor Juan Arevalo Cardoqui, para aceptar y usar las condecoraciones que le otorgan los Gobiernos de El Salvador, Guatemala y Venezuela.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Presidencia de la República

MIGUEL DE LA MADRID H., Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

#### DECRETO

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta

**ARTICULO UNICO**—Se concede permiso al ciudadano General de División Diplomado de Estado Mayor Juan Arevalo Cardoqui, para aceptar y usar las siguientes Condecoraciones

—Medalla de Oro al Merito, que le confiere el Gobierno de El Salvador

—Cruz de Merito Militar de Primera Clase, que le confiere el Gobierno de Guatemala

—De la Cruz Peruana al Merito Militar, que le confiere el Gobierno del Peru

—De la Cruz de las Fuerzas Armadas Venezolanas en su Primera Clase, que le confiere el Gobierno de Venezuela

México, D. F., a 18 de noviembre de 1966.—  
Dip. Guillermo Fonseca Alvarez, Presidente.—  
Sen. Agustín Triles Cruces, Presidente.—  
Dip. Antonio Mirga Aranda, Secretario.—  
Sen. Gonzalo Salas Rodríguez, Secretario.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintidós días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y seis.—Niquel de la Madrid H.—Rubrica.—El Secretario de Relaciones Exteriores, Bernardo Sepúlveda Amor.—Rubrica.—El Secretario de Gobernación, Manuel Bartlett D.—Rubrica.

### SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

#### AVISO

#### A LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL

En relación al aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de septiembre de 1966, en el que se estableció el procedimiento para la venta de divisas a tipo de cambio controlado para pagos de la totalidad del principal, intereses y demás accesorios de adeudados a cargo

de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal incluyendo sociedades nacionales de crédito, así como sus agencias y sucursales en el extranjero, a favor de entidades financieras y proveedores del exterior, garantizados o asegurados o bien otorgados directamente por los organismos oficiales pertenecientes a países que mezclan el llamado Club de París, comunicamos a ustedes que se sujetan a dicho procedimiento los adeudados correspondientes a operaciones formalizadas con dicho

México, D.F. a 21 de julio de 1963

DIARIO OFICIAL

3

reintegrado o deteriorado del mismo sea de más de cinco por ciento.

V. En caso de bienes sujetos al régimen de condominio las disposiciones aplicables en los casos de daños serán las mismas.

VI. El comprador radicado en contención de pago o desahucio en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribe veintidós días después de que tenga conocimiento el liquidador de la realización de la compraventa respectiva.

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

Art. 2446.- Si varios arrendatarios hicieran uso de derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando sobre el inmueble y, en caso de ser igual al que primero exhibió la cantidad global en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Art. 2446.-L. (Se deroga)

Art. 2449. (Se deroga)

Art. 2450. (Se deroga)

Art. 2451. (Se deroga)

Art. 2452. (Se deroga)

Art. 2453. (Se deroga)

Art. 2470. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo espresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, sin el aviso del escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación si el precio es variable y con un año si es fijo.

Art. 2464. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado en el caso de que el precio no se le ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2470 y 2475.

Art. 2485. (Se deroga)

Art. 2486. (Se deroga)

Art. 2487. Si el plazo de terminado el contrato no se ha fijado el arrendamiento se entenderá concluido a los sesenta y seis y doce meses si el arrendado continuara arrendamiento por tiempo determinado, en caso de que el arrendatario o cada una de las partes contratantes no le avisara conforme a lo convenido en el

contrato, cuando cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2470. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento cesan al término de plazo determinado si no concuerdan en contrario.

Artículo 2458. (Se deroga)

Art. 2489. (Se deroga)

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2445

II. III

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

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

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

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2472 de este ordenamiento.

II. Por la pérdida total o parte de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2433 2434 y 2445.

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada y arrendatario y desconocidos del arrendatario.

Art. 2491. (Se deroga)

Art. 2494. (Se deroga)

Art. 3042.

I. a IV.

(Se deroga)

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42 y la fracción V del cuarto párrafo, 241, 242 y 466 y la enmienda de Titulo Cincmo Sexagesimo se adicionan los artículos 285 con un último párrafo, 517 con un último párrafo y se derogan los artículos 483 a 499 y 410 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 42.- En las excepciones de independencia, conexidad y cosa juzgada la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las excepciones a los juicios de arrendamiento inmatriculados en los que se encuentre señalada al momento de su admisión las cosas señaladas de la demanda de la contestación de la demanda o de las solicitudes de modificación de juicio o meramente producidos tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la

El que se declara acreedor, como prueba, no se le otorga de la sentencia y cosa es el auto que la declara ejecutoriada.

Art. 114.

V. V.

En la sentencia que declara el estado civil de las personas se debe declarar el estado civil de las relaciones familiares.

VII.

Art. 271.

Se presumen contestados los hechos de la demanda que su parte no contesta. Sin embargo se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de acciones que afectan las relaciones familiares y el estado civil de las personas y en los casos A, que el embargamiento se hubiere hecho por escrito.

Art. 285.

Trámites de juicios de arrendamiento inmediato se agotan desde que sufragación se dafe. Declaraciones de hechos solo será admisible en el periodo de ejecucion de sentencia en la que se haya declarado la presuncion de mala fe. Las mismas declaraciones de hechos que se dan en dichos juicios, los mismos deberan ser recibidos por la parte interesada.

Art. 489 a 499. (Se copian)

Art. 517.

I. A. II.

En el caso en que el arrendatario en la contestacion a la demanda conteste o se acrete a la misma, el juez concedera un plazo de cuatro meses para la declaracion de nulidad.

Art. 225.

Se otorga:

Art. 731. Las salas de Tribunal Superior conoceran en unica instancia de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo civil de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias de que aquellas dicten no se dara recurso alguno.

#### "TITULO CINCO SEXTO-RIN"

##### De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario

Art. 957. A las controversias que surjan sobre el arrendamiento inmobiliario se aplican las disposiciones de este titulo. El juez tendra en cuenta las pruebas para decidir en forma definitiva y es este lo que en derecho contenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de caracter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicaran las reglas de este titulo en lo conducente igualmente, la accion que origine el arrendamiento para exigir el pago de rentas y prestaciones a que se refieren los articulos 2447 y 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la Republica en Materia Federal, se sujeta a lo dispuesto en este titulo.

Art. 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este titulo el actor deba acreditar con su comparecencia al contrato de arrendamiento correspondiente en el caso de que se trate de arrendamiento.

En la demanda contestacion reconvenccion y contestacion a la reconvenccion las partes deberan ofrecer las pruebas que pretendan tener o que se juzga empujando la documental que las tenga en su poder en el escrito sellado mediante el cual se solicite los documentos que no tienen en su poder en los terminos de los articulos 71 y 72 de este Código.

Art. 959. Una vez admitida la demanda por los procedimientos de las actuaciones se compare el actor a la parte demandada y si el actor no compare en el auto de admision de la demanda se decretara de la audiencia de ley 3.ª de comparecencia entre los 25 y 33 dias posteriores a la fecha de auto de admision de la demanda.

El demandado deberá dar contestacion y formular en su caso reconvenccion dentro de los 5 dias siguientes a la fecha de comparecencia. Si hubiera reconvenccion se compare traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 dias siguientes a la fecha de notificacion del auto de admision.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvenccion o transcurridos los plazos para que el actor admita las pruebas ofrecidas conforme a lo establecido y rechazadas las que no lo sean, habiendo concluido el periodo de las manifestaciones de que se suscribieron a mas tardar en la audiencia de ley 3.ª.

Art. 960. Desde la admision de las pruebas y hasta la presentacion de la audiencia de ley 3.ª de admision de las pruebas que han de admitirse de acuerdo a lo siguiente.

La declaración de las pruebas quedará a cargo de las partes por quienes deban presentarlas. Si las pruebas que se presenten no fueran suficientes, el juez en su caso, podrá ordenar la práctica de algunas de las pruebas que le fueren admitidas. El juez en su caso, podrá ordenar la práctica de algunas de las pruebas que le fueren admitidas. El juez en su caso, podrá ordenar la práctica de algunas de las pruebas que le fueren admitidas. El juez en su caso, podrá ordenar la práctica de algunas de las pruebas que le fueren admitidas.

El llamado o testigo perito o el llamado al documento que no han sido admitidos como prueba no se desahogan estas a mas tardar en la audiencia se declarará desahogada la prueba ofrecida por causa imputada al oferente.

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

I. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y acompañar a las partes a concluir el diligencia ante una amigable composición.

II. De no lograrse la amigable composición se pasará a desahogo de pruebas admitidas y si se encuentran preparadas, dejando de recibirlas que no se encuentran preparadas, las que se declaran desahogadas por causa imputada al oferente por lo que la audiencia no se suspenderá ni ofiende en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

III. Desahogadas las pruebas las partes alegarán lo que su derecho conenga y se dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Art. 962. En caso de que dentro del juicio que se refiere este título se demande el pago de rentas adeudadas por 02 o mas meses, la parte solicitante para solicitar al juez que a demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o extractos de consignación de las rentas adeudadas que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pagadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Art. 963. Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del estado del inmueble objeto de arrendamiento.

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

Art. 965. Para la tramitación de alegaciones respecto de autos a que se refiere este capítulo se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables una

vez interponida a apelación, no se admitirá si procede a reformar la tramitación para que se realice en el plazo de 15 días. El procedimiento en la apelación que se formule en un término de 15 días, se continuará con la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por el mismo período de la apelación definitiva se otorgará por consentidos las resoluciones y autos que se dicten en el plazo de 15 días, cuando dentro de dicho procedimiento.

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

Art. 966. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el primer grado.

ARTICULO TERCERO. Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Art. 73. Los actos relacionados con inmuebles que están sujetos a esta Ley cuando los procedimientos sean fraccionados o constructores de viviendas habitadas o de viviendas para zonas de subsidio de precios, no podrán ser denunciados ni impugnados mediante el sistema de arbitraje establecido en los términos de los artículos 69 y 70 de la presente Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto, serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este mismo.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite se seguirán tramitando por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D.F. a 14 de junio de 1953. - Dip. Juan Ramírez Roldán, Ruz, Secretario. - Sen. Mauricio Valdes Rodríguez, Presidente. - Dip. Luis Moreno Bustamante, Secretario. - Sen. Gustavo Salinas Inguiza, Secretario. Rubricados.

El secretario de la Dirección de la Federación de Artículos 85 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y publicación, emando el presente Decreto en la residencia de López Echeverría, a la ciudad de México, D.F. a 14 de junio de 1953, en cumplimiento de las facultades conferidas por el Sr. Carlos Salinas de Gortari, Rubricado. El secretario de Gobernación José Patrocinio González Blanco Garrido. Rubricado.

## **CAPITULO IV**

### **SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE EL JUICIO ORDINARIO CIVIL Y EL ESPECIAL DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

#### **A.- PRINCIPIOS PROCESALES QUE REGULAN A AMBOS JUICIOS**

La metodología procesal se rige fundamentalmente por los estatutos contenidos en las leyes adjetivas de la materia de que se trate. Sin embargo, ésta reposa sobre determinados lineamientos que, sin estar expresamente designados, hacen que todo procedimiento se vea armonizado y sustentado dentro de un esquema afable entre los que en él participan. Estas líneas directrices que están presentes en cualquier contienda judicial, emanan del análisis de los textos legales pero no en cuanto a su literalidad, sino de los conceptos que "entre líneas" se ocultan y que son deducibles a través de la conjugación de la propia lectura del precepto, la comprensión del mismo, unidos a la ideología de moral y justicia con que se observa a todo ordenamiento legal. Acaso esta labor sea propia de la doctrina jurídica, aunque la constante presencia de dichas líneas ataña a todo aquél que incursione voluntaria o involuntariamente en las rutas que se marcan dentro de una secuela procesal.

En virtud de lo anterior, estos dogmas son aplicados en toda controversia judicial; no obstante y con el fin de fijarles un distintivo que los



identifique de los dispositivos de ley, se les ha asignado el nombre de "Principios Procesales". Asimismo y toda vez que nuestro objetivo es esclarecerlos y ubicarlos dentro del procedimiento civil, nos referiremos a ellos de esa forma o bien como "Principios Generales del Proceso Civil". Por su parte, cabe aclarar que en este trabajo se analizan comparativamente a dos de los juicios que contiene la ley adjetiva de esa materia, siendo estos el Ordinario Civil y el Especial de Controversias del Arrendamiento Inmobiliario y que, por estar incluidos en el mismo cuerpo legal, pertenecen a la división del derecho privado, basando sus propias funciones en los mismos principios generales.

El derecho procesal, como defensor de las prerrogativas que consagran las leyes sustantivas, activa la aplicabilidad de los principios procesales en el litigio mismo, el cual no debe rebasar las márgenes que la formalidad le impone, es decir, que debe hacer pasar cada etapa procesal, y sus fases, por cada uno de sus pasos en forma sistemática y progresiva, sin alterarlos un ápice. Asimismo, activan su aplicabilidad en el ánimo del juzgador ante posibles circunstancias que no se encuentren reguladas por la ley, caso en el que los principios en cita bien podrían cubrir esas lagunas apoyados por el buen criterio del juez o por la sapiencia de las partes para invocarlos y solicitar su adaptación en auxilio de la solución de la contienda.

Es necesario señalar que los principios de que se habla, no tienen una regulación específica dentro de los ordenamientos legales,

simplemente son construcciones normativas de carácter complementario, emanados del análisis técnico de la ley procesal civil, cuyo objeto es guiar a los sujetos procesales en el camino para la obtención de una solución armoniosa del litigio. Por tanto, los tratadistas no han llegado a homologar ni designar una lista completa de dichos principios, como tampoco han asignado nombre propio a cada uno para identificarlos, ni el número exacto de los que existen. No obstante, nos referiremos a aquellos que coincidentemente regulan a los dos juicios que se mencionan.

Tenemos así que uno de los principios generales del proceso civil es el Principio Dispositivo, mismo que atribuye a las partes un señorío absoluto tanto sobre el derecho sustantivo motivo de la litis, como sobre todos los aspectos que se vinculan con el inicio, marcha y culminación de ella. Por lo que este principio es el que otorga a los particulares las facultades para reclamar lo que les pertenece o se les debe; dependiendo exclusivamente de su voluntad el deducir su acción cuando mejor le parezca oportuno o bien, renunciar a ella. Por su parte, el demandado puede o no oponer sus defensas y excepciones de acuerdo a su libre albedrío; sucediendo lo mismo en todas y cada una de las fases que componen al procedimiento, toda vez que éste carece de vida propia per se y necesita del impulso que lo incita a su actividad, con el fin de darle progresividad y llevarlo a su desenlace, motivo por el que recibe su nombre.

Por este principio, las partes disponen si ejercitan su acción o no, o si defienden y oponen; o si llevan a cabo las promociones que cubran cada parte del proceso, atendiendo a que siempre lo harán bajo su cuenta y riesgo; desprendiéndose así que también se le conozca como "Principio de Iniciativa de Parte" y que si éstas no lo excitan, el juzgador no ejercerá su ministerio mientras no le sea requerido.

Desde luego en nuestro sistema procesal, no cabe atribuirle a las partes el señorío absoluto aludido, pues esta circunstancia convertiría a los jueces en espectadores mudos de la contienda hasta donde los litigantes le permitieran. Por ello, el proceso civil mexicano reposa sobre el Principio de Autoridad como atenuante del anterior, en el sentido de que la ley otorga a los órganos jurisdiccionales diversas facultades que los hacen pasar de juez espectador a juez director combinando una con otra, dándole el carácter de oyente de las propuestas de las partes, pero a su vez el de sancionador de conductas irreverentes o de resolutor de oficio de aspectos irrelevantes durante la secuela procedimental, así como el de guía de la misma, buscando como meta la equidad en la contienda. Así que, por citar algunos ejemplos de dichas facultades de la autoridad judicial, encontramos en él Artículo 61 del Código de Procedimientos Civiles en vigor la potestad con que ésta se encuentra investida para mantener el buen orden y exigir el respeto y la consideración debidos a ellas, pudiendo tomar de oficio o a petición de parte las medidas de ley para prevenir o sancionar cualquier acto contrario al decoro y probidad e incluso

requerir el auxilio de la fuerza pública. Sirva también de ejemplo lo dispuesto por la Fracción II del Artículo 961 del mismo ordenamiento, en la que se faculta al juez declarar desiertas las pruebas no preparadas por causa imputable al oferente dentro de los juicios de arrendamiento; así como el Artículo 99 de dicha ley, en el que el juez repelerá de oficio los documentos que presentaren una vez concluido el desahogo de pruebas, sin ulterior recurso.

Por lo tanto, el principio de autoridad en mención, no pretende aumentar los poderes del juez, sino hacer que se conciba como tal; como autoridad; como el que ordena y como el que resuelve, amén de los deberes que está obligado a realizar independientemente de la petición de las partes.

Otra de las líneas directrices que rige en nuestro sistema procesal civil es el Principio Inquisitivo. La rectoría de éste es un tanto cuanto parcial en nuestro país y sobre todo en la materia que nos ocupa, toda vez que se encuentra ligado al de autoridad citado, pero le es totalmente antagónico al dispositivo, dado a que su temática se basa en actuaciones que le son propias al Estado, es decir, al orden público y al interés social, de tal suerte que la iniciación de un procedimiento civil correspondería a Él en nombre de los particulares, velando por el desarrollo del juicio con carácter de parte contendiente. Por tanto, el principio de que se habla muestra un perfil paternalista que por lo amplio del derecho común viene a aplicarse en determinados casos concretos, sin abarcar a todos. Por tal motivo lo podemos ver en juicios relativos al estado civil de las

personas o en aquellos en que los efectos de una posesión originaria termina por expropiación por causa de utilidad pública. Extendiéndose todavía más hacia casos como los de tutela o aquellos en que la autoridad dicta resoluciones de oficio. En este orden de ideas, podríamos decir que el sistema inquisitorial sería el perfecto en los países con perfiles dictatoriales o autocráticos en los que la presencia estatal es absoluta. Sin embargo en esta nación, se le da la mixtura adecuada para que jamás se antepongan el derecho público con el privado y que sí, por el contrario, coparticipen en un mismo fin, respetando los intereses particulares y salvaguardando a su vez los de la colectividad, tal y como se presenta en los juicios que versan sobre el arrendamiento de inmuebles destinados para casa habitación, mismos que son de orden público e interés social por ser los albergues de la familia y ser ésta la que constituye el núcleo de la sociedad.

Usualmente podemos encontrar algunos de los principios generales del proceso diseminados dentro de los textos legales diversos, que van desde códigos específicos hasta la propia Constitución Política, textos que se encargan de dar apoyo normativo a dichos principios. En este sentido, nuestra Carta Magna consagra en su Artículo 4 la igualdad con que la ley contempla al hombre frente a la mujer o viceversa, otorgándole a uno y a otro los mismos derechos y obligaciones. A su vez, la garantía de debido proceso inserta en el Artículo 14 de dicho pacto federal, reflejan la analogía que consecuentemente debe mantenerse durante el desarrollo de todo procedimiento. Por lo que se

descubre la participación inherente del Principio de Contradicción, a éste le han asignado también el nombre de Principio de Bilateralidad dado a que los dos contendientes están sujetos a las mismas condiciones una vez que se ha enderezado la demanda, pues a ella le sigue un traslado que se corre por medio del emplazamiento y en el que se pone en conocimiento del demandado lo que contra él se pretende, para que éste a su vez pueda refutarlo; continuando la rectoría de este principio en cada fase del debate como el derecho de las partes para ofrecer pruebas y sobre todo aquellas que gozan de una investidura mancomunada tal como la pericial, cuyo ofrecimiento activa en el acto la facultad de la contraria para nombrar a su propio perito. Este principio también se refleja en la bilateralidad de audiencia, en la que el juzgador oye las voces de los contendientes para formar un juicio hasta el momento en que lo emita y hecho que sea, el agraviado podrá combatirlo por medio de los recursos correspondientes a efecto de que la alzada lo sustancie, siendo ante ésta donde vuelve a imperar el principio citado, ya que de nueva cuenta el vencedor es oído por ella al contestar los agravios formulados por el vencido.

La presencia del principio de contradicción aludido no es absoluta, dado a que existen diversos procedimientos en los que la primera actuación se realiza mediante el despacho de ciertas medidas cautelares, como sucede con el juicio ejecutivo; sin embargo, ésta no es la excepción de la regla, sino que es una mera restricción a su vigencia, cuyo objeto es la salvaguarda de otros intereses jurídicamente tutelados que van a garantizar la acción principal

pero que en ningún caso van a borrar la bilateralidad del juicio pues esta aparece en la próxima siguiente actuación. No acaeciendo lo mismo en juicio ordinario civil ni en uno especial de controversias de arrendamiento, en los que la contradicción debe estar presente aun cuando ellos tomen un giro contumaz, toda vez que cada actuación le será notificada a las partes por vía idónea.

A lo largo del desarrollo de este punto, nos hemos estado refiriendo a los lineamientos por los que debe pasar una contienda judicial, dejando empero de lado la actitud por la que tiene que optar el que la va a presidir o ante quien se va a ventilar. La postura de éste debe integrarse por un abandono de prejuicios que influyan y enturbien la pureza del proceso. Por tanto, todas las consideraciones subjetivas del juzgador tienen que quedar olvidadas así como su propia personalidad y la de las partes, trocando la subjetividad por la objetividad, en donde sí debe sumergirse ligando exclusivamente al objeto con la norma jurídica. Esta regla tiene por nombre Principio de Imparcialidad, mismo que involucra un conjunto de verdaderos deberes procesales que se apuntalan en el interés que tiene el Estado para resolver las desavenencias de sus gobernados en forma pacífica mediante las decisiones del órgano jurisdiccional, cuyo dictado sólo debe obedecer al deseo de administrar justicia en todo acto procesal y en todos y cada uno de los procesos existentes, no solamente en los juicios ordinarios o los especiales.

Al lado de la imparcialidad viene el Principio de Moralidad que se finca en la responsabilidad del juez para garantizar la mejor conducta ética a que deben ajustar su comportamiento todos los sujetos procesales, incluyendo la de él mismo, de tal suerte que esa forma de actuar empape de buena fe, lealtad, veracidad y probidad a todo el aparato procesal con el fin de esclarecer la verdad de los hechos controvertidos. La consagración de este principio puede verse en el Artículo 61 del código procesal vigente, y su aplicación se refleja en las correcciones disciplinarias contenidas en el numeral subsecuente del mismo ordenamiento, dando el prístino lugar al apercibimiento y la amonestación, seguido de las sanciones pecuniarias y culminando hasta las corporales.

La impartición de justicia debe ser pronta y expedita, reza el Artículo 17 constitucional. De este precepto se desprende el Principio de Economía Procesal, abarcando desde luego al ahorro de tiempos en la dilación del proceso; intervalos que de acortarse, brindarían consecuentemente economía de esfuerzos y de gastos, por tal virtud el Artículo 133 del código adjetivo civil da el carácter de fatales e improrrogables a todos y cada uno de los términos procesales al aseverar que una vez concluidos, el juicio seguirá su curso y se tendrá por perdido el derecho que, dentro de ellos, debió ejercitar cada parte, sin necesidad de acusar la rebeldía correspondiente. Asimismo, si actualmente el juicio ordinario civil requiere la mención de testigos y presentación de documentos probatorios al entablar la demanda, y si en el juicio especial de controversias de arrendamiento inmobiliario se deben ofrecer las pruebas en ese mismo acto, el



legislador no hizo otra cosa que sujetarse a lo propuesto por este principio, dando por su parte al juez la encomienda de la dirección del proceso, sin que desvirtúe la igualdad de los contendientes, pero adoptando las medidas más adecuadas para obtener celeridad y economía en su desarrollo hasta una decisión ajustada a derecho.

El Principio de Inmediación Procesal es el que procura asegurar que el juez se halle en permanente e íntima vinculación con los elementos subjetivos y objetivos que intervienen en el proceso. La interacción que se describe, se ve reflejada y confirmada por lo dispuesto en el Artículo 961 del código procesal, ya que para todo juicio del arrendamiento de inmuebles, este numeral impone la presencia del juzgador durante toda la audiencia y toda vez que la misma actualmente se verifica en un solo acto, hasta la obtención de la sentencia definitiva, el juez está en contacto directo con las partes y objetos que se deriven del debate. Desde luego esta es una visión que podemos calificar de utópica, dado a que en la práctica forense la asistencia del imparcial es poco menos que notoria, pues durante el desarrollo del proceso éste delega sus funciones en el secretario de acuerdos o sobre el conciliador adscrito. A este respecto, la inmediación aludida se torna más bien al principio que le es antagónico al que estamos estudiando, siendo éste el Principio de Mediación que se inspira en el impedimento al contacto vivencial del titular del juzgado con las partes, con el fin de no afectar la imparcialidad con que debe resolver el litigio, evitando que se dé una relación personal y directa con ellas y demás sujetos

procesales, así como con cualquier elemento objetivo que de él se desprenda. Por su parte el Artículo 272-A del mismo cuerpo legal, pone a cargo del conciliador adscrito la función de exhortar a las partes para que lleguen a la amigable composición de la contienda. En este orden de ideas, el contacto personal del juez con los litigantes, se ve menos arraigado que en el juicio especial en cita, rigiendo pues, para el juicio ordinario la mediación y para el otro la intermediación procesal.

En una opinión personalizada, cabe apuntar que el legislador atinó certeramente al dejar al juez el cargo de presidir las diligencias respectivas de las controversias arrendaticias puesto que él, como encargado de despachar el asunto, puede utilizar de manera inmediata todos los medios que le son inherentes al caso concreto, desde los subjetivos y formales, hasta los objetivos o materiales, en persecución, de la mejor decisión que finiquite el pleito.

Sin duda la sustanciación del procedimiento, ya ordinario ya especial, merece ser publicada en algún medio de difusión que mantenga enteradas a las partes de que el órgano jurisdiccional ha dado respuesta proveyendo cualquier recurso presentado por las partes ante él, gracias al goce de la garantía del Derecho de Petición consagrada en el Artículo 8 Constitucional. El medio informativo para tal efecto es el boletín judicial. No obstante lo anterior, esta es una vía interna de notificación y otra manera de concebir al Principio de Publicidad y Secreto que también debe acompañar a los ya estudiados con

antelación, puesto que su otro ángulo se refiere a una facultad discrecional con que se ve investido el órgano jurisdiccional para determinar si el desarrollo del proceso se hace público o en privado. Desde luego hemos conjugado a la publicidad y al secreto dentro de un mismo principio, porque ambos se encuentran enlazados en los textos legales adjetivos de la materia civil en una mezcla de consonancia que rige a nuestros procedimientos. Sin embargo, de esos mismos textos también puede desprenderse el lugar prioritario del que goza el primero de ellos, pues la Fracción I del Artículo 59 del código procesal da el carácter de públicas a las audiencias de todos los procedimientos de la materia, con la taxativa de que el tribunal pueda determinar que aquellas que se refieran al estado civil de las personas o cualquier otra que convenga al arbitrio del juzgador, se haga en secreto. Por su parte el Artículo 387 del mismo ordenamiento, ratifica el carácter público de dichas diligencias, sucediendo lo mismo con el 910 y el 43 del Título Especial de la Justicia de Paz. Por otro lado, el secreto viene a manifestarse en cuanto a que la consulta de los autos almacenados en el archivo del juzgado no se ponen a disposición de cualquier sujeto, sino que únicamente se reserva a aquellos que previamente fueron autorizados por las partes para acceder al expediente. Asimismo y como una medida de precaución, la publicidad judicial de un juicio ejecutivo que inicia, siempre se verá en los roles del boletín judicial como "secreto", a efecto de salvaguardar los pagos y sus garantías como los bienes jurídicamente tutelados que son. Huelga decir que la reseñada y frecuente correspondencia entre la publicidad y el secreto, se hace presente en

determinados momentos del camino ora en el principio ora a la mitad del proceso, pero siempre sujeta al arbitrio del juez.

Del estudio hecho en relación a los principios generales del proceso civil, cabe destacar finalmente el último de ellos y sin el cual los ya descritos no tendrían marcha ni articulación procesal. Nos referimos en rigor al Principio de Escritura y Oralidad, mismo que corre igual suerte que el anterior dado a que éste encuentra una mixtura en una sola secuela y que a la fecha no encontramos procesos escritos y orales puros; siempre la práctica nos ha mostrado procesos combinados. En nuestra legislación predomina la escritura sobre la oralidad, pero no la excluye, le da cabida en algunas fases del procedimiento. Así que, la demanda inicial debe ir por escrito a fin de precisar los hechos y las pretensiones que van a constituir el litigio; la contestación ha de hacerse por escrito también; las pruebas se ofrecen de igual manera sin embargo, es en el desahogo de ellas donde la oralidad se hace presente puesto que al testigo se le interroga verbalmente y en forma similar da sus respuestas, aunque éstas sean capturadas al instante dentro de un acta. El absolvente de posiciones en desahogo de la prueba confesional, da sus respuestas por escrito y, la solución del debate se dicta de esa misma manera. No obstante lo anterior, aun cuando en otras jurisdicciones el llamado "Juicio Verbal" se encuentra en vigor, como en el caso del Estado de México, este procedimiento debe iniciarlo el actor con el libelo correspondiente.

Suponiendo, sin conceder, que los juicios en nuestro país fueran eminentemente orales, probablemente encontraríamos mayor celeridad en su depuración, aunque la seguridad de cada ponencia ante el juez quedaría en juego, siendo susceptibles de malas alteraciones que modificaran el sentido real de la acción y su defensa opuesta. En tal virtud, debemos reconocer que la formalidad por escrito es la que consagra cada acierto o equivocación que será trascendental en la administración de justicia.

Cada vez concebimos más al proceso como una sucesión sistemática de actos, en donde quedan entrelazadas conductas diversas de todos los que participan en él, mismas que a la postre lo han hecho un aparato que busca evitar la incidencia de vicios o violaciones en su desarrollo y que allende el tiempo, buscará cada vez más acercarse a la equidad y justicia para las que fue instrumentado, pero siempre apoyado no sólo en lo dispuesto a la letra del ordenamiento legal, sino además en lo que se encuentra detrás de su literalidad, es decir en los mensajes intrínsecos del mismo que son los principios rectores que hemos aquí destapado.

## **B.- SEMEJANZAS**

Correlativamente, el juicio ordinario civil y el especial de controversias en materia del arrendamiento han venido sufriendo alteraciones que

se pusieron de manifiesto en todas y cada una de las reformas que hemos estudiado a lo largo de este trabajo, mismas que han dejado, a la fecha, muy poca similitud entre uno y otro acentuando en ellos la autonomía que los caracteriza y los hace visiblemente independientes. A este respecto, debemos hacer notar que no existe ramificación alguna del derecho que tenga a su cargo la labor de confrontar a los diversos modelos contemplados por nuestra legislación en lo referente a procesos civiles; resulta aventurado otorgarle la insignia al Derecho Comparado como el responsable de esta tarea, toda vez que éste tiene por objeto analizar diferentes sistemas jurídicos que fijan elementos comunes mediante un método de estudio que coteja cada figura jurídica con la establecida en otros países, así como la que se ha venido dando a través de la historia y cuyos fines son de carácter meramente informativo tanto para el estudioso del derecho como para el creador y aplicador del mismo, encontrando en la legislación comparada la explicación causal de algunos de los preceptos nacionales y fijando las directrices del derecho actual. Por tanto, el derecho comparado en mención no se ocupa de cotejar diferentes juicios tramitables en una sola demarcación, sino que rebasa la esfera temporal y nacional ubicándolo como una ciencia mundial que, en avance evolutivo, va perfeccionando a la norma jurídica patria.

En virtud de lo anterior y a efecto de fincar un derecho comparado nacional y específico de una materia, enfocaremos ahora nuestra atención en aquellas características que les son comunes a cada uno de los juicios de que se ha venido hablando. Desde luego, no explicitaremos el nombre

de cada procedimiento, únicamente sacaremos a la luz las semejanzas que les son afines a ambos.

Tenemos así que la más relevante de las similitudes del orden procesal civil aparece en el derecho de acción otorgado por el Artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en vigor a los habitantes de esta Ciudad, pues otorga una facultad general a todo aquél que tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena, facultad que no sólo se reserva a uno u otro actor con diversos derechos, sino que además recae en el demandado la atribución de contrademandar a aquél que ha hecho valer pretensiones judicialmente en su contra, quedando sujeto al arbitrio del mismo órgano jurisdiccional donde se inició la contienda.

Con el fin de equiparar a uno y otro de los procedimientos a estudio, basta con remitirnos a la disposición contenida en el Artículo 968 del código adjetivo civil, toda vez que este numeral estipula expresamente que el juicio especial de controversias de arrendamiento se regirá por las reglas generales de dicho ordenamiento legal, siempre que no se oponga a las disposiciones propias del Título Décimo Sexto Bis que lo contiene. Teniendo así que el ejercicio de la acción y las excepciones oponibles a ella son semejanzas atribuidas a los juicios mencionados, así como también lo son las disposiciones relativas a la capacidad y personalidad de las partes; las actuaciones y

resoluciones judiciales, la presentación de documentos, notificaciones y términos judiciales, mismos que encuentran variantes debido a la autonomía de cada proceso, pero que vienen a reposar sobre la misma naturaleza que los rige. Por tal motivo, encontramos semejanzas de principios aunque no de actuaciones en ellos, de tal suerte que los dos procedimientos se enderezan con la presentación de la demanda y con la cual debe emplazarse a la contraria para que la conteste en un término prefijado por la ley para cada caso, oponiendo las excepciones y defensas que el reo tenga en su favor, gozando a su vez, y para ambos casos, del derecho a plantear la reconvencción a que haya lugar, misma que merece ser contestada por el reconvenido.

Asimismo, son análogos estos juicios en la facultad con que gozan las partes para ofrecer las pruebas que corroboran su dicho, aun cuando la variante estribe en el momento procesal en que se brindan y cuando se desahogan, pudiendo empero valerse de los mismos medios probatorios en cada caso; asemejándose también en las formas de ofrecimiento y desahogo de ellas. Por su parte, los incidentes e interposición de la apelación son iguales en ambos casos, así como la fórmula de las sentencias definitivas aun cuando su ámbito temporal sea diverso.

En términos generales, la paridad del juicio ordinario civil y el especial de arrendamiento, viene a concentrarse en la concatenación de actos procesales que se fundan en las mismas reglas y principios contenidos en la ley



adjetiva de la materia, viéndose acotados únicamente por las variaciones que se le atribuyen al segundo de los procedimientos mencionados, mismas que se consagran en título especial dentro del cuerpo de leyes que regula a éstos, siendo precisamente este título el que va a demarcar el sinnúmero de diferencias que le dan distinción a cada uno, posándolo en su propio medio de aplicación y tramitación, sin que por ello se alteren los principios rectores del proceso ni se vulneren los derechos de las partes, ya que las diferencias se encuentran en las propias actividades de ellas al lado de las del juzgador, enfocadas a abreviar la dilación de la contienda.

### **C.- DIFERENCIAS**

Las desigualdades de los juicios a estudio son variadas aun cuando estos reposen en los mismos principio y se rijan por reglas generales semejantes. Dichas variaciones empero son meramente de carácter objetivo y, desde luego, forense que únicamente buscan como fin inmediato la impartición de justicia pronta y expedita.

Tenemos así que la enorme divergencia entre el juicio ordinario civil y el especial de controversias de arrendamiento la encontramos en el objeto de estos, pues mientras que en el inquilinario dicho objeto no dejará de ser la desavenencia que verse sobre arrendadores y arrendatarios unidos por la relación contractual que ambos tienen sobre un inmueble determinado, cuyo uso se permite a cambio de una retribución; los procedimientos ordinarios son la vía

para ventilar discordias que emanan de objetos de otra naturaleza que no encuentran en la ley procesal una regulación especial, tales como juicios reivindicatorios, pago de adeudos, nulidad de contratos que no sean de arrendamiento y muchos más.

Otra de las disparidades de estos juicios, radica en la competencia material que los envuelve, toda vez que la vía ordinaria, aunque sea el camino para dirimir controversias con diversidad de objetos, la instancia se sustancia ante los juzgados de lo civil; en cambio, toda contienda que verse sobre inmuebles dados en renta, será tramitada única y exclusivamente ante los jueces del arrendamiento, así como cualquier acción que se intente y se derive de contratos de esta naturaleza, como aquellas que se promueven contra el fiador o terceros relacionados con el mismo acto jurídico o bien, la exigencia que un inquilino intente en forma legal para que el arrendador realice el resarcimiento de daños y perjuicios y pueda gozar del derecho del tanto que le otorga la ley sustantiva.

Como ha quedado escrito, el mundo práctico forense que determina la actividad procesal en la tramitación de los juicios que se comparan, es el que precisa las diferencias entre ambos procedimientos, por lo que para el ejercicio de cualesquiera de las acciones que se intenten ya en vía ordinaria ya en vía especial, el actor está compelido a exhibir con su demanda los documentos que acrediten la personalidad con la que comparece en juicio, así como aquellos

en los que funde su acción, acompañando a su vez todos los que tenga en su poder y que sirvan como pruebas de su parte para acreditar sus pretensiones, situación que también prevalece para el demandado. Sin embargo, en los juicios arrendicios la ley adjetiva exige al demandante la exhibición del contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito, demarcándose en este supuesto la situación que diferencia a los multitudinarios procesos, pues para el inquilinario es necesario, como requisito *sine equa non*, la presentación del instrumento que contiene las voluntades de los contratantes aun cuando éste se haya perfeccionado en forma verbal, lo que deja abierta a la actora la posibilidad de valerse de cualquier otro medio probatorio para justificar su acción, cosa que no sucede si un comprador de bienes raíces dejó de exhibir el convenio que le dé tal carácter y éste decida iniciar un pleito contra el vendedor porque incurrió en incumplimiento a las cláusulas del mismo, por ejemplo.

En el inciso anterior señalamos las semejanzas que existen en los juicios que hemos venido analizando, encontrando en ellas la fatalidad de emplazar al demandado y correrle traslado con todos y cada uno de los documentos con que el actor inició la demanda; no obstante lo anterior, el contenido integral de ellos es diferente en uno y otro caso, dado a que para el juicio ordinario se prescribe la presentación de los documentos que deban servir como pruebas en el momento oportuno, además de los que sirven como base de la acción, justo al ejercitarla. A este respecto cabe resaltar que la vía en cita cuenta con su propio período probatorio y que por su parte, el procedimiento

especial tiene un sólo momento para ofrecerlas que es precisamente al iniciar la litis, es decir, que a la demanda inicial, su contestación; reconvencción y su respuesta, las partes deben acompañar el escrito ofertorio de las pruebas que pretendan rendir en juicio.

En una opinión personalizada, las enormes desigualdades que caracterizan al juicio ordinario del especial, además de la objetiva y la competencial, tenemos a las que se refieren a los términos o plazos que la ley señala a cada uno para las diferentes actividades procesales que los rigen, es decir, esos lapsos que principian cuando ha llegado a su fin alguna otra actuación, observando entonces que presentada la demanda y siendo admitida con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, reiterando que en juicio especial de referencia debe acompañarse además el escrito ofertorio de pruebas; no así en el ordinario. En este orden de ideas, cabe añadir que el emplazamiento correspondiente lleva conjuntado el auto admisorio recaído al escrito inicial y que, si para un juicio ordinario solo se indican los datos referentes del actor, la vía que se sigue y las prestaciones reclamadas, así como el término de nueve días con que cuenta el demandado para contestarla; en el procedimiento especial, dicho auto señala además el día y hora para la celebración de la audiencia de ley, misma que se fija entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha en que se proveyó, resaltando en él que para estos casos, el demandado deberá contestar la demanda dentro de los cinco días que sigan al emplazamiento. Estas diferencias son visibles en lo que disponen los

Artículos 256, para el juicio ordinario; así como el 959 para el juicio especial, ambos dispositivos del código procesal.

Otra diferencia en cuanto a los términos, radica en el plazo que se le da al actor principal para contestar a la reconvencción que haya planteado el demandado; siendo que para el juicio ordinario, el reconvenido cuenta con seis días para responderla, según el Artículo 272 procesal; mientras que para el procedimiento especial, a éste se le conceden cinco días para el mismo fin. Haciendo divergentes también los momentos en que se computan los términos señalados, dado a que, en el primer caso el plazo se comienza a contar a partir de que se le corrió traslado al actor con la citada reconvencción y en el segundo, una vez que fue notificado el auto que la admite, lo cual logra apresurar la secuela procedimental, toda vez que la ley no exige que esta notificación sea personal, sino que basta su publicación en el boletín judicial para que surta efectos y comience a correr dicho término.

A partir de este momento procesal, comienzan a darse todavía más discrepancias, amén de las señaladas dentro de cada uno de los juicios de que se trata, en virtud a que cada uno se rige por disposiciones que los llevan a actividades muy diferentes entre sí, como lo es la afamada audiencia previa y de conciliación que se verifica en el juicio ordinario, misma que se señala una vez que fue contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción y la que se fija dentro de los diez días siguientes a ese hecho. Ocurriendo algo totalmente ajeno en el juicio especial, dado a que esa fecha de audiencia se determina

precisamente, y como ya se dijo, en el auto admisorio recaído al escrito inicial de demanda.

Dentro de los juicios ordinarios, la ley concede la injerencia a un auxiliar del tribunal que es el conciliador, ante quien las partes intentarán poner fin al litigio mediante una amigable composición. En los especiales, el mismo código obliga al propio juez a ejercer las funciones de dicho auxiliar para llegar al mismo fin. Sin embargo en el primer caso, y dentro de la diligencia mencionada, si los litigantes caen en desacuerdo respecto a sus discrepancias, la audiencia proseguirá, examinándose las excepciones opuestas; haciendo el juez hincapié en aquellas que son de previo y especial pronunciamiento, a efecto de depurar el procedimiento y hecho que sea, mandará recibir el pleito a prueba, si es que los contendientes lo solicitan y si él lo estima necesario. Para el otro juicio y no habiendo composición amistosa entre las partes, el juez pasará al desahogo de las pruebas admitidas y preparadas. Cabe hacer un paréntesis de observación en cuanto a los momentos de la fase probatoria de ambos procedimientos, ya que el juicio ordinario tiene su propia dilación probatoria que se da con la apertura de la misma después de diez días comunes que empiezan a contarse desde el día siguiente a aquel en que surte efectos la notificación del auto que manda abrirla, siguiendo a ello el ofrecimiento, admisión y desahogo de ellas. Al juicio especial no se le impone momento de apertura de esta fase, ya que es intrínseco al ejercitar la acción, sin embargo acepta otros como la recepción, después del ofrecimiento; y la preparación, después de la admisión. Por tanto, el

primer procedimiento acoge dentro de la dilación señalada la apertura, ofrecimiento, admisión y desahogo; en tanto que el segundo autoriza al ofrecimiento, la recepción, la admisión, la preparación y desahogo de probanzas. En cuanto a la recepción de ellas, la ley no hace distinción entre el propio momento de recibirlas y el de admitirlas, puesto que en el Artículo 299 adjetivo se lee: "Artículo 299.- El juez, al admitir las pruebas ofrecidas procederá a la recepción y desahogo de ellas en forma oral. La recepción de las pruebas se hará en una audiencia...". Tomando, como se ve, sinónimas a la recepción y a la admisión de pruebas, sin considerar que para poder admitirlas, es necesario primeramente recibirlas para en seguida, examinar si se ofrecieron conforme a derecho y entonces sí, dictar sobre su admisión o desechamiento según el caso, a menos que el legislador se haya referido a la recepción como efecto inmediato de la rendición física de un objeto material presentado como medio probatorio, en cuyo caso, los momentos por los que atraviesa la dilación probatoria quedarían como sigue: Apertura, Ofrecimiento, Recepción, Admisión, Rendición o Presentación, y Desahogo.

Por lo que hace a la llamada audiencia de ley, el procedimiento ordinario da ese carácter a la diligencia en que se desahogan las pruebas admitidas y alegan los contendientes, considerando que antes de ella ya tuvo lugar otra previa; en cambio, las controversias del arrendamiento designan como tal a aquella en la que se intenta la conciliación, se verifica el desahogo de pruebas, se alega y se dicta la sentencia definitiva en un solo acto, mismo que es

inaplazable, insustituible e indiferible, puesto que aquello que no se ventiló en tal actuación queda desechado por la obligación del juez para dictar de inmediato la resolución correspondiente en acatamiento a lo dispuesto por la Fracción III del Artículo 961 del código procesal. En tal proporción, el juicio ordinario sí permite el diferimiento de esta actuación, dejando a salvo el derecho de las partes para que se designe nuevo día y hora para la continuación de la audiencia, según está dispuesto por el Artículo 299 Párrafo Segundo y 388 del ordenamiento invocado y hecho que sea, es decir, desahogadas todas y cada una de las pruebas traídas a juicio se citará a las partes para dictar sentencia definitiva, lo cual tendrá lugar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se hizo la citación aludida, pudiéndose aplazar dicho término por ocho días más en caso de que la resolución dependa del examen de documentos voluminosos.

El recurso de apelación procede de igual forma dentro de los procedimientos a estudio, teniendo en cuenta que contra autos o interlocutorias, éste debe hacerse valer en un término de seis días, y el que se interponga contra sentencia definitiva, en un plazo de nueve, a partir de que surtan efectos las notificaciones de las resoluciones recurridas; a dicha interposición, tienen que anexárseles los agravios que causan las providencias combatidas, mismos que se presenta ante el propio juez que las pronunció, para que éste conceda tres o seis días al apelado a efecto de que conteste dichos agravios causados por un proveído o por la definitiva respectivamente y hecho que sea, remita las constancias correspondientes a la Sala del Tribunal Superior a la que se



encuentra adscrito. La variante que hace distinta a la vía ordinaria de la especial, es que en la primera de ellas la apelación contra autos, una vez expresados los agravios y contestados, el juez integra el testimonio correspondiente de todo lo actuado hasta el proveído recurrido y lo remite de inmediato a la alzada para su sustanciación. En la segunda, los autos dictados durante el procedimiento, y una vez interpuesta la apelación contra ellos, el juez la admite, y siendo procedente, reserva su tramitación para realizarla conjuntamente con el recurso que se formule contra la sentencia definitiva por la misma parte apelante, corriendo la misma suerte la apelación de un auto que la de la resolución final, toda vez que si esta no es apelada por el mismo recurrente, se entienden consentidas todas las resoluciones o proveídos que fueron apelados durante el procedimiento. Asimismo, este juicio especial no admite apelación extraordinaria, mientras que en el otro sí es procedente; demarcando aun más las diferencias entre uno y otro de los procedimientos citados el hecho de que las apelaciones en materia del arrendamiento solo son admitidas en el efecto devolutivo, es decir que mientras el recurso es sustanciado ante el superior jerárquico, las condenas ordenadas por el juzgador en el laudo definitivo son ejecutables, no suspendiéndose los actos judiciales por virtud del recurso.

Al igual que la apelación, los incidentes entrambos procesos se rigen por las mismas reglas generales, es decir, con un escrito de cada parte y, en caso de promover pruebas en ellos y admitidas éstas, se citará para audiencia dentro del término de diez días con la distinción de que en el juicio ordinario civil

existe citación para sentencia, mientras que en el especial de arrendamiento, la interlocutoria se pronuncia en la audiencia única del juicio, conjuntamente con la sentencia definitiva.

Enmarcar las diferencias descritas con anterioridad, nos lleva a resumirlas en dos rubros generales que fijan categóricamente la autonomía que da distintivo a los procedimientos estudiados, éstas son : la objetiva, misma que se impone a la otra, toda vez que el requisito esencial para que exista un proceso reposa fundamentalmente en el objeto que se encuentra en disputa entre los particulares, ya como cosa material, ya como derechos y obligaciones de ellos, es decir, como ejercicio de los derechos reales o personales que se pretenden hacer valer mediante la activación del órgano jurisdiccional. Objeto éste que será el que determina indubitablemente, la jurisdicción a que ha de someterse la contienda y que por tanto, regirá al ámbito de la competencia material en que se ventile. El otro de los rubros que hace distintos a los multicitados procesos es el de los términos de ley, los cuales se encuentran expresamente fijados en ella y que determinan el momento en que una actividad procedimental debe comenzar o finalizar y que son ellos los que producen la disparidad entre los juicios estudiados, puesto que señalan la pautas para actuar tanto a la autoridad como a los litigantes, trayendo consecuentemente la manera en que estos han de conducirse durante toda la secuela práctica de la litis. Por lo tanto y para abreviar, el objeto y los términos legales son las causas, mientras que la

jurisdicción junto con la actividad procesal, son los efectos que delinear las discrepancias que hacen independientes a cada contienda, respectivamente.

Finalmente, y a efecto de puntualizar los objetivos del presente trabajo, que son esclarecer las similitudes y diferencias entre el juicio ordinario civil y el especial de controversias de arrendamiento, hacemos las siguientes observaciones basándonos en las propias desigualdades de cada uno, a fin de determinar la funcionalidad práctica que se da en ellos dentro del ámbito forense. Por tal motivo, detallaremos a continuación los plazos que la ley señala a las actividades procesales mas relevantes que existen en la secuela de ellos y así contemplemos cual de los dos resulta ser el mas eficaz en cuanto a su prontitud.

Hablando en exclusiva del juicio ordinario civil, el reo tiene nueve días para contestar a la demanda entablada en su contra. En caso de plantearse la reconvenición, el actor principal cuenta con seis días para darle respuesta y hecho que sea, se señala fecha para la audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes. De no ser posible avenir a las partes, se abre el período probatorio, mismo que cuenta con diez días más para ofrecer pruebas y una vez admitidas, se fija día y hora para que se verifique la audiencia de su desahogo, diligencia que se establece treinta días después de dicha admisión. Una vez desahogadas todas las pruebas, se cita a las partes para oír sentencia definitiva, la cual debe pronunciarse dentro de los quince días

que sigan a la mencionada citación. En tal virtud y sin considerar otro tipo de actuación que merezca la ampliación de estos plazos, solamente en estas generalidades, la vía ordinaria requiere de ochenta días hábiles para su sustanciación.

Por su parte, el juicio especial de controversias del arrendamiento inmobiliario es admitido con el auto correspondiente, en el que se señala día y hora para que se verifique la audiencia conciliatoria, de desahogo de pruebas, de alegatos y de sentencia, lo que ocurre dentro de los 25 o 35 días posteriores a la fecha de la admisión de la demanda, entendiéndose que las pruebas ya fueron ofrecidas al iniciar el pleito y que dentro del término referido se incluyen los cinco días para contestar la demanda, mas los otros cinco para dar respuesta a la reconvencción en su caso, así como la recepción, admisión y preparación de pruebas.

En virtud de los cálculos anteriores, es evidente que el procedimiento especial no requiere ni de la mitad del tiempo que ocupa un juicio ordinario y por ende, fundándonos en estas bases, nos atrevemos a proponer al legislador una reforma que equipare mas a éste último con aquél o bien, que en definitiva se formalice un procedimiento único y universal que dirima cualquier controversia del índole de que se trate, como mejor alternativa para hacer realidad la pronta y expedita administración de justicia.

## CONCLUSIONES

En el orbe y desde la aparición del hombre en la tierra, su propia naturaleza lo ha empujado a correlacionarse con otros de su misma especie, buscando siempre no solo de compañía, sino que lo ha hecho con fines prácticos para soportar las enormes cargas de trabajo que trae consigo la labor de subsistencia, asignándose cada individuo funciones específicas que al conjugarse llegaron a crear núcleos de autosuficiencia capaces de sostenerse a sí mismos como a los demás que colaboraban asociados para la consecución de metas afines y convenientes a todos ellos. Esto desde luego necesitó, como en todo caso, la designación de elementos que tuvieran a su cargo tareas directivas que gobernarán las actividades grupales y que administraran las funciones constitutivas de clan, por lo que los demás miembros aceptaban para sí la subordinación y la sumisión al rector. De esta misma manera, comenzaron a formarse estatutos que impidieron los abusos del propio jerarca y de la misma sociedad, creándose para ello órganos facultados para sancionar las conductas que le eran adversas a su desarrollo.

En este orden de ideas, el mundo jurídico es el que viene a permitir ese respeto mutuo que se debe cada integrante de la sociedad actual, aunque ostenten caracteres de diversa naturaleza, evitando así invadir esferas que le son propias a otro. Por tales motivos, resultó conveniente elaborar el

presente trabajo, haciéndolo pasar por todos y cada uno de los puntos que lo conforman, para así destacar las diferentes opciones por las que pueden ser dirigidos los intereses propios del elemento social llamado hombre.

Como quedó anotado en el primer capítulo de este tratado, los individuos tienen como pristina alternativa solucionar sus conflictos sin hacer necesaria la activación de los órganos jurisdiccionales, valiéndose de una forma unilateral impuesta al otro por uno de los interesados como en el caso de la autotutela; o en forma bilateral con la concurrencia de las voluntades de los afectados como sucede con la autocomposición. Sin embargo, no siempre los intereses en disputa son arreglados de tan buena manera, por lo que se vuelve necesaria la intervención de un tercero imparcial que dirima los desacuerdos suscitados.

La materia del arrendamiento inmobiliario, sufrió una serie de cambios que evolutivamente se han ido perfeccionando hasta alcanzar el lugar que actualmente ocupa, no obstante que tuvo que independizarse adjetivamente del derecho civil, en respuesta a la satisfacción de la enorme demanda que tenían, y tienen, los juicios de esta naturaleza.

Todos los cambios que fueron evolucionando al juicio especial de controversias del arrendamiento inmobiliario, se hicieron con base en mejorar la calidad de la administración de justicia en ese ramo, puesto que en antaño,

éstos se ventilaban en juzgados menores y por la vía ordinaria, haciendo pasar la secuela procedimental por todas la etapas y fases que la conforman. Esta situación hacía prolongada y engorrosa la contienda, dando pauta a los litigantes a incurrir en artimañas que lo retardaban aun más, amen de la gran lista que de ellos se tenía en cada juzgado de paz. Por tal motivo, el legislador tuvo buen tino al sustraerla de esa jurisdicción y situarla en la primera instancia, sin importar que temporalmente la litis se tramitara en los juzgados de lo civil, pues en breve se crearon órganos con independencia procesal para sustanciarlos, decretándose paralelamente los ordenamientos adjetivos que venian a encuadrar en un solo proceso a estas controversias, aun cuando en sus inicios solo se aplicara a los arrendamientos para casa habitación.

El optimo resultado y la positiva funcionalidad de los juicios arrenditicios, impulsó de nueva cuenta al aparato legislativo a unificar toda contienda de esta índole para que le fueran aplicadas las disposiciones que se contenían, como a la fecha, en titulo especial del código adjetivo, sin hacer distinciones del uso para el que se destinaba el inmueble, logrando con ello la creación de un juicio a todas luces expedito que no requiere de un sinnúmero de trámites, dadas sus condiciones y características amen de la uniobjetividad que lo distingue.

En tal virtud y con base en las manifestaciones vertidas, es concluyente proponer la unificación de todos los procesos existentes en uno solo

es decir, amalgamar la diversidad de juicios en uno que siga las disposiciones del procedimiento especial estudiado, a efecto de resumir su tramitación y liberar así la enorme carga de trabajo en que se encuentran sumergidos todos los órganos impartidores de justicia, obteniendo de ello el honor de brindar a los particulares el goce inmediato de sus derechos en conflicto, sin violar las prerrogativas de los otros y respetando los principios generales del derecho.

Al inicio de este trabajo, pretendimos proponer la derogación del juicio especial referido, sin embargo al revisar metódicamente las reformas por las que atravesó, así como al hacer los cálculos en cuanto a los términos de ley de éste al lado del ordinario, olvidamos ese enunciado para dejar abierta la propuesta de la implantación de un juicio universal por excelencia que ventile cualquier conflicto de intereses, tomando como ejemplo a aquel que dirime los debates entre arrendadores y arrendatarios.

Proponemos a su vez la instauración de la ciencia del derecho comparado interno, que no solo observe la normatividad jurídica internacional, sino que enfoque su atención en metodologías que estudien la variedad de procesos que se dan en una misma demarcación, tal y como se realizó con este estudio, puesto que ello permitiría al legislador ampliar su visión dogmática del mundo jurídico y lo impulsaría a organizar un reajuste de normas procesales que fueran puliendo las actividades en la práctica forense dentro de los tribunales de justicia, evitando la promulgación de leyes con un contenido



altamente riguroso que lejos de beneficiar, entorpecerían la función jurisdiccional de nuestro país.

## **BIBLIOGRAFIA.**

**ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto.** "Proceso, autocomposición y autodefensa". 3a. Edición Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. México. 1991.

**ALSINA, Hugo.** "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", 2a. Edición. T. III y IV. Juicio Ordinario. Ediar Soc. Anon. Editores. Buenos Aires. 1961.

----- "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial". T. VI. Juicios Especiales. Ediar Soc. Anon. Editores. Buenos Aires 1972.

**ARELLANO GARCIA, Carlos.** "Procedimientos civiles especiales". Porrúa, México. 1967.

**BAÑUELOS SANCHEZ, F.** "La teoría de la acción y otros estudios". Cárdenas editor y distribuidor. México, 1983.

**BRISEÑO SIERRA, Humberto.** "El Juicio Ordinario Civil". V. I. y II. Trillas, México. 1975.

**COUTURE, Eduardo J.** "Fundamento del derecho procesal civil". Editora Nacional. México. 1984.

----- "Introducción al estudio del proceso civil". Ediciones Depalma. Buenos Aires. 1978.

**DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo.** "El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio". Porrúa. México. 1978.

**GOMEZ LARA, Cipriano.** "Derecho procesal civil". 4a. Edición. Trillas. México. 1989.

**OVALLE FAVELA, José.** "Derecho procesal civil". 3a. Edición. Editorial Harla. México. 1984.

**PALLARES, Eduardo.** "Derecho procesal civil". 13a. Edición. Porrúa. México. 1989.

----- "La interpretación de la ley procesal y la doctrina de la reconvencción". Ediciones Botas. México. 1948.

----- "Tratado de las acciones civiles". 4a. Edición. Porrúa. México. 1981.

**PINA VARA, Rafael** de. "Diccionario de derecho". 13a. Edición. Porrúa. México 1985.

**SANCHEZ MEDAL, Ramón**. "De los contratos civiles". 11a. Edición. Porrúa. México. 1991.

#### **LEGISLACION.**

"Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos".

"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".

**ECONOGRAFIA.**

"Diario Oficial de la Federación"

"Diccionario práctico Larousse. Sinónimos antónimos". Ediciones Larousse. México.  
1991.

**GARCIA-PELAYO Y GROSS, Ramón.** "Pequeño Larousse ilustrado". 13a. Edición.  
Ediciones Larousse. México. 1989.