



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL SAN RAFAEL  
"ALMA MATER" 3

ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

INCONSTITUCIONALIDAD DEL LAUDO  
ARBITRAL EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIATURA EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
EFRAIN / CABRERA RODRIGUEZ

ASESOR: LIC. JESUS MORA LARDIZABAL  
REVISOR: LIC. MARIA DEL CARMEN ISLAS SIERRA

MEXICO, D. F.

2001



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

**A MI ESPOSA**, por todo su cariño  
Indulgencia y su esperanza.

**A MIS HIJAS**, por su  
comprensión.

**A MI MADRE**, por su ilusión siempre  
guardada.

**A MIS PROFESORES** de  
mi Alma Mater  
Por su orientación y  
tolerancia.

**A MIS COMPAÑEROS** de generación  
con quienes compartí inquietudes.

# INDICE.

## INTRODUCCION.

### I. Antecedentes Históricos del Laudo Arbitral.

- 1.1. En la Antigüedad. . . . . 3
- 1.2. En la Edad Media. . . . . 15
- 1.3. En la Epoca Moderna. . . . . 18

### II. Generalidades del Laudo Arbitral.

- 2.1 El Arbitraje. Definición y concepto. . . . . 27
  - 2.1.1. Clasificación del arbitraje. . . . . 34
  - 2.1.2. Su naturaleza, legalidad, estructura y elementos .38
- 2.2. El Laudo Arbitral. Concepto, elementos y características. . . . . 49
  - 2.2.1. Homologación del laudo arbitral a la sentencia judicial. . . . . 57

### III. El Laudo Arbitral en Materia de Arrendamiento en el Derecho Mexicano vigente.

- 3.1. Fuentes Formales del Laudo Arbitral. . . . . 63
  - 3.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. . . . . 65
  - 3.1.2. Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. . . . . 68
  - 3.1.3. Código Civil vigente para el Distrito Federal. . . . . 71
  - 3.1.4. Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. . . . . 76

3.1.5.	Jurisprudencia en base a Laudos. . . . .	82
3.1.6.	Principios Generales del Derecho. . . . .	91
3.1.7.	La Costumbre. . . . .	94
3.2.	El Laudo dentro del procedimiento arbitral en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. . . . .	100
3.2.1.	Jurisdicción y Competencia. . . . .	102
3.2.2.	Fases Procedimentales Previas al Laudo Arbitral. . . . .	105
3.2.3.	El Laudo Arbitral y Su forma. . . . .	112
3.2.4.	Laudo Arbitral equivalente a la sentencia judicial. . . . .	114
3.2.5.	Ejecutorización del Laudo Arbitral en Materia de Arrendamiento Inmobiliario. . . . .	116

**IV Inconstitucionalidad de la Ejecución derivada del Laudo Arbitral en  
Materia de Arrendamiento.**

4.1.	Constitucionalidad de los Actos Jurídicos. . . . .	122
4.2.	Constitucionalidad de los Actos Jurisdiccionales. . . . .	127
4.3.	El Laudo Arbitral y su Inconstitucionalidad. . . . .	134

**Conclusiones.**

**Propuestas.**

**Bibliografía.**

## INTRODUCCION.

La figura procesal del arbitraje, es poco conocida por los alumnos de la carrera de Derecho, por lo menos en cuanto a la materia procesal correspondiente, pero no solamente es poco conocida esta figura por los futuros abogados sino que aún por los profesores de Derecho, poco conocen de esta figura. Quizá lo anterior se deba a que los programas de Derecho Procesal Civil o Prácticas Forenses, se abocan más al juicio ordinario, al grado que se ignora cuan necesario es conocer del arbitraje; aún más es necesario hacer un paréntesis a efecto de manifestar que aún los letrados del Derecho, como son los Jueces, desconocen el fondo de lo que el arbitraje tiene como ventaja con respecto al juicio ordinario civil, ya que el arbitraje debidamente instrumentado vendría a ser una herramienta que ayudaría a aliviar la carga de trabajo al Poder Judicial, en virtud, de que se formaría mayor conciencia a las partes que convienen en una cláusula compromisoria o compromiso sus diferencias a discutir, cuando faltan éstas a algún punto pactado en el compromiso o cláusula compromisoria en arrendamiento o en cualquier materia en la que pueda admitirse el juicio arbitral creado, aún más pactar concientemente éstas y darse cuenta que no es necesario llegar a la instancia judicial para dirimir sus diferencias y que posiblemente sería menor desgaste entre ellos al volver a convenir que es su voluntad aceptar el fallo arbitral o laudo, ya que finalmente a eso se debe llegar a aceptar la calificación del árbitro.

Si bien es cierto, que nuestro Código de Procedimientos Civiles dedica todo el Título Octavo, de su contenido para el juicio arbitral en veintiocho artículos y el Título V, Capítulo Cuarto; cuatro artículos para la preparación del juicio arbitral, esta cantidad de normas no establece el verdadero fondo o apoyo que necesita el juicio arbitral, el arbitro y la resolución emanada de éste para que el Poder Judicial finalmente, al homologar el laudo e investirlo de fuerza ejecutoria

que le haga ser viable para que haya menos cargas procesales por el simple desconocimiento del fondo del negocio y que en particular el árbitro, tuvo a bien conjugar la voluntad de las partes y junto con su calificación otorgada en el laudo, éste proceda y trascienda sin más problema que el de adquirir fuerza de cosa juzgada una vez que el Juez de Primera Instancia dé su autorización formal al laudo, para que este cumpla su cometido de dar a conocer que es voluntad de las partes aceptarlo o recurrirlo, pero con conocimiento de causa.

Quizá sea demasiado pedir que se creara dentro de la Judicatura un espacio a un conjunto de árbitros que, no sólo se encuentren enlistados para cumplir su cometido sino que tuvieran su propia cede arbitral que el mismo Estado, les proporcione para el buen funcionamiento de su quehacer jurídico como tales.

Por consecuencia se considera que se tendría que fundar un lugar en el que los árbitros tengan una cede arbitral conocida y que pueda servir al ciudadano debidamente convencido de que la decisión del árbitro no causará mayores problemas que los necesarios para llegar a cumplir con un laudo emitido por ellos que cumpla con los requisitos de ley, aceptando las partes lo pactado en el compromiso o cláusula compromisoria, con lo que tendría mayor fluidez en las problemáticas judiciales, así como menor carga de trabajo al Poder Judicial, al reconocer plena aceptación al fallo arbitral.

## **CAPITULO I.**

### **ANTECEDENTES HISTORICOS DEL LAUDO ARBITRAL.**

1.1. En la Antigüedad.

1.2. En la Edad Media.

1.3. En la Epoca Moderna.



Los procesos históricos en los que se ha visto envuelta la humanidad, han tenido que ver desde los inicios de la aparición del ser humano sobre la tierra con los factores de procedencia, traslado, asentamiento y organización de los grupos; esto tiene que ver con la interrelación que el hombre y la mujer tuvieron con la naturaleza y sus cambios tan radicales (glaciaciones, calentamiento de la corteza terrestre, aparición de los animales salvajes y en general los fenómenos geográficos y climatológicos) lo que provocó su sentimiento gregario (o sea el querer vivir no sólo en familia, sino en comunidad) además la búsqueda de una estabilidad que en principio lo declararon como de naturaleza nómada y posteriormente al encontrar mejores condiciones de vida se convirtió a la vida sedentaria; dichas circunstancias dieron como resultado que los grupos humanos constituidos tuvieran la necesidad de ser encabezados por un jefe, el cual fungiría no sólo como su organizador y administrador natural, sino también como un juez de justa causa, que por falta de evolución en lo que ahora conocemos como estado, no tendría ninguna representación pública y por lo tanto, sería considerado como un árbitro de buena fe o amigable componedor.

Es por lo anterior, que la figura del árbitro dentro del contexto histórico representa un avance de suma importancia dentro de las sociedades organizadas y establece el punto de referencia para el nacimiento de un sistema judicial (y desde luego de la aparición de la figura del juez) en el momento en el que los grupos humanos se constituyeron públicamente y los pueblos señeros determinaron aplicar la justicia no solamente desde el punto de vista de su propio

grupo frente a los demás, sino también la posibilidad de que cualquier controversia suscitada entre sus integrantes fuera resuelta por un juez particular o árbitro.

Una vez establecidas las causas que suscitaron históricamente la aparición del arbitraje sobre la faz de la tierra, es necesario estudiar las etapas históricas por las que fue transitando dicha figura jurídica así como su evolución hasta nuestros días.

### **1.1. EN LA ANTIGÜEDAD.**

En tiempos muy remotos los grupos sociales trataron de vincularse a través de las necesidades colectivas (alimentarse, vestirse, defenderse de los animales salvajes, protegerse de los fenómenos de la naturaleza, etc...); sin embargo su naturaleza nómada obstaculizaría todos los deseos de resolver los problemas en unión de otros.

Como lo anotamos anteriormente, el sentimiento gregario y "como consecuencia el sedentarismo, trajeron como resultado la formación de estructuras sociales primarias: tribus, clanes y hordas; asimismo surgieron actividades como la caza, la pesca, el comercio y los sistemas de defensa frente a otros grupos humanos; sin embargo, a partir de la aparición de la relación civil o mercantil originada en principio por el trueque y posteriormente por figuras como la

compra-venta, el comodato, el mutuo y otros contratos, se fueron originando los primeros conflictos de intereses interpersonales e intergrupales que haría más compleja la relación social y tomando en consideración que los grupos sociales eran rudimentarios, se hizo necesario nombrar una especie de árbitros (avenidores o componedores) cuya función primordial sería la de aplicar un criterio de justicia y equidad para resolver el conflicto".<sup>1</sup>

Con el desarrollo de la humanidad y el perfeccionamiento de sus instituciones (políticas, económicas y sociales) se originaron las estructuras jurídicas, que se jerarquizaban a través de los miembros más ancianos del grupo social, cuyas facultades comprenderían el juzgar o arbitrar; de ahí que la función juzgadora de esa época fuera más bien una aplicación de principios de orden moral y ético.

En los primeros vestigios de la sociedad que componía el pueblo de Israel (así como otros pueblos orientales y occidentales) existió un sistema de autodefensa o venganza privada, llevado a cabo por miembros de los grupos primitivos, haciendo valer sus derechos violados a través de una forma tradicionalmente religiosa o teocrática llamada : "la ley del tali3n" (ojo por ojo y diente por diente); y con el paso del tiempo la aplicaci3n de la justicia en propia

---

<sup>1</sup> PIRENNE Jacques. "Historia Universal", orıenes del hombre. Tomo 1, Sexta edici3n, Salvat editores. Espa1a.1976.P.12.

mano se transformaría en una composición voluntaria de los conflictos de intereses, con el objeto de resarcirse de los derechos subjetivos abusados por un tercero y da la oportunidad a que el incipiente ESTADO (como organización social, política, económica y jurídica) tuviera ingerencia y estuviera involucrada en las controversias, fijando los medios más idóneos para que el particular obtuviera la reparación de sus derechos.

Conforme a lo anterior el emérito abogado Alfonso Abitia Arzapalo, nos comenta "que entre los hebreos se practicaba un sistema de justicia llamado arbitraje, del cual se tiene conocimiento a través del antiguo testamento".<sup>2</sup>

Lo anterior se reafirma con la aparición de las instituciones jurídicas hebreas de origen religioso, ya que en el caso de que existan algunas controversias de índole personal o grupal, los ancianos más sabios del grupo (entre ellos los profetas y rabinos) tenían la facultad de resolver por delegación divina, más nunca de sentenciar (dado que esta labor era de YAVE, Jehová o lo que es lo mismo DIOS).

La aplicación de la ley se basaba en las ordenanzas del TALMUD, que era un libro sagrado cuyas reglas manifestaban la moral religiosa de la época y que recaían sobre cualquier integrante del pueblo de Israel.

Es así como la figura del árbitro presenta sus primeros escauceos y delimita su función componedora y avenidora en los conflictos internos, así nos lo comenta el profesor Cesaré Caravantes: "Entre los hebreos el arbitraje se inscribió en el mencionado TALMUD. Se recurría en ciertas causas dudosas al arbitraje de un tribunal llamado de los diez".<sup>3</sup>

---

**2.ABITIA** Arzapalo, José Alfonso. "De la cosa Juzgada en Matena Civil, editorial Botas, segunda edición, México 1959 P.P.350-355

**3.CARAVANTES.** Cesaré. "Tratado histórica, crítico y filósofo de los procedimientos judiciales". Edit. Española, Tomo I, España 1959, Pág. 54.

Así como el pueblo de Israel, otras naciones le dieron al arbitraje una connotación virtualmente religiosa, al grado de considerar que en una controversia no era el ser humano (árbitro el que la resolvía) sino era alguien dotado del don divino de juzgar y por lo tanto la decisión humana (que estaba en manos de un hombre justo) realmente era la manifestación de DIOS; tal es el caso de un pasaje bíblico en el que el rey Salomón aplica un criterio de justicia entre dos mujeres que peleaban sobre la maternidad de un bebé y siendo que su conflicto era de difícil resolución (en virtud de que ambas sustentaban como madres de dicho niño) el mencionado patriarca de Israel constituido no solamente como rey sino también como árbitro, pidió a sus colaboradores que cortaran de tajo al niño por la mitad y se repartiera cada una de las presuntas madres su parte correspondiente, lo cual fue aceptado como sentencia arbitral por una de las dos, declarando que era lo más justo, sin embargo la verdadera madre al saber que su hijo sería mutilado, prefirió cedérselo a su interlocutora, lo cual le dio un criterio de justicia a Salomón, mandando encarcelar a la usurpadora y entregándole el menor a su verdadera madre".<sup>4</sup>

No obstante que el arbitraje se constituyó como instrumento principal de aplicación de la justicia, a medida que los pueblos del lejano oriente se iban occidentalizando, su arbitraje perdía características divinas y tendía hacia lo humano y materialista, considerando que la influencia que ejercía el pueblo que sojuzgaba con influencia política a otras naciones, sería el que dominara el procedimiento arbitral; es así como el pueblo de Israel paulatinamente se va sometiendo a decisiones arbitrales en principio de los egipcios y casi 300 años antes de Cristo haría lo consiguiente con el Imperio Romano (como resultado del poder del Imperium y su influencia cultural dominante o transculturación); provocándose con lo anterior el incipiente establecimiento de tribunales de jueces para asuntos públicos y de árbitros para controversias privadas.

---

**4. CONSEJO EPISCOPAL LATINOAMERICANO.** Dios habla hoy La Biblia versión popular, editorial Ediciones Bíblicas Unidas, México 1984, Antiguo Testamento P.230.

Tal fue el caso de que, por un cambio de criterio y de aplicación de justicia, "se llevaron a cabo procesos arbitrales más que judiciales, con aplicación de normas privadas, convencionales y espontáneas como las que se aplicaron en el proceso de Cristo, dándosele al arbitraje aplicado por Poncio Pilato una modalidad de ser público únicamente para efecto de darlo a conocer, pero privado en el aspecto de tomar una decisión no en base a leyes romanas sino simplemente las decisiones de un grupo de fanáticos que provocaron un fallo inequitativo con el que se condenaría a un justo, evadiendo la acción de los tribunales judiciales y arbitrales romanos".<sup>5</sup>

Dentro del contexto histórico del Derecho Romano y casi 20 siglos antes del nacimiento de Jesucristo "el destino de la justicia se puso en manos de una persona o de un grupo de personas con jerarquía social, con lo cual también se motivó la aparición de dos cauces en los procesos judiciales; por un lado, el juicio a través de la sentencia del juez (que en derecho romano se conocería como IUDEX) y por otro la decisión equitativa y justa de un árbitro o juez particular llamado también Arbitrator".<sup>6</sup>

Posteriormente en la LEY DE LAS XII TABLAS, ya se empezaría a configurar lo que sería la división exacta entre el proceso judicial y el procedimiento arbitral; por una parte el iudicium tendría características públicas muy particulares y se ajustaría al sentimiento humano de aplicar la justicia en base no sólo el criterio del juez sino la interrelación de la naturaleza con los litigantes (actor y demandado) declarándose el procedimiento en forma oral y posteriormente publicista ante un peribranzas (hombre que sostenía una libra o balanza), frente a una vasija con tierra, otra con agua, dos inocentes sosteniendo antorchas o velas

---

5. FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano, Sexta Edición, Editorial Porrúa, México 1982, P.34.

6. VENTURA SILVA, Sabino. *Ibidem*. P.P 400-401.

y desde luego con el involucramiento del aire del ambiente, con lo cual se sostenía que los cuatro elementos fundamentales de la naturaleza deberían intervenir para darle la razón al que la tuviera.

En épocas muy posteriores y ya creadas las legis acciones y el proceso formulario (también denominado *ordo iudiciorum*) se trató de dividir los procesos en dos instancias; la primera debería desahogarse ante un magistrado (*in iure*) y la segunda ante un árbitro (*iudex arbiter*) o incluso ante varios árbitros que formaban una especie de jurado de carácter particular (no reconocido como órgano del estado); a dicha instancia se le conoce como "*apud iudicem*".

El doctor en Derecho: Sabino Ventura Silva, nos explica las finalidades de ambas instancias: "En la instancia *in iure* se exponía el caso y en la fase *apud iudicem* se recibían las pruebas sobre los hechos alegados, y finalmente el juez privado emitía su opinión (*pacere, sententia*) decidiendo el asunto".<sup>7</sup>

En cuanto a la segunda instancia o *apud iudicem*, ya con el nombramiento de el árbitro, éste continuaba hasta concluir el juicio; no obstante por la instancia de la controversia en ocasiones se nombraban tres o cinco árbitros (*arbitri, recuperatores*), pero también el asunto se podía llevar ante tres colegios permanentes (*decembiri, centumviri, tresviri capitales*); la designación de árbitros estaba en manos de las partes, no obstante si estas no los nombraban, los magistrados deberían hacerlo.

El mencionado doctor Ventura Silva ubica las facultades del árbitro al compararlo con el juez: "Cabe hacer notar que entre el *iudex* y el *arbiter* existía poca diferencia, pues ambos eran particulares a decidir la causa, la única diferencia, esta en las facultades concedidas a uno y a otro. El juez tenía

---

7.VENTURA SILVA, Sabino. "Derecho Romano". Editorial Porrúa, Décima Edición, México 1990. P.P. 400-401

esta en las facultades concedidas a uno y a otro. El juez tenía facultades más restringidas, mientras que las del árbitro eran más elásticas, el primero era designado cuando el demandado negaba y el árbitro, en caso de una estimación en dinero".<sup>8</sup>

Ya en la Ley de las XII Tablas (mencionada anteriormente) "se había establecido una pena a la que se hacía acreedor el árbitro que recibía algún peculio (soborno) por dar un fallo o laudo favorable hacia una de las dos partes; a esto correspondía incluso la pena de muerte, por violar los principios más fundamentales de la justicia particular (*ius naturale – ius gentium*)".<sup>9</sup>

En cuanto a la clase de árbitros que se podían nombrar en virtud del objeto del litigio y del origen del mismo, se dividían en dos tipos:

**a).**- *Arbitri compromisorius*. El cual se originaba en el propio compromiso de los contratantes o en su caso, si los mismos llegaban a presumir que en un futuro podría presentarse una controversia nacida de su relación jurídica; y

**b).**- *Arbitri receptus*. En este caso el árbitro o árbitros nombrados, se originaban en un conflicto materialmente judicial; y por lo tanto, los litigantes en virtud de hacer valer su derecho particular (*privatus*), solicitaban al *judex* se les asignara un árbitro y su autoridad la delegara en el mismo, únicamente para el efecto de terminar una controversia pecuniaria; a dicho árbitro se le conocía como receptor, mediador o intermediario".<sup>10</sup>

Como se puede notar, la función arbitral no sólo se canalizaba hacia lo jurisdiccional, sino que tenía un trasfondo de carácter social, dado que los particulares tenían la prerrogativa de arreglar sus diferencias como personas civilizadas y de buena fe; lo cual de alguna manera coadyuvará a la procuración

---

8.VENTURA SILVA, Sabino Op. Cit P 402

9.PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Sexta Edición Editorial Porrúa México 1969 P 62

10.PALLARES, Eduardo. Ibidem P 90



de justicia entre particulares y a la aplicación de la misma en casos en los que no se perjudicara un *strictu juris* (derecho público o derecho personal no sujeto a convenciones, prescripciones, renunciaciones o enajenaciones).

Por último es necesario mencionar que la propia Ley de las XII Tablas (que fue vigente en su contenido más no en su forma hasta el siglo II antes de Cristo) determinaba la forma en la que se deberían nombrar a los árbitros, lo cual se explica de la siguiente manera:

**a).**- La elección de los árbitros se justificaba a través del nombramiento de parte de los contratantes (cláusula compromisoria); además se presumía que aquellos contratantes que no ajustaban sus diferencias pecuniarias tenían la prerrogativa de satisfacer dicha necesidad en la aceptación de un juez o en el nombramiento de árbitros; finalmente también existía el nombramiento originado en un litigio, que podía ser dado por el *iudex* o en su caso si este delegaba la elección de los particulares, ellos podían emitir su voto por el árbitro de su predilección.

**b).**- La competencia arbitral podía ser unívoca, sin embargo era potestad de las partes elegir colegios arbitrales (tres, cinco, siete y hasta quince árbitros) cuando la controversia era de resolución compleja; como se puede notar el número de árbitros siempre era impar para que no existiera la posibilidad de empate y para que fuera más justo el fallo o laudo.

**c).**- La competencia arbitral se originaba en la libertad de apreciación que pudiera tener el árbitro para resolver o decidir sobre controversias entre particulares, esto dentro de los lineamientos del *ius civile*; por lo tanto, no había restricciones para su función arbitral, salvo que se inhibiera de conocer conflictos nacidos del *ius civile stricti iuris*, por considerarse fuera de su competencia".<sup>11</sup>

---

11. PALLARES, Eduardo. Op. Cit. P.P.437 y 438.

Con la evolución del Derecho Romano, la figura arbitral presentó cambios en cuanto a su infraestructura jurisdiccional pero también en cuanto a la persona que pudiera fungir como árbitro, dado que en principio el o los titulares de estas funciones deberían ser estrictamente ciudadanos romanos; sin embargo, en la etapa del Imperio y a raíz de la transculturación que sufrirían los pueblos conquistados (colonias), se permitió que existieran árbitros para pleitos extranjeros o en su caso entre ciudadanos romanos y extranjeros, y por lo mismo, los consulados tuvieron una función predominante en la administración de la justicia y en el suministro y supervisión de árbitros por conflictos particulares.

Dentro de la ramificación del Derecho Romano encontramos al arbitraje establecido entre los pueblos: Germanos, Ibéricos e incluso Francos, de los cuales a continuación haremos una breve referencia.

La cultura Germánica desde casi 10 siglos antes de Cristo y hasta la última etapa del Imperio Romano (Siglo X después de Cristo aproximadamente) no tuvo bases jurídicas propias en las cuales se sustentara el poder judicial y mucho menos los fundamentos del arbitraje particular; sin embargo, existieron asambleas populares o grupos organizados que tenían como objetivo principal llevar a cabo juicios de hecho y de Derecho; asimismo durante todo un año había reuniones en las que se dilucidaban problemas en negocios controvertidos, siendo la causa principal de su función, tratar de organizar a su propia sociedad en base a las relaciones equitativas. Los asuntos de mayor importancia estaban sujetos al arbitrio de grupos sociales reconocidos jerárquicamente, pero también se separaban de su competencia: las elecciones monárquicas, los juicios criminales y aquellos juicios civiles que fueran de orden público.

Los derechos sociales y personales tenían alguna relación con el arbitraje, en virtud de que eran individuos similares a los árbitros o por lo menos con capacidad parecida a la de ellos, los que podían conocer sobre pleitos civiles con un trasfondo económico; para tal efecto existía una ley llamada sálica que permitía

diferenciar entre las competencias arbitrales y judiciales pero también sobre las materias civiles o criminales, siendo el caso de que aquellos los asuntos más complejos que no pudieran ser solucionados por árbitros deberían ser canalizados a magistrados o proceres con el fin de llegar a un feliz término o por lo menos a un desenlace consentido por las partes.

Cabe considerar que el Derecho Germano reconoció jurisdicción a los árbitros, con la única salvedad de que estos no intervinieran en asuntos de interés nacional, dada la variedad racial de la cual provenían, pues su ingerencia como árbitros podría haber tenido desavenencia entre los pueblos que formaron esta cultura. Históricamente se presenta una descomposición en este caso de la estructura judicial, pues las asambleas tuvieron que delegar en cónsules (sobre todo los enviados por el Imperio Romano) la competencia para resolver sobre asuntos objeto de juicios arbitrales e incluso a magistrados con cargos y funciones civiles que con el tiempo recibían el título de condes. Dichas personas se constituirían con el paso del tiempo en árbitros de equidad cuyo nombramiento estaría avalado por los reyes y los de menor jerarquía eran nombrados por el pueblo.

Es necesario hacer notar la importancia que tuvo la transculturación provocada por la influencia del Imperio Romano, pues el pueblo germano anteriormente era considerado como un pueblo bárbaro y todas las controversias que se presentaban regional o localmente, se solucionaban a través de la fuerza bruta y juicios sumarios, aún proviniendo de controversias las de origen civil, lo que fue modificado con el paso del tiempo con la ingerencia romana; y en materia de arbitraje se presentó una transposición que permitió a los particulares resolver sus conflictos mediante una figura jurídica similar llamada "wont" que públicamente se convertiría en un derecho particular por excelencia y esto aunado a la creación de leyes harían del arbitraje un medio natural de solución en las desavenencias privadas, teniendo el tercero nombrado como árbitro, reconocimiento por todas las jerarquías sociales (reyes, magistrados, sacerdotes, etc. . .).

Por lo que respecta a los Ibéricos también se vieron influenciados por la cultura jurídica Romana (debiéndose tomar en consideración que ellos se constituyeron como una colonia imperial); para efecto del arbitraje debemos mencionar que los últimos años del siglo primero antes de Cristo se había estructurado un código de nombre ALARICO que se constituía por 31 leyes, trece de las cuales eran exclusivamente de arbitraje y esto se mantuvo hasta los años 649-672 después de Cristo, mediante una legislación resenvituaría creada en el Concilio VIII de Toledo y formalizada legislativamente en el año 653.

Al respecto manifiesta su punto de vista el emérito catedrático Ignacio Medina Lima: "La reforma de la legislación visigoda que realizaba sobre la base de un proyecto elaborado por órdenes del rey y transcrito por San Braulio, Obispo de Zaragoza, vino a ser el fuero juzgo, que posteriormente fue objeto de reformas en materia de arbitraje".<sup>12</sup>

Años más tarde se presentarían otras legislaciones de carácter real (más no decretos), que le darían al arbitraje una imagen de medio procedimental con fines de aplicación de la justicia, en relación a esto encontramos los libros segundo y décimo cuarto emitidos por el rey Don Flavio Resindo y que a la letra dice: "Que ningún hombre no debe de ser juez, sino aquel que lo mandare el príncipe, o aquel que fuere del consentimiento de las partes o aquel mandado por otros jueces: Ninguno debe de juzgar el pleito sino aquel que es mandado por el príncipe, o quien es encargado por el juez en voluntad de las partes con testimonio de dos hombres buenos o en su caso de tres hombres de buena fe. . . (Título 1 de los jueces y de los que juzgan)".<sup>13</sup>

Es notorio el hecho de que el arbitraje entre los iberos, formó parte de su cultura jurídica como una figura de suma importancia en la solución de controversias particulares, siendo la más alta esfera jerárquica de la monarquía

---

12. MEDINA LIMA, Ignacio. Breve Antología Procesal. Edt. Textos Universitarios UNAM, México 1973 P 29

13. ibidem P 72

(costumbre heredada de los romanos) la que daba la pauta legislativa para crear normas jurídicas que regularan no sólo el procedimiento arbitral sino que establecieran prácticamente el perfil del juzgador particular e incluso no siendo elegido por reyes o príncipes, se le diera ingerencia a los particulares en su carácter de contratantes o ya iniciado un procedimiento judicial (como litigantes), para votar por el individuo que ejerciera el arbitraje, debiéndose tomar en consideración que dicha función era delegada en forma lineal desde la más alta jerarquía de la realeza y una decisión tomada a la ligera para formular un laudo (juicio laudatorio) tendría como consecuencia un castigo ejemplar que podría llegar hasta la pena de muerte; asimismo concluimos, que la figura arbitral en esa época tenía características de mandato y de fe pública por una parte dicho poder se avalaba por el testimonio de hombres buenos con fama pública y por otro lado, el árbitro estaba habilitado en forma delegada por el príncipe para dar fe del procedimiento y de las cargas probatorias.

La fusión de la cultura visigoda y la romana, permitieron a la organización ibérica establecer un ordenamiento jurídico a través de funciones legislativas reales llamado FUERO JUZGO, que tendría como función primordial determinar la competencia y titularidad de los juzgadores civiles y criminales.

Es importante establecer que en antiguos documentos aparecen árbitros especiales con características de jueces de avenencia cuya designación se encargaba a los litigantes, esto es que las partes decidían sobre el nombramiento del árbitro avenidor, con la única excepción de limitar sus funciones en cuanto a la competencia y a la jurisdicción.

El multicitado catedrático Ignacio Medina Lima comenta en una de sus obras de derecho procesal sobre la categoría que tenían los árbitros con función de jueces de avenencia:

“El fuero real los admite pero no para lo criminal, las partidas distinguen dos partes de jueces de avenencia. Los árbitros juzgan conforme derecho y los que no

están obligados a seguir los trámites del procedimiento ordinario y pueden avenir a las partes de la manera que quieran (amigables componedores). La sentencia de éstos puede ser enmendada si se ha dado maliciosamente o por engaño", y sigue su comentario diciendo: "En esa época había asuntos que no podían conocerlos jueces de avenencia, y éstos consistían en situaciones derivadas de la relación social y de gobierno".<sup>14</sup>

Lo anterior estaba materializado dentro de la partida tercera, título IV, de las leyes 23 y 24, que tuvieron vigencia hasta fines de la Edad Media en España y cuya concreción legal traspasaría temporalmente al propio Renacimiento con las leyes de las cortes de Cádiz.

## **1.2. EN LA EDAD MEDIA.**

La decadencia del Imperio Romano y el desmembramiento regional de su poder, prácticamente fueron los acontecimientos que le dan entrada a la época medieval, a esto se le puede sumar el hecho de que las evolucionadas sociedades occidentales se identificarían a través de la religión cristiana de tal manera que buscarían fusionarse mediante su relación entre familias reales (como resultado de los vestigios de los consulados romanos en diferentes partes de Europa Central y aún de oriente) con esto se constituirían las primeras casas reales y surgirían nuevas estructuras económicas con influencia política, pues se originarían los primeros flujos de comercio regional entre los señores feudales y como resultado se le daría una nueva característica a la figura del arbitraje, dado que cuando existían algunas controversias jurídicas nacidas de contratos relativos a los feudos, el principal árbitro sería el rey del país en el que se encontrara el conflicto de intereses; no obstante cuando el litigio traspasaba los límites de lo regional, sería el propio PAPA (el Sumo Pontífice cristiano) quién daría la solución al

<sup>14</sup>. MEDINA LIMA, Ignacio. Opus supra cit. Pág.29

problema mediante un laudo arbitral, pero no solamente esto, sino que el mismo procedimiento y sus modalidades era propuesto por dicho personaje y es de tomarse en cuenta que el documento laudico emitido por el PAPA tenía el carácter de definitivo e incluso también se podía constituir como ejecutor de los laudos arbitrales; de lo anterior se desprende que la función que tuvieron tanto el PAPA como el rey o los príncipes en el medievo, sería determinante en la evolución del arbitraje.

El oscurantismo (como también se le llama a la época medieval por su influencia cultural limitada) "se convertiría en el punto de partida: del comercio regional, de la marina mercante y de la interacción de las relaciones comerciales entre oriente y occidente".<sup>15</sup>

Sin embargo, en materia de derecho las prácticas jurídicas tanto judiciales como arbitrales seguían siendo aplicadas, pues la producción legislativa estuvo frenada, en virtud de que únicamente se emitían decretos reales como normas públicas y decretos pontificales (Bulas PAPALES) con carácter de ordenamiento jurídico; de ahí que el lenguaje judicial y el del procedimiento arbitral se llevaran a cabo mediante latinazgos (*per iudicem postulationem*- por los postulados del juicio arbitral); esto tendría una utilidad relevante en los distintos reinos pues el occidente con el aumento de las relaciones comerciales haría del arbitraje el medio jurídico por excelencia para la solución de conflictos de carácter regional.

Como ya lo mencionamos anteriormente los señores feudales tenían el dominio pleno de las jurisdicciones en que se dividían los feudos y por lo tanto el pueblo común considerado como siervo natural, nunca tendría acceso a este tipo de prerrogativa jurídica, estimándose que el único que podía hacer uso de este procedimiento, lo haría por delegación de los reyes o príncipes, cuanto más que las propias actividades mercantiles y por ende civiles, únicamente recaían en

---

15. BRUGER Karl, "Historia Universal" Editorial Planeta y Novaro. Colecciones mínimas Tomo XII México 1989. P 22

los ya mencionados funcionarios pertenecientes a una elite y en casos extremos sólo el PAPA estaría dotado de potestad e imperium para admitir resoluciones arbitrales; y sólo se daban casos de controversias entre los propios laudos emitidos por reyes, príncipes y PAPAS, cuyo estudio debería ser analizado a fondo; como es el caso de las bulas decretadas por Alejandro VI, en el que le daría amplios derechos a los reinos de España y Portugal a fines de la Edad Media, para dividirse entre ellos los territorios del mundo occidental y de todos aquellos que aún no descubiertos formaban parte del patrimonio de las casas reales; esto se concretaría en el renacimiento con el otorgamiento de los territorios de América (a España desde la Florida hasta la Patagonia y a Portugal el Brasil y algunas zonas de Africa), originado esto en un arbitraje PAPAL que pondría fin a las constantes agresiones entre ambas potencias y a raíz del descubrimiento de América.

En la Edad Media la facultad de juzgar en caso de controversias entre señores feudales se había depositado en la persona del Rey, fuera el país que fuera, pero sobre todo en la Europa cristiana; sin embargo, el cargo de árbitro que era derivado de un fuero personal muy especial (JUZGO), podía ser conferido por el propio rey sobre la persona de un noble (también señor feudal) que a partir de ese momento debería aplicar la Justicia en forma equitativa y divina, en virtud de su calidad de "Hombre Bueno" en España del siglo X al siglo XIV después de Cristo, y hasta el dominio del REY DON FLAVIO RESCINDO, cuyo decreto emitió lo siguiente:

"Que ningún hombre no debe ser juez, sino aquél que lo mandare el príncipe o aquél que fuere del consentimiento de las partes, o mandado de otros jueces. Ninguno debe de juzgar el pleito, sino aquél que es mandado por el príncipe; o quien es escogido por juez de voluntad de las partes con testimonio de dos hombres buenos o con tres. . .".<sup>16</sup>

---

16. MEDINA LIMA, Ignacio. Op Cit. Pág. 72.



Como se puede notar el árbitro feudal estaba dotado de una calidad humana, reconocida por los litigantes y avalada por el rey, de tal manera que mediante el testimonio de dos hombres buenos, casi se le diera fe pública al cargo de árbitro y se confiara en una resolución justa; cabe mencionar que el juez por excelencia era el rey dentro de su propio territorio, pero debido a que las jurisdicciones de los reinados de esa época estaban muy alejados de los territorios feudales (feudos), el rey debería delegar dicha función en terceros (señores de ducado).

### **1.3. EN LA EPOCA MODERNA.**

A partir del Renacimiento, y mediante acontecimientos relevantes como el expansionismo territorial de los pueblos europeos por el resultado de los descubrimientos de territorios en América y en África meridional, así como el descubrimiento de la máquina de vapor y en consecuencia, la aceleración de la Revolución Industrial, la figura del arbitraje dio un cambio diametral, puesto que se empezó a manejar desde varios puntos de vista: el primero de carácter mercantil como efecto de los procesos productivos y el nacimiento de la economía; el segundo de carácter civil originado por la evolución de los contratos entre particulares, derivados de la tenencia de la tierra, compra-venta, arrendamiento y comodato de inmuebles que anteriormente tendrían el carácter de latifundios y que en esta época pasarían a ser propiedad de pequeños burgueses; por último, aquellos arbitrajes que se encontraban en un punto intermedio entre lo mercantil o civil, teniendo como referencia la intervención de autoridades públicas, sin llegar a ser jueces avenidores ni árbitros.

Siguiendo la tradición de las jurisdicciones y competencias que se presentaron en la Edad Media, los fueros tuvieron una importancia de tal magnitud en materia de arbitraje, que prácticamente serían el antecedente de la mayor parte de las leyes y ordenamientos jurídicos tanto de Europa Occidental como de América, donde la figura arbitral sería el punto de referencia para la solución de conflictos y controversias jurídicas; en relación a esto el mencionado catedrático Demetrio Sodi cita lo siguiente:

“En el fuero juzgo y los fueros municipales se encuentran disposiciones que autorizan el nombramiento de árbitros por las partes”- y continúa su punto de vista diciendo: En la cédula del 29 de marzo de 1503 dada en el Alcalá de Henares y más tarde en la ley 17 tit. 1, lib. 5, de la Nov. Recop. Se encuentra esta disposición: si por ventura algún pleito fuese tan dudoso o intrincado que pareciera no poder determinarse bien la justicia, y que se debía comprometer, los Presidentes no lo hicieran, sin consultar, enviándole la razón del negocio que fuera y con las causas que les movieron para que mandasen lo que se debía hacer”.<sup>17</sup>

Como se había mencionado anteriormente, el expansionismo territorial que llevaron a cabo las potencias europeas en los inicios del Renacimiento y los cambios sociales que se presentaron a raíz de la formación de ciudades industriales y coloniales, provocaron una evolución dentro de la legislación, al grado de permitirle su especialización; o sea, se comenzaron a manejar dentro de las propias materias de Derecho figuras tanto procesales como sustantivas, siendo el caso de que entre ellas surge el arbitraje privado.

Los juicios arbitrales que se presentaron al término de la edad Media (manejados aún por las casas reales de Europa), determinarían de una u otra forma, las normas jurídicas adaptables tanto a los compromisos en árbitros como a las cláusulas compromisorias contenidas en los contratos civiles; cabe señalar

---

17. SODI, Demetrio. *La Nueva Ley Procesal* Edt. Porrúa, México 1946. 2ª. Edición P P. 41. 42

que la materia del arbitraje se ramificó a partir de la segunda mitad del siglo XVI en dos grandes influencias jurídicas, por una parte en España, mediante el desarrollo de las cortes y por el otro lado, en Francia como resultado de la legislación procedente de los ministerios (lo que posteriormente se convertiría en partidas o parlamentos, a partir de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre); ambas ramas, serían de gran influencia tanto como para los demás países europeos y especialmente para las colonias americanas, quienes adoptarían y prácticamente imitarían las leyes civiles.

En España la continuidad del FUERO JUZGO como una posibilidad para resolver conflictos entre particulares, tuvo una excepción al permitirse administrar justicia mediante jueces árbitros compromisarios; es así como en la ley 25 de las Partidas, en su título 1 del FUERO JUZGO se menciona: "Por cuanto a los remedios de los negocios son muchos y no sólo el duque, el conde, el vicario, el asertor de paz, el tiufado, el millonario, el quinquenario, el centenano, el decano, el defensor, el numerario y los que por mandato del rey o del consentimiento de las partes se elijan juez".<sup>18</sup>

Es menester mencionar, que tanto el Fuero Viejo de Castilla en su libro tercero, como las Siete Partidas contuvieron información muy valiosa por su tendencia a convertirse en un sistema relativo al enjuiciamiento civil y la posibilidad de que el árbitro tuviera una dualidad como juez particular y como amigable componedor; asimismo se destaca el hecho de que el arbitraje se caracterizaría como una forma de avenir componer y concluir una controversia entre personas de buena costumbre y buena fe.

Por lo que respecta a Francia, a partir de la Revolución Francesa sobresalió la institución del arbitraje por su práctica social que posteriormente se convertiría en el siglo XVIII en un Derecho forzoso, pues los árbitros públicos eran elegidos por la asamblea del pueblo y sus laudos así como el procedimiento se

---

18. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XVII. Editorial Dr. S. A., Argentina 1982. P. 224

desahogaban en forma gratuita. Además la legislación en esta materia se fue dando por costumbre entre los juristas de la época, que con el afán de innovar, provocarían el nacimiento de la figura del arbitraje respaldado legalmente como si fuera un dogma.

En la Europa de la segunda mitad del siglo XIX, dada la evolución de los actos de comercio y el desarrollo socio-económico de la población, cuando se presentaba un conflicto de intereses, generalmente se tenía que llevar a los tribunales judiciales, que por costumbre burocrática tardaban bastante tiempo en desahogar el procedimiento hasta llegar a la sentencia; sin embargo, el juicio arbitral facilitaría dicha tarea:

En Italia se estableció, por ley de 4 de julio de 1857 y por ley de 2 de mayo de 1878, el arbitraje forzoso.

Este arbitraje funciona por medio de Juntas o comisiones especiales y sobre el particular, dice MATTIROLO: "En otras materias particulares, la ley establece magistraturas especiales a quienes encarga que decidan las cuestiones que puedan nacer de la aplicación de ciertas leyes particulares; a esta magistratura da el legislador el nombre de árbitro de comisiones o juntas de árbitros, o también de tribunales arbitrales, acaso para expresar aquella amplitud de facultades discrecionales que les concede en el desempeño de su cargo. Pero lo cierto es, que dichas magistraturas, compuestas de funcionarios públicos y no de árbitros privados elegidos por las partes, son verdaderos tribunales investidos directamente por la ley de una jurisdicción especial; y que, por lo tanto, sus decisiones son ejecutorias sin necesidad de providencia alguna de otra autoridad judicial, que les conceda el exequatur.

"CARNELUTTI, en un sugestivo estudio publicado en la revista di diritto commerciale y con el rubro "Una riforma dell' arbitrato", nos ofrece ampliamente la crisis de la administración de justicia en Italia y hace notar, con alto relieve, la

necesidad de procurar una mayor capacidad de los jueces y de los abogados. Considera como más urgente el problema de la judicatura, que la de los abogados, porque si bien éstos pasan solamente por la crisis de anemia. Juzga el ilustre procesalista, que el remedio se encuentra en la reforma del arbitraje y hace sugestivas indicaciones para modificar el arbitraje voluntario, y en alguna forma, el funcionamiento de los tribunales forzosos de arbitramento; pero no se presenta como un partidario del arbitraje forzoso, fuera del establecido en Italia y del que se ocupa MATTIROLO".<sup>19</sup>

Como se puede notar, tanto el arbitraje particular o voluntario y también el forzoso, ya en esa época iban a llegar a ser verdaderas válvulas de escape para la solución de conflictos entre particulares (especialmente individuos de clase acomodada y buenas costumbres); pero excepcionalmente el arbitraje forzoso tenía la calidad de acto de autoridad, pues quien lo llevaba a cabo era un funcionario público.

En el contexto del Derecho Mexicano se puede decir que la figura del arbitraje no existió en la época prehispánica, aún cuando los Tlatoanis (gobernantes mexicas) de alguna manera arbitraban conflictos comerciales entre pochtecas y mazehuales; sin embargo, no es factible que el arbitraje tuviera un origen dentro de la cultura mesoamericana, puesto que las clases sociales eran demasiado independientes entre sí y sus derechos patrimoniales únicamente se ejercían entre nobles, caballeros guerreros e incluso entre sacerdotes.

El surgimiento del arbitraje en el ámbito de México Colonial tendría que aparecer hasta el siglo XIX como consecuencia de la creación de las leyes constitucionales expedidas por las Cortes de Cádiz en España y trasladadas a nuestro contexto jurídico el 31 de mayo de 1820; un caso específico de esta circunstancia es el artículo 280 de la Constitución Española que en su texto menciona:

---

<sup>19</sup>.SODI, Demetrio. Op Cit. P. 42.

“No se puede privar a ningún español del Derecho de terminar sus diferencias por medio de jueces árbitros elegidos por ambas partes”.<sup>20</sup>

En la primera mitad del siglo XIX, México presentó política y socialmente un estado de transición muy singular, producto de procesos de independización y cambios de régimen de gobierno (incluyendo el malogrado Imperio de Don Agustín de Iturbide); aunado este a la gran influencia que sufrió la legislación mexicana por parte de juristas y legisladores franceses, permitió que una vez consumada la independencia del país, se pudiera emitir una Carta Magna con características permisivas para los particulares, lo que sentó las bases para crear leyes sobre el arbitraje en los años 1836, 1843 y 1849; sobre las mencionadas leyes el emérito profesor Demetrio Sodi hace el siguiente comentario:

“La constitución federal de 4 de octubre de 1824, estableció en el artículo 156 que a nadie podría privarse del derecho de terminar sus diferencias por medio de jueces árbitros, nombrados por ambas partes sea cual fuere el estado del juicio”. Así mismo menciona: “las siete leyes de 36, establecieron en los artículos 39 y 40 que todo litigante tenía el derecho de terminar en cualquier tiempo sus pleitos civiles o criminales sobre injurias personales, por medio de jueces árbitros, cuyas sentencias serían ejecutadas conforme a la ley y que para entablar cualquier pleito civil o criminal sobre injurias personales debería intentarse antes del medio de la conciliación”. Y agrega: “Las Bases Orgánicas de 12 de junio de 1843, reprodujeron los mismos artículos de las Leyes del Centralismo sobre arbitraje y conciliación”. Y concluye diciendo: “La Ley de 19 de mayo de 1849 y las circulares y disposiciones de ese año, dieron la forma de las citas a conciliación y procedimientos de arbitraje ante los Alcaldes para el efecto de buscar la conciliación, y leyes anteriores a la de 23 de mayo de 1837 que es la que arregla los Tribunales de Conciliación y Arbitraje, nos ofrecen todo un procedimiento encaminado a ese fin y en el Prontuario para los Alcaldes de Cuartel y Jefes de Manzana del licenciado LUIS DE EZETA, publicado en México en 1850, se nos

---

20. PEMEX LEX. Revista jurídica de Petróleos Mexicanos. No. 9. Editorial PEMEX, México 1989 P. 8.

proporcionan modelos de las actas de conciliación y de las medidas precautorias y órdenes del Ejecutivo así como de los arraigos y depósitos de personas”.<sup>21</sup>

No obstante que, como lo señala Demetrio Sodi, la constitución política de 1824 ya establece el derecho de los particulares a dirimir sus controversias mediante un juicio arbitral, pero también cabe considerar que su emisión original fue realizada por las Cortes de Cádiz y jurada por enésima ocasión en México el 31 de mayo de 1829; esto se presenta dentro del contexto histórico nacional, a menos de diez años de proclamada la independencia, por lo cual su contenido estaba canalizado prácticamente a los derechos de los criollos y los peninsulares o mejor dicho en conjunto a los españoles en general, como lo mencionaba el artículo 280 de dicha Carta Magna. Tal consideración sobre la titularidad del derecho a hacer uso del arbitraje lo mencionó el artículo 18 de la Constitución de Cádiz: “Los derechos ciudadanos les asisten a: quienes tuvieren su origen en los dominios de ambos hemisferios y estuvieren vecindados en cualquier pueblo de los mismos”.<sup>22</sup>

Con las Leyes de Reforma y la Constitución de 1858, bajo la influencia jurídica del presidente Don Benito Juárez, se le dio una gran importancia a las relaciones civiles, mediante la creación del código sustantivo, siendo el caso de que por primera ocasión se menciona el derecho al arbitraje como una prerrogativa de cualquier particular.

En el año de 1872, dentro de la primera ley jurisdiccional del Territorio de Baja California y en el consecuente Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se consiguiera el Derecho a comprometerse en árbitros pero también se le da fuerza jurídica a la sentencia de los mismos, a los terceros y a la homologación que debería legitimar el juez ordinario para ejecutar la sentencia.

---

21.SODI, Demetrio. Op. Cit. P. 52

22.PEMEX LEX. Op. Cit. P. 9.

Posteriormente a la Constitución de 1917 se empezaron a legislar los derechos civiles y procesales, con lo cual se le dio una importancia al arbitraje dentro de los rubros correspondientes a los Códigos sustantivo y adjetivo, viéndose por una parte la posibilidad de concebir al arbitraje como un mandato civil y por otro lado declarando al procedimiento arbitral como una instancia extrajudicial, con consecuencias judiciales legítimas, estableciéndose a su vez la posibilidad de homologar el laudo arbitral a la sentencia de primera instancia que podría emitir un juez en el procedimiento ordinario, e incluso incorporar al arbitraje como si fuera una primera instancia, dando la pauta al recurso de apelación y por ende al juicio de amparo.

Antes de pasar al siguiente capítulo se hace necesario señalar que la institución del arbitraje a partir de 1932 (año en que se publicó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que hasta la fecha no ha sufrido una gran modificación), virtualmente se ha conservado en los mismos términos con los que se creó, siendo el caso de que su falta de evolución la ha provocado la inconstancia en la práctica jurídica de este procedimiento y la poca importancia que le han dado los juristas del siglo XX, y en consecuencia no pudiendo determinarse como una verdadera figura procesal y ni siquiera de carácter contractual, pues tanto en el Código Civil del Distrito Federal como el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (vigentes ambos) esta considerada como una simple figura optativa sin mayor trascendencia en lo jurisdiccional



## **CAPITULO II.**

### **GENERALIDADES DEL LAUDO ARBITRAL.**

#### **2.1. EL ARBITRAJE. DEFINICION Y CONCEPTO.**

##### **2.1.1. CLASIFICACION DEL ARBITRAJE.**

##### **2.1.2. SU NATURALEZA, LEGALIDAD, ESTRUCTURA Y ELEMENTOS.**

#### **2.2. EL LAUDO ARBITRAL. CONCEPTO. ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS.**

##### **2.2.1. HOMOLOGACION DEL LAUDO ARBITRAL A LA SENTENCIA JUDICIAL.**

## 2.1. EL ARBITRAJE. DEFINICION Y CONCEPTO.

Dentro del contexto humano, los conflictos que se pueden generar entre personas, generalmente tienen una posible solución mediante la voluntad de las partes ingerentes e inclusive, algunas veces un tercero interviene como mediador para convencerlos a llegar a un acuerdo; esto sin tener más interés que el de arreglar el problema y avenirlos.

Sin embargo, a nivel jurídico no sólo se da este caso, sino también se trata de acordar una solución a ejecutar por las partes, con la debida conciencia de éstas de que el arreglo propuesto por un tercero sin ningún interés jurídico, es lo más cercano a sus voluntades y por lo tanto, debe respetarse su decisión como cosa juzgada.

Como se puede notar, estamos hablando de una función consistente en: arreglar, componer, avenir, acordar, etc.; no obstante, esto es realizado por alguien con plena autoridad sobre las partes en conflicto; pública y oficialmente reconocido; o sea, un Órgano Judicial con jurisdicción y competencia reconocidas para decretar y resolver equitativamente sobre el particular. Esto debe ser promovido y provocado por una voluntad personal de un contendiente que tenga el deseo de arreglar el problema (generalmente para su beneficio) aunque la parte o partes contrarias ignoren la tramitación y radicación del juicio en el cual se verán involucrados involuntariamente.

Lo anterior nos lleva a considerar que un conflicto tiene dos posibilidades de arreglo (cuando menos considerado este desde un punto de vista del tercero que lo resuelve); por un lado, mediante el Órgano Jurisdiccional competente sobre el objeto jurídico en contienda y que es estimulado a través de una demanda de la parte que desee la solución (actor o demandado); y tarde o temprano el criterio del Juzgador pondrá fin al conflicto; por otro lado se presenta la posibilidad de establecer entre ambas partes y voluntariamente a un tercero con conocimientos y cualidades bastantes para poner en sus manos el caso a resolver con el criterio de dar por terminada lo más rápida y efectivamente la contienda, aquí estamos hablando de un árbitro.

Con respecto a la segunda posibilidad de arreglo, el arbitraje o función formal de árbitro es una actividad extrajurisdiccional que se encamina siempre a poner fin a una controversia, pero nótese la plena voluntad de ambas partes para sugerir y acordar la intervención de ese tercero.

Por lo anterior y por ser materia de este estudio es necesario definir más técnicamente. Desde un punto de vista lingüístico formal, el arbitraje es:

“Función de una persona facultada y con poder para determinarse a una cosa con preferencia a otras; acción o facultad de arbitrar. Juicio Arbitral”.<sup>23</sup>

Desde un punto de vista estrictamente jurídico, el arbitraje viene siendo una forma de juzgar o emitir un juicio sin tener jurisdicción; tal facultad es delegada por las partes en controversia y el fallo que se emita debe tener validez legal para las partes y por lo tanto, es aceptado por ambos como cosa juzgada, una vez que se ratifique el laudo (criterio de solución arbitral) por una autoridad jurisdiccional.

<sup>23</sup>. DICCIONARIO POPULAR DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Calleja Editorial Saturnino Calleja Madrid España 1950 P 126.

Conforme a lo anterior, tenemos que señalar la falta de formalidad jurisdiccional del arbitraje, como nos lo hace notar el Doctor Salvatore Satta al citar que el arbitraje es "La facultad de los particulares de someter sus controversias no a los jueces estatales sino a personas privadas de jurisdicción para que sean éstas las que resuelvan una determinada situación jurídica".<sup>24</sup>

Esa falta de jurisdicción hace (como consecuencia) del arbitraje una facultad unívoca y exclusiva, donde la figura del árbitro se canalizará por vez primera y única a la solución de un problema, le reduce su función al caso específico. Aquí cabe señalar que hay excepciones al respecto cuando las partes se someten a un "Arbitraje Oficial" como veremos más adelante; sin embargo, por su naturaleza sigue careciendo de jurisdicción.

En otro aspecto, se comprende que el arbitraje es un proceso o aplicación de un procedimiento legal (apegado al derecho) y justo con una característica bien definida que es el manejo de tal procedimiento por un particular; así nos lo hace ver el Doctor Humberto Briseño Sierra al decir: "el arbitraje es un proceso jurídico tramitado, desarrollado y resuelto por particulares".<sup>25</sup>

De la anterior definición se desprenden actos materiales e intelectuales del Arbitro y estos son: trámite, desarrollo y resolución del conflicto de intereses: no obstante, por ser una función sin forma de procedimiento judicial, está basada en conocimientos y experiencias relativas a la materia o tema controvertidos, sin tener que ser un doctor o perito en Derecho y menos en estudios judiciales.

---

24. SATTÀ, Salvatore, en *Diritto "Processuale Civile"*, P. 554 Traducción realizada por la Lic. Leticia Aguirre Rocha para el Centro Universitario Patria. Gaceta 13 del 1980.

25. BRISEÑO SIERRA, Humberto. *El Arbitraje Comercial. Doctrina y Legislación*. Editorial Limusa México 1988. P. 12

Es de llamar la atención, que para algunos juristas al arbitraje forma parte de un acuerdo de voluntades entre las partes e incluso hasta se comprende como una tercera voluntad no ajena a las partes pero sin interés jurídico, como lo define el mencionado emérito Doctor Briseño Sierra:

“El arbitraje es una relación jurídica triangular en cuyo vértice superior se encuentra el árbitro, que es el sujeto ajeno a los intereses en disputa, y llamado por las partes para componer las diferencias que les separan”.<sup>26</sup>

Para encuadrar la figura del árbitro, cabe señalar el hecho por el cual un particular es designado para esa función y las fases por las que debe atravesar la misma; incluso comparándola con la del juzgador público o Juez:

“En contraste con el proceso judicial, el arbitraje es más dúctil y maleable. Abarca la mera intermediación y aún el dictamen de un experto, hasta la conciliación, la amigable composición, el laudo en conciencia y el procedimiento en derecho”.<sup>27</sup>

Visto el arbitraje como una intermediación por parte de un experto, en materia o tema específicos, pero sin información académica para emitir criterios jurídicos, es de esperarse que la solución al conflicto, tenga una connotación humanista y empírica; por lo tanto, el fallo dado por el árbitro puede tener lagunas y vicios o de consentimiento y forma. Como consecuencia de lo anterior, un órgano jurisdiccional debe calificar de válido el laudo ratificándolo o desechándolo.

---

<sup>26</sup>. BRISEÑO SIERRA, Humberto. Op Cit. P. 12.

<sup>27</sup>. Ibidem

Es significativo el hecho de que el arbitraje es una forma de Juzgar, pero nunca podrá ser igual al Juicio Público, esto es una finalidad del poder judicial como mandato de la sociedad, consistente (en su forma) en la aplicación de la justicia y la equidad en la sociedad organizada; así nos lo hace saber el doctor Becerra Bautista:

“La actividad de los jueces resulta así ser subsidiaria de la actividad de las partes interesadas”.<sup>28</sup>

Separando los aspectos jurídicos de los humanos, encontramos en el arbitraje una gran diferencia frente al juicio jurisdiccional que sin duda es más complejo, pues aunque el árbitro carece de conocimientos propios en la materia o tema en conflicto, se hace auxiliar de conocedores y peritos en la materia para suplir esa deficiencia. Más no solamente eso hace deficiente al arbitraje, sino también la falta de reconocimiento público; o sea, al ser potestativa de las partes la elección de un árbitro y al crearse un procedimiento y desarrollo muy particular del caso, una consecuencia lógica es la tipificación del laudo o resolución particular, como caracteres estrictamente particulares.

El anteriormente citado jurisconsulto italiano Salvatore Satta nos lo confirma al mencionar que:

“El árbitro puede resolver de acuerdo con sus propios conocimientos y convicción (a verdad sabida y buena fe guardada) o siguiendo normas de derecho, según se haya pactado en el compromiso respectivo, pero el árbitro siempre carece de toda investidura estatal. Es, por tanto, un juez privado”.<sup>29</sup>

---

28. BECERRA BAUTISTA. José. Op. Cit P. 49.

29. SATTA Salvatore. Op. Cit. P. 554.

Así también nos hace reconocer la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional del Estado, para darle un voto de calidad judicial y convertir al fallo en cosa juzgada pública:

“Sus resoluciones son válidas por la previa voluntad de las partes que han querido someterse al arbitraje; pero cuando se deban realizar actos en cumplimiento del laudo arbitral, y estos actos impliquen jurisdicción, se necesita la intervención de los órganos jurisdiccionales responsables”.<sup>30</sup>

Por consecuencia, el laudo por sí solo (como una resolución arbitral) no tiene plena aplicación, salvo que las partes así lo ejecuten, siendo hasta su autorización judicial cuando se debe ejecutoriar (el laudo vendría a ser un nuevo convenio).

Por último, cabe caracterizar al arbitraje como una previsión (en ocasiones) cuando al realizar un convenio o un contrato se incluye en el clausulado la posibilidad de establecer un árbitro en la presentación de posibles controversias (cláusulas compromisorias); con lo cual, se le da al arbitraje una categoría de composición legal con la finalidad invariable de avenir a las partes contendientes; o sea que estos al aceptar y acordar esta posibilidad, de antemano quieren llegar a ser ajenos a un conflicto que perjudique sus intereses y así a un rápido y justo arreglo.

El doctor Salvatore Satta nos lo confirma, señalando:

“La razón fundamental, o al menos aquella que primordialmente interesa para la comprensión jurídica de esta institución, es que las partes ven en el arbitraje una especie de composición de la controversia, atenuada en esta forma: que sustituyen al propio juicio, el juicio de otras personas como ellas y lo aceptan como un juicio propio. En el fondo del arbitraje existe una voluntad de transigir”.<sup>31</sup>

30. SATTÀ Salvatore, Op. Cit. P. 554.

31. SATTÀ, Salvatore, Diritto Procesuale, Civile P 554

Continuando con su valiosa aportación, Satta nos dice:

“Por esto, la expresión típica del arbitraje es la de los amigables componedores o de los árbitros de equidad. Aún cuando la ley acepta un arbitraje de acuerdo con el derecho es esta una especie anómala que no encuentra jamás o casi nunca aplicación práctica”.<sup>32</sup>

Se deduce de este criterio doctrinario, que el arbitraje no se basa en la intransigencia de las partes para llegar al acuerdo, sino en una diferencia entre ellas opuesta al juicio arbitral con la voluntad de conseguir una amigable composición.

Como Colofón mencionaremos al Doctor Demetrio Sodi que nos comenta:

“Según las leyes de partida en España, los jueces de Albredio no podían ser puestos sino por avenencia, pues árbitros tanto quiere decir en romance, como jueces avenidores escogidos o puestos de las partes para librar la contienda que es entre ellas”.<sup>33</sup>

Por lo tanto, el arbitraje generalmente tiende a la avenencia de las partes como causa inicial del procedimiento, por estar respaldado por la buena fe de los contratantes (comprometidos y compromitentes); aunque como causa final se busque la aplicación de la justicia y equidad privada.

---

<sup>32</sup>.SATTA, Salvatore. Opus Supra cit. P. 50.

<sup>33</sup>.SODI, Demetrio. La nueva legislación procesal, Edit. Botas México 1957 P 41



### 2.1.1. CLASIFICACION DEL ARBITRAJE.

De lo tratado anteriormente, se puede deducir que el arbitraje es una instancia paraprocesal de opción para las partes, en cuanto a la resolución de un conflicto y a la solución del mismo; es por esto, potestativa de los contendientes su práctica en la elección de un tercero; o sea, es voluntario el nombramiento de árbitros.

No obstante, el árbitro también puede ser determinado como consecuencia de la falta de un mediador que trate no sólo de avenir a las partes, sino de ajustar la instancia de sus voluntades, representando un acto fuera de jurisdicción pero dentro de la competencia judicial; generalmente nombrado por iniciativa de un órgano del Estado; por lo anterior, el doctor Demetrio Sodi nos comenta:

"El arbitraje generalmente se distingue en voluntario y forzoso, y el voluntario, a su vez, en arbitraje jurídico o de derecho, y de amigables componedores, o como dice CARAVANTES: "Arbitraje de derecho" y de "amigable composición".<sup>34</sup>

Tanto el arbitraje voluntario como el forzoso, deben encaminarse a una solución particular de una discrepancia formal o materialmente legal, haciéndose responsable al árbitro, de el criterio emitido, sobre la materia del arbitraje, dada su experiencia en la misma, aunque no en lo jurídico necesariamente.

La ley adjetiva (Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), reconoce la anterior clasificación:

---

34.SODI, Demetrio. Op Cit P. 42.

“Art. 266.- Los árbitros necesarios o voluntarios, salvo el convenio de las partes, cobrarán como únicos honorarios por conocer y decidir los juicios en que intervengan, las cuotas que señalan las siguientes disposiciones. . .”<sup>35</sup>; como se puede notar, dicha Ley Adjetiva (Código Procesal) hace una diferencia (reconoce su existencia) entre árbitros necesarios o voluntarios, lo que nos da la pauta para pensar que son las dos únicas formas de arbitraje reconocidas por el Derecho Procesal Civil Mexicano.

Para discriminar las formas del arbitraje, es necesario que hagamos una breve descripción de las mismas, tomando en cuenta la naturaleza legal que las origina.

Por el lado del Arbitraje Voluntario, debemos reconocer que este es la continuidad de actos jurídicos y por consecuencia de las voluntades de las partes que intervienen en un convenio determinado, en vista de alguna cláusula compromisoria de carácter accesorio al objeto principal de dicho acuerdo, condicionado a una situación futura (ignorada al momento de suscribirlo) de posibles discrepancias entre las partes, ya sea por incumplimiento, falta de interés jurídico, surgimiento de hechos violatorios, etc., por así convenir a sus intereses.

Así nos lo hace saber el Doctor Demetrio Sodi al decir:

“En el arbitraje voluntario, las partes constituyen más que una jurisdicción prorrogada, una jurisdicción especial, creada por conveniencia de las partes contendientes”.<sup>36</sup>

---

35. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL vigente, Edit. Porrúa. México 1999 .

36. SODI, Demetrio. Op. cit. P. 43

Con respecto a este punto de vista, el Doctor Sodi nos puntualiza la diferencia de jurisdicción que puede representar el arbitraje, designándole el nombre de jurisdicción especial; aunque su simple mención caería dentro de lo anticonstitucional, por su carácter (especial); sin embargo, es posible que su naturaleza extrajurisdiccional (conforme al criterio jurisdiccional), sea consecuencia de las instancias que deben agotar las voluntades de las partes, antes de acudir al amparo y protección de la Justicia Federal para dirimir un conflicto entre ellos.

También podemos asegurar que el arbitraje forzoso, es una consecuencia del pacto previo entre las partes, y del cual no pueden evadir la responsabilidad adquirida (al suscribir el convenio) de someterse a un árbitro en caso de controversias futuras. lo que le da esta figura jurídica, no el carácter de jurisdicción pública, sino el de instancia legal y una semijurisdicción privada; o sea, para acudir a tribunales debe agotarse esta instancia y para adherirse al sistema judicial constituido públicamente, debe someterse la controversia al criterio del árbitro previamente a darle acceso a la solicitud para adherirse al fuero de los tribunales.

Por otro lado, el Doctor Humberto Briseño Sierra, nos hace una segunda clasificación del arbitraje, independiente ésta de las voluntades de las partes, más bien en atención a la naturaleza pública o social del arbitraje; él establece el institucional y el oficial, como una posibilidad que tienen las partes para solucionar su controversia:

“El arbitraje institucional llamado “Ad Hoc” se caracteriza, entonces por la presencia de un organismo que tiene por objeto servir de manera profesional aunque sin ánimo de lucro, a los contratantes, ofreciéndoles no sólo una nómina de árbitros o técnicos, sino también de reglas cada vez más adecuadas al tipo de negocios involucrados en cualquier litigio”.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> BRISEÑO SIERRA, Humberto. Op Cit P 15

En este caso, nos podemos dar cuenta de la utilidad que reporta el arbitraje institucional, dada la necesidad de las partes contendientes de contar con un criterio conocedor y especialista y además con normas jurídicas (aplicables al caso específico) adecuadas y previamente aplicadas a negocios similares.

Es lógico pensar en la existencia de instituciones con funciones arbitrales, que tienen una organización formalmente conocida, de tal manera que cubran una gran parte de materias generadoras de controversias, creadas especialmente para resolver problemas comunes de la sociedad o que por su característica se repiten con frecuencia.

Por otro lado, el arbitraje oficial para el Doctor Briseño Sierra es aquel que crea el Estado dentro de sus facultades institucionales para equilibrar las fuerzas sociales y económicas, evitando con esto la supremacía de una clase social o económica que predomine sobre la otra y proteja a la débil, con el objetivo primordial de conciliar intereses en forma equitativa y justa.

Para el doctor Briseño Sierra, el arbitraje oficial es el que se contiene dentro de los órganos privados; esto nos lo reafirma el mencionado jurisconsulto al decirnos:

"Como una muestra del arbitraje oficial, en fecha reciente se ha creado la Procuraduría Federal del Consumidor, que de acuerdo con el artículo 117 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede actuar como árbitro o puede intentar la conciliación entre las partes que denomina proveedor y consumidor, si ellas así lo desean".<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup>.BRISEÑO SIERRA, Humberto. Op Cit. P 18

Como puede notarse éste tipo de arbitraje no está originado por una ley particular (creada ex profeso para esta figura jurídica), sino como consecuencia de una ley principal que reglamenta una materia específica y por lo tanto, no tiene jurisdicción. (Como lo es la Ley Federal de Protección al Consumidor).

## **2.1.2.SU NATURALEZA, LEGALIDAD, ESTRUCTURA Y ELEMENTOS.**

### **SU NATURALEZA.**

Como se pudo notar en el tema correspondiente en la definición y el concepto del arbitraje, este tiene características inherentes a su función jurídica y no solamente con respecto al pacto que le dio vida en forma accesoria a un contrato, sino también con lo que respecta a las consecuencias de derecho y causales que se pueden hacer valer dentro de la jurisdicción (una vez recurrido el laudo ante el juez de primera instancia); es por esto que se hace necesario establecer el origen jurídico del arbitraje y su potencialidad y alcances del mismo, mediante el análisis de la naturaleza del juicio arbitral.

Como se puede deducir el arbitraje es una figura accesoria, que esta profundamente vinculada al hecho de materializar un contrato y esto corresponde a la buena fe de las partes; por lo que se desprende que el compromiso o cláusula compromisoria que conviene el procedimiento arbitral como un medio de equilibrio y equidad entre las partes, más que un recurso de defensa jurídica de sus

intereses, es la justificación que los contratantes pueden tener a partir de la firma y vigencia del contrato para condicionar la actuación más que jurídica, de carácter humana, pero todo ello como mencionamos anteriormente basado en la buena fe; sin embargo como es sabido todo contrato contiene una normatividad de aplicación estricta para las partes que intervienen en él lo cual trae consecuencias de derecho que cualquier causal que acontezca (provocado por los contratantes) que si bien, daría entrada a la función arbitral, no se puede descartar el hecho de que su ejecución de alguna condición derivada de la violación contractual, de la pauta para que alguna de las partes invoque la protección del Estado a través de la jurisdicción de los tribunales.

Por lo anterior, a continuación analizaremos la naturaleza jurídica del arbitraje para efectos doctrinarios se divide en: contractualista y jurisdiccionalista.

a).- Contractualista.- Para que se materialice un arbitraje, es necesario que exista un contrato previo que regule la relación jurídica entre las partes (contrato de arrendamiento) para el caso que nos concierne en la presente tesis; sin embargo la existencia de dicho contrato no hace viable únicamente al procedimiento arbitral, sino que accesoriamente debe existir una cláusula compromisoria que así lo presupueste o que en su defecto sobrevenga un compromiso que habilite en caso de controversia entre las partes para ser evaluados por un tercero llamado árbitro.

Dentro del ámbito contractualista, el arbitraje depende cabalmente del consentimiento de las partes que tienen como fin jurídico unirse o vincularse entre sí a través de la reciprocidad de derechos y obligaciones (beneficios y cargas) más no obstante esta condición se rebasa en la práctica, pues la cláusula compromisoria o el compromiso tienen un nexo de unión personal delegado en el árbitro (no es el árbitro el vínculo, lo es el objeto jurídico que evalúa).

La voluntad es el factor más importante que origina las condiciones de hecho y de derecho sustantivo para estructurar un procedimiento arbitral, el cual es a su vez el instrumento que permite al árbitro verificar los hechos manifestados por el arrendador y por el arrendatario (actor-demandado), para concluir a través de un mecanismo de subrogación, con la emisión del laudo; y decimos que es subrogación, porque el árbitro en su calidad del mandatario de ambas partes, lleva a cabo el reconocimiento de hechos en la ausencia de la voluntad de quien no tenga la razón (como consecuencia de un proceso de verificación de hechos).

En resumen el arbitraje tiene naturaleza contractual no sólo por el sentido que se le da a la cláusula compromisoria o compromiso y la consecuente celebración de estos, sino también por el objetivo final que se persigue al terminar el arbitraje, que a fin de cuentas es la emisión de una nueva norma contractual (únicamente considerado como presupuesto jurídico) cuya utilidad y materialización sólo se dará hasta el propio momento de homologación del laudo cuando se turna este a la autoridad jurisdiccional y que será objeto de estudio en el siguiente tema.

**b).- Jurisdiccionalista.**- Si bien las autoridades jurisdiccionales de primera instancia no tienen una intervención directa en el desahogo del procedimiento arbitral, en determinado momento y una vez emitido el laudo por el árbitro, se convierten en autoridades ejecutoras, que por ministerio de ley hacen presumir que han subrogado al árbitro la función ordenadora; esta situación es una consecuencia de la falta o carencia de un ordenamiento jurídico tanto sustantivo como procesal más específico y efectivo, pues la estructura jurídica en que se fundamenta el procedimiento arbitral, procede como ya hemos notado de una voluntad contractual, sin más pretensiones que las de verificar hechos declarados en la demanda o en la contestación subsecuente.

La categoría jurisdiccional se presume desde el mismo momento en que el laudo goza de alcances jurídicos parecidos a los de la sentencia de primera instancia, con la salvedad de que en el desarrollo del procedimiento arbitral nunca existe un aval judicial, ni siquiera para el efecto de dar fe pública de la verificación de actuaciones (que tradicionalmente implican la intervención de una autoridad); dicho lo cual la jurisdicción sólo constriñe a declarar ejecutable un laudo arbitral, pasando por alto los antecedentes de hecho y de Derecho que sirvieron de fundamento y estructura para emitir: resultandos, considerandos y resolutivos como contenido de la presunta sentencia arbitral.

La figura de la homologación como medio jurídico y jurisdiccional no es un verdadero vínculo con la cláusula compromisoria o compromiso que accesoriamente pactan el arrendador y el arrendatario para solucionar una controversia surgida entre ellos, pues solamente es una justificación de las propias autoridades jurisdiccionales para evadir el pleno conocimiento de los hechos que dieron origen al arbitraje, considerando en un momento determinado que está fuera de su competencia y por consecuencia fuera de su jurisdicción.

Por último, debemos considerar que la característica jurisdiccionalista que se encuentra dentro de la naturaleza del arbitraje, implica necesariamente una subrogación retroactiva de parte de la autoridad judicial hacia el árbitro, quien al no tener autoridad pública ( y posiblemente ni siquiera privada) funciona virtualmente como un delegado de la función jurisdiccional, aunque el no tuviera el conocimiento de esta delegación (ni en el momento de su nombramiento, ni en el desarrollo del procedimiento arbitral y mucho menos en la legitimación de su laudo); por lo tanto, la jurisdicción será desapercibida y sólo es notoria hasta el momento en que el laudo cause ejecutoria, sea recurrido por el presunto perjudicado o sea objeto de ejecución.



## LEGALIDAD.

El arbitraje es una figura jurídica que desde su mención en el Código desde su mención en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, goza de legalidad expresa, puesto que se contempla como una opción del particular de hacer valer su derecho a este juicio; así lo establece el artículo 609 del Título Octavo del citado Código.: "Las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al juicio Arbitral"; sin embargo el juicio arbitral no tiene bases constitucionales como el juicio ordinario y subsecuentes (apelación y amparo) en jerarquía jurisdiccional y pública, sino que simplemente se encuentra en la ley procesal como un procedimiento accesorio a la jurisdiccionalidad pública; o sea, por ser la continuidad de actos jurídicos de particulares (o mejor dicho de convenios), su interés jurídico y económico, forma una jurisdicción limitada a las partes que tienen deseos de solucionar sus diferencias y salir beneficiados.

Conforme a lo anterior, es posible determinar la legalidad del Arbitraje dentro de las delegaciones escalonadas que propone Hans Kelsen, "no en la cima de la pirámide con la categoría de garantía constitucional, sino al contrario en la base de la misma, como resultado de la costumbre que opera entre particulares al llevar a cabo convenios, siempre y cuando estos no contraríen el orden público y el interés social"<sup>39</sup>.

En pocas palabras, la legalidad del arbitraje está dada por una parte en la voluntariedad de las partes (que es una garantía individual inherente al que la haga valer); y por la otra, en la observancia del mencionado Título Octavo de la Ley Procesal, para quienes deseen hacer uso de este derecho.

---

39. KELSEN, Hans. Problemas Capitales de la Teoría Jurídica del Estado. 2ª Edición. Edit. Porrúa, México 1987. P. 125

Con respecto a la forma y funcionalidad del arbitraje, podemos decir que doctrinariamente hay corrientes que lo estiman como una categoría de Mandato Legal y por lo tanto, sujeto a la normatividad del Título Noveno del Código Civil para el Distrito Federal, como fuera un contrato accesorio inmerso dentro del clausulado principal, con la particularidad de presupuestarse por mandato de ambas partes, del nombramiento de un árbitro, en caso de futuras controversias; así nos lo hace saber el Doctor Hugo Alsina; ". . . los árbitros son mandatarios de las partes, en razón del carácter contractual del compromiso, convirtiéndose en aceptación del cargo; y en consecuencia sus relaciones están regidas por las disposiciones del Código Civil relativas al mandato".<sup>40</sup>

También hay corrientes que estiman al arbitraje como una función jurisdiccional, pues a partir del momento en que se recurre al árbitro, este debe actuar justa y equitativamente, además con la certeza de emitir su decisión con fuerza ejecutiva, mediante un laudo que tenga ejecutoriedad judicial competente y por lo mismo, la jurisdiccionalidad opera sobre las partes en conflicto.

El mencionado jurisconsulto Hugo Alsina, cita en relación a lo anterior: ". . . El árbitro es un Juez cuya decisión se impone a las partes con la misma autoridad de una sentencia, puesto que lleva fuerza ejecutiva, y tiene autoridad de la cosa juzgada".<sup>41</sup>

En relación a la tesis expuesta por Alsina, el emérito Doctor Briseño Sierra destaca: "La función de juzgar, punto de comparación tantas veces elegido que haya llegado a confundirse en las leyes, la jurisprudencia y la doctrina, es sin embargo, precisa y clara interpretación entre dos pretensiones contrapuesta.

---

40. ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Edit. Ediar. Buenos Aires Argentina 1965. P 52.

41. Ibidem

Algunas veces le precederá un procedimiento más o menos largo, que puede alcanzar la estructura del proceso si las partes accionan y reaccionan y el tercero ejerce jurisdicción, otras bastará el simple conocimiento de las pretensiones opuestas; pero siempre habrá decisión y no mera opinión ni proposición de solución".<sup>42</sup>

Por último cabe considerar los puntos de vista del Doctor Demetrio Sodi, con respecto a la jurisdiccionalidad del arbitraje e incluso con la categorización del titular del mismo ya sea por parte de la autoridad o funcionario público delegado por las partes en principio y posteriormente por el Estado, como consecuencia de su poder soberano: "El árbitro desempeña una función judicial; resuelve las contiendas de las partes, lo que es parte de la soberanía de un país. Cuando no hay recursos que interponer ante la resolución del árbitro, su fallo se pasa al juez y éste tiene que acatarlo; luego el árbitro es funcionario público quierase o no. Esto se desprende de la naturaleza de las cosas".<sup>43</sup>

Como podemos notar las corrientes que considera una función jurisdiccional, no se contraponen, pero tampoco llegan al fondo de su naturaleza legal, dejándose algunas lagunas con respecto a sus fundamentos de derecho en la aplicación práctica.

La legalidad del arbitraje prácticamente se contiene como ya lo habíamos mencionado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin embargo la normatividad que debía estructurar un verdadero procedimiento en lo jurisdiccional se deja a criterio de los contratantes, al suscribir la cláusula compromisoria o compromiso de los contratantes y por otro lado con respecto a las normas sustantivas que podrían presupuestar el arbitraje, únicamente se consideran en el convenio contractual más no así en el Código Civil, por lo que diríamos que el arbitraje no está previsto dentro del Derecho Sustantivo (legislación civil).

---

42. BRISEÑO SIERRA, Humberto. Op Cit. P 73

43. SODI, Demetrio. Op Cit P 70

Tratándose de que el arbitraje es una figura jurídica que goza de naturaleza contractual y jurisdiccional, su legalidad en cuanto a su forma (consensual) cumple con su cometido jurídico; sin embargo en cuanto a su fondo, podría llegar a perfeccionarse, si se presupuestara y perfeccionara más específicamente tanto en el derecho sustantivo como en el adjetivo.

Es menester considerar que el arbitraje no se puede cuestionar ante la jurisdicción, si fue previamente pactado en la cláusula compromisoria o compromiso, pues cumple su propia función contractual, mas no obstante la ley hace presumir su existencia y quien le da origen a la misma a través de un acto de plena legalidad son las partes (contratantes); por lo tanto, y en uso de la lógica jurídica, si un acto jurídico como la cláusula compromisoria o el compromiso son legítimos en la forma, por consecuencia el arbitraje pactado debe gozar de legalidad (así mismo el laudo emitido).

## ESTRUCTURA.

Toda normatividad jurídica se construye en base a los actos que los particulares pueden llegar a materializar en lo futuro, determinándose no sólo los elementos que la forman sino también los mecanismos que la hacen funcionar; esto desde un punto de vista general caracteriza a la mayor parte de las figuras jurídicas sustantivas y adjetivas e incluso a sus modalidades y objetos jurídicos accesorios. Sin embargo el arbitraje por tener una naturaleza dual (contractual y jurisdiccional), también debe estructurarse jurídicamente con elementos normativos de origen civil y mecanismos provenientes del Derecho Procesal.

Lo anterior hace del arbitraje una figura jurídica compleja, pues su forma (de origen contractual) depende de la voluntad del Estado prevista en el Código Civil

La estructura del arbitraje se compone de: actos previos a la función formal, el desarrollo de la función arbitral y la emisión del laudo correspondiente.

Los actos previstos mencionados, consisten desde el propio nombramiento de un árbitro en una cláusula compromisoria ante las partes; en el compromiso de nombrar un árbitro después de suscrito el contrato principal al saber que hay diferencia de intereses; incluso iniciado, desarrollado o terminado mediante sentencia un litigio originado en la jurisdicción; y por último se puede dar el caso de la renuncia a la apelación del laudo.

Con respecto a la cláusula compromisoria y el compromiso previo al arbitraje, Hugo Alsina nos comenta: "Sus efectos procesales son, asimismo, distintos. La cláusula de compromiso, autoriza a exigir judicialmente el otorgamiento de éste, y puede fundar la excepción de incompetencia de jurisdicción, cuando con prescindencia de la jurisdicción arbitral pactada se recurre ante la justicia ordinaria".<sup>44</sup>

Y continúa el Doctor Alsina: "El compromiso es por el contrario, la ejecución de la cláusula compromisoria; en el que se especifican las cuestiones a resolver, se nombran árbitros y se establecen las condiciones del laudo".<sup>45</sup>

El principio de legalidad que esta plasmado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es fundamentalmente de la estructura del arbitraje y de su consecuencia jurídica que es el laudo; y esto no es resultado de la expresión literal de la norma constitucional (pues ni el arbitraje ni el laudo se expresan literalmente) dada la conceptualización que un contrato particular presupueste dentro de una cláusula compromisoria o un compromiso como antecedente de legalidad. Por lo anterior, el arbitraje es legítimo por delegación de ley y porque su fundamento se observa tanto en las normas adjetivas (Código de

---

44. ALSINA, Hugo. Op Cit P 60

45. IBIDEM. P 61.

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) y sustantivamente mediante cláusula que gozan de la naturaleza jurídica sustantiva (mandato) y en conclusión establecido dentro de un marco de legalidad.

En otro orden de ideas, la función arbitral se desarrolla a partir de la aceptación del nombramiento y por parte del presunto árbitro y consecuentemente una serie de pasos procesales presupuestados. La materialización del procedimiento depende prácticamente de la existencia no solamente de una controversia, sino la instauración de una demanda que tendrá como consecuencia al ser contestada por la parte demandada a una figura jurídica similar a la litis judicial; siendo las siguientes fases predeterminadas en la cláusula compromisoria, como podrían ser: audiencia previa y de conciliación, etapa de ofrecimiento de pruebas, audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, así mismo una vez iniciada una controversia el origen contractual, crea una situación jurídica concreta, muy similar a la presupuestada en la cláusula compromisoria; o sea, lo que en la cláusula compromisoria es un supuesto de hecho y de derecho, en el compromiso es la materialización de esto.

Los criterios doctrinarios que existen sobre el desarrollo del arbitraje, tienden a considerarlo como un procedimiento similar al ordinario en materia judicial y es en la forma en que se van presentando las instancias procedimentales (pactadas en una cláusula compromisoria o compromiso), tienen una determinada analogía con aquellas fases procesales que se encuentran plasmadas en el Código de Procedimientos Civiles, no es su orden pero si en su objetivo jurídico, prescindiendo dentro del arbitraje (a criterio de los contratantes) de aquellas instancias que por ser de orden público no tienen cabida en el contexto del procedimiento arbitral o simplemente porque las partes únicamente les interesa solucionar una controversia futura o presente, mediante algunos pasos que fungirían como herramienta del árbitro para llegar a la verdad o verificar cual de las partes tiene razón. Es por esto que la estructura del arbitraje no se basa para su desarrollo en normas jurídicas generales sino al contrario en reglas particulares

adecuadas a las necesidades del caso específico, con lo cual se puede concluir que ningún arbitraje es igual a otro. No obstante lo anterior, la estructura común para efectos de su desarrollo podría contener los siguientes elementos: presentación de la demanda ante la sede arbitral (cuando exista aceptación previa por parte del árbitro de su nombramiento), emplazamiento a la demanda para que se produzca su contestación, emplazamiento de las partes mediante un árbitro cuyo nombramiento fue sobrevenido al no pactarse el mismo en la cláusula compromisoria (y previo al juicio arbitral), el desahogo de la audiencia previa y de conciliación (si fue convenida por las partes), apertura de la etapa de ofrecimiento de pruebas, recepción de pruebas, aceptación de alegatos por petición del árbitro conforme a las reglas de derecho (todos estos lineamientos se encuentran previstos en el título octavo del juicio arbitral, reglas generales del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Como lo señalamos en su oportunidad, las instancias pueden adecuarse o proponerse según el criterio de ambas partes, salvo el único caso de la recepción de pruebas, que por ministerio de ley no permite pacto en contrario.

En relación a la emisión del laudo correspondiente, su texto no está previsto por el convenio de las partes y ni siquiera la ley procesal, ni la ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal lo presupuestan; solamente se puede inferir su forma de documento laudico, conforme a los parámetros de la tradición jurídica cuyos rubros son: resultandos, considerandos, resolutivos; por lo tanto de lo único que podemos estar seguros es que el arbitraje siempre deberá finalizar en la emisión del laudo correspondiente, sin tener ningún condicionamiento jurídico, (esto también está previsto en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Distrito Federal).

En consecuencia todo lo anterior, la estructura del arbitraje depende jurídicamente no sólo del aspecto contractual proveniente de la cláusula compromisoria o compromiso que le da normatividad, sino también de llevar a

cabo determinadas funciones por parte del árbitro como resultado del presunto mandato que lo autoriza como conocedor, verificador, o interventor de la causa cuando surja una controversia contractual.

## **2.2. EL LAUDO ARBITRAL.CONCEPTO, ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS.**

### **CONCEPTO.**

El objetivo intrínseco del arbitraje es llegar a una solución que termine con la controversia de intereses suscitada entre las partes; el criterio de solución mencionado debe tener la categoría de un decreto a respetar, ya sea por haberse comprometido previamente al sometimiento y acatamiento de esta jurisdicción, o por acatar el mandato judicial que impuso el árbitro respectivo, el cual es el sujeto activo principal cuyo mandato en estricto derecho es la emisión formal del laudo.

A la solución emitida por el árbitro se le conoce con el nombre de Laudo y se considera por algunos tratadistas como una función intelectual y lógica (ejercida por un particular), similar a la sentencia; con respecto a dicho criterio el emérito Doctor Humberto Briseño Sierra nos dice: "el laudo es una actividad lógica y, para hacer de él un subrogado de una sentencia, el ordenamiento acude al decreto judicial".<sup>46</sup>

Es significativo el hecho de que el laudo para ser un acto formalmente jurisdiccional debe estar avalado por una autoridad judicial competente.

<sup>46</sup>.BRISEÑO SIERRA, Humberto. Op Cit P 81



Con respecto a su conceptualización el laudo es una especie de sentencia (carente de la formalidad constitucional) o resolución emitida por un juzgador autorizado por un convenio de partes contratantes, que pone fin a un conflicto de intereses y necesitando el apoyo judicial para otorgar a dicho acto la categoría de jurisdicción pública.

El jurisconsulto Hugo Alsina nos emite un concepto similar: "al pronunciamiento definitivo del tribunal arbitral se le llama laudo, para distinguirlo de las sentencias que dictan los jueces" y continua diciendo: "en el laudo cada cuestión propuesta en el compromiso debe ser materia de un pronunciamiento expreso y debidamente fundado, sin perjuicio del que corresponda como resolución definitiva".<sup>47</sup>

En el concepto anterior Alsina menciona el término "pronunciamiento definitivo del tribunal arbitral" y es menester desglosarlo para su comprensión; así pues, pronunciamiento definitivo es un último y unívoco criterio de solución al conflicto entre partes con categoría de decreto en su tan limitada jurisdicción; por lo que respecta al tribunal arbitral, se comprende como un colegio de árbitros, aunque esto no implica la obligatoriedad de nombrar a más de un árbitro para la resolución del caso específico, más bien declara la necesidad en casos eventuales de nombrar a más de uno; que generalmente debe ser en cantidad impar (tres, cinco, siete, etc.); para casos que traigan como consecuencia un empate.

En otro orden de ideas, doctrinariamente se define al laudo como un título ejecutivo, por incluirse en cláusulas privadas y dotados en un mandato a ejecutar (por lo tanto, dando una continuidad a la voluntad de las partes); no obstante, Briseño Sierra lo que denota como un título ejecutivo: "El laudo, pues, es un título ejecutivo y no meramente ejecutivo, porque su eficacia proviene, no del pacto

---

47. ALSINA Hugo. Op. Cit P. 72

entre las partes, sino del carácter de función pública descentralizada que tiene encomendada el árbitro, lo mismo cuando es designado por el juez, que cuando lo eligen los compromitentes, pues en este último caso, se advierte el cumplimiento de una condición impuesta por la ley para que se constituya el tribunal".<sup>48</sup>

La ejecutoriedad del laudo es una consecuencia de la delegación de voluntades de las partes en atención del objeto e interés jurídico que se persigue y también de la delegación no de funciones formalmente judiciales, sino de la capacidad de emitir un fallo que recaiga sobre el asunto o controversia, para hacer más expedita la aplicación de la justicia.

El Doctor Briseño Sierra es contundente al declarar que el laudo es un criterio de solución que está por encima de las partes: "Ante todo, el laudo es decisión y, como tal, le son aplicables a las notas de la sentencia en cuanto interpretación de tercero que impera sobre las pretensiones de las partes".<sup>49</sup>

Por lo tanto el laudo debe ser análogo a la sentencia por lo que respecta a su función resolutoria.

La jurisdiccionalidad del Laudo Arbitral en relación a la Ley rige de conformidad con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: "Los árbitros declaran según las reglas del derecho, a menos que en el compromiso o en la cláusula se les encomendará la amigable composición en el fallo en conciencia" (art. 628); es por esto que el laudo tiene en parte una flexibilidad de la cual comparte la sentencia formalmente judicial.

---

48. BRISEÑO SIERRA, Humberto Op Cit P 84

49. Ibidem. P 95

Hay un punto de referencia más para considerar al laudo arbitral como un acto jurisdiccional, el Doctor Briseño Sierra al conceptualizar la figura del laudo hace referencia a los recursos que el particular tiene derecho a interponer en su defensa, contra las resoluciones judiciales que lo perjudiquen: "como el laudo es un pronunciamiento con efectos de sentencia definitiva, le es aplicable lo dispuesto por el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que concede el recurso de apelación, no sólo a los litigantes agraviados, sino a terceros que hayan salido al juicio y a los demás interesados a quienes perjudique la resolución".<sup>50</sup>

Como se puede constatar, la mayor parte de los conceptos, coinciden en considerar al Laudo como un pronunciamiento con efectos de sentencia definitiva; decisión conforme a reglas de derecho; ejecutoriable y (siempre y cuando no perjudique los derechos de terceros y no contravenga las formalidades establecidas por la sentencia del ordinario civil) apelable en atención a su naturaleza jurisdiccional, por alguna de las partes o por el tercero perjudicado.

## ELEMENTOS

El Laudo Arbitral está conformado por elementos de forma que podrian haberse pactado en la cláusula compromisoria o en el compromiso, dichos elementos implican un orden en el análisis y la síntesis de los hechos originados en la relación contractual y que en determinado momento producen una controversia, lo que dará entrada como objeto jurídico al arbitraje; los elementos de forma pueden ser:

---

<sup>50</sup> BRISEÑO SIERRA, Humberto.Op Cit P 99

a).- Resultandos que no son otra cosa que la relación fáctica (o de hecho) que se declara por las partes a través de la demanda y subsecuente contestación, su carga probatoria, los posibles alegatos y la presunción de haber agotado la instancia arbitral, no faltando ningún otro elemento previo al laudo.

b).- Los Considerandos que vienen siendo los razonamientos o criterios de interpretación, con los cuales el árbitro esta en posibilidad de emitir un veredicto incluso un fallo en conciencia; no es factible que un considerando se fundamente plenamente en el derecho pues esto sería contrario a la naturaleza consensual del arbitraje, pero si podriamos decir que el considerando es una justificación intelectual que integra argumentos vertidos por los interesados en el desarrollo del procedimiento arbitral, con el afán de influir en la toma de decisiones que legitimará a una de las dos partes al emitir los puntos resolutivos.

c).- Resolutivos, consisten en la plena resolución o dictamen, que declara que una de las partes ha tenido la razón de argumentar y hacer valer su derecho contractual, habiéndolo verificado el árbitro con el criterio de relativa justicia y equidad.

Los tres elementos anteriores al integrarse el documento laudico no solamente justifican la intervención arbitral sino que en pro de la legalidad permiten al que se sienta agraviado por el fondo del laudo a recurrir el mismo (mediante la apelación) combatiendo su motivación y fundamentos.

También existen elementos que afectan al fondo del laudo y estos tienen una estrecha relación con la voluntad de las partes que intervienen en la relación con la voluntad de las partes que intervienen en la relación jurídico arbitral, en la voluntad subrogada del árbitro y la voluntad delegada del Estado a través del juez que le da fuerza ejecutoria al laudo una vez homologado (a la sentencia de primera instancia); e incluso a la voluntad de cualquiera de las partes que al momento de demandar estimulan la intervención arbitral.

Conforme a lo anterior el laudo contiene los siguientes elementos:

a).- La existencia contractual. Que consiste en declarar a través de la demanda, que se ha convertido una cláusula contractual con el objeto de hacer valer un hecho y restaurar el derecho violado.

b).- La declaración de las partes que integran la relación jurídico arbitral. Esto consiste en la manifestación de las voluntades del árbitro, actor y demandado que a partir de la notificación de la demanda se concatenan mediante argumentación de hechos subsecuentes hasta el cierre de la instrucción (o procedimiento presupuestado); lo cual se da en el desarrollo de todas las instancias procedimentales (incluyendo, la audiencia previa y de conciliación, ofrecimiento y recepción de pruebas y alegatos)

c).- El criterio de solución. Resolución o verificación de los hechos que lleva a cabo el árbitro al argumentar el fondo del propio laudo, dándole la razón a una de las dos partes, y convocando al que no demostró su dicho a cumplir un acto jurídico futuro (por ejemplo devolver el inmueble arrendado).

d).- El reconocimiento judicial presupuestado. O lo que es lo mismo la legitimación que emite el juez competente, mediante la validación de un derecho que antes de su intervención simplemente era declarativo, pero que a partir de su entrada a la jurisdicción se convierte en un acto jurídico objeto de ejecución.

## CARACTERISTICAS.

El laudo arbitral al momento de emitirse por parte del árbitro, no solamente determina una conducta futura a seguir por parte de alguno de los contratantes o de ambos, sino también especifica la condicionalidad objetiva en la que se debe concretar el nuevo acto jurídico, permitiendo con esto el presupuestar conductas a nivel contractual accesoria al contrato original. No obstante lo anterior, el laudo arbitral debe tener una finalidad estrictamente jurisdiccional, cuando ha rebasado los límites de la cláusula compromisoria o el compromiso.

En atención a lo anterior, podemos precisar que el laudo arbitral con respecto a la cláusula o compromiso corresponde a la naturaleza de una norma jurídica, pero más bien como acto jurídico, por lo cual tiene las siguientes características:

a).- Es de carácter bilateral, pues su normatividad recae sobre ambas partes otorgando derechos y obligando a cumplir a la parte perdedora mediante determinadas conductas aquella resolución emitida por el árbitro.

b).- Exterioridad; esto nos indica que la conducta a seguir, presupuestada en el laudo siempre sería material o sea no sucede lo que en cualquier convenio, pues es arbitrio de las partes a cumplir o no.

c).- Heteronomía. Consiste en plasmar contractualmente las voluntades de las partes contratantes a través de su mandatario (árbitro), el cual no substituye voluntades sino que las consensa.

Por último encontramos la característica que incide sobre lo jurisdiccional y esta es la de causar estado al considerarse como cosa juzgada y análoga a las normas jurídicas generales y obligatorias (de cumplimiento estrictamente forzoso); pero este caso sólo se da cuando el laudo arbitral ha sido recurrido mediante la apelación o en su defecto cuando al no interponer algún recurso entra dentro del estado de ejecución (por declararse la ejecutoria judicial) y entrando dentro de la vigencia de las normas jurídicas que implican un derecho personal para hacerse valer dentro de un término de tiempo determinado (generalmente de diez años).

En resumen se debe considerar que el laudo arbitral es una figura jurídica que se deriva no sólo de la relación jurídica contractual (como producto de la cláusula compromisoria o del compromiso) sino también de la relación jurídica arbitral (actor, árbitro, demandado); cabe señalar que los alcances jurídicos de cada laudo están en función de la legitimación que el Juez de Primera Instancia estime pertinente efectuar al momento de homologar la citada resolución con una posible sentencia de primera instancia; dicho lo cual desde el punto de vista jurídico maneja una dualidad, pero no es sino hasta la ejecución del laudo arbitral, el momento preciso en el cual dicho laudo tiene verdadera fuerza jurídica.

En otro orden de ideas, como se pudo constatar, el laudo arbitral para llegar a materializarse necesita llenar requisitos de forma que previamente están pactados en la cláusula compromisoria o compromiso, teniendo como objeto o interés jurídico de las partes la simple emisión del documento laudico y en estricto derecho la manifestación de la voluntad de actor y demandado que previamente fungieron como arrendador y arrendatario dentro del contrato principal y que le dieron categoría jurídica de una condición objetiva de estricto cumplimiento teniendo como consecuencia la emisión de una solución que una vez legitimada jurisdiccionalmente, se convierte en una norma jurídica similar a una disposición general y obligatoria.

## 2.2.1. HOMOLOGACION DEL LAUDO ARBITRAL A LA SENTENCIA JUDICIAL.

Una vez determinado el valor del laudo, como resolución prácticamente particular, sin jurisdicción y reconocimiento públicos, se hace necesario determinar la forma en que se legitima, o dicho en otras palabras, como se confirma para su reconocimiento público y como cosa juzgada.

Para el efecto, tendremos que utilizar en lo sucesivo el término "Homologación" o acción de homologar, el cual significa semánticamente: "Adquirir los interesados el fallo de los árbitros".<sup>51</sup>

El criterio doctrinario sobre esta figura jurídica, es más específico y nos habla de una confirmación de un órgano jurisdiccional competente; entre los conceptos que más se acercan a la realidad encontramos el del Doctor Becerra Bautista: "Llámesese homologación la confirmación, por parte del juez ordinario competente, del laudo arbitral".<sup>52</sup>

Aquí dicho jurisconsulto delimita el acto de homologar al simple hecho de confirmar el laudo emitido por el árbitro; y nos hace ver al árbitro como un juzgador privado dependiente de un juez con jerarquía menor jurisdiccionalmente, pero mayor a la del árbitro, aunque su competencia esté reducida, simplemente su categoría pública siempre será mayor a la de cualquier árbitro, por famoso conocedor o experimentado que sea.

Algunos estudiosos del Derecho, caracterizan a la homologación dentro del Derecho Comparado, como una sentencia o resolución judicial tendiente a legitimar el laudo arbitral y por lo tanto, darle la fuerza jurídica de un decreto, resolución o sentencia de Organismo Jurisdiccional Competente.

51.DICCIONARIO POPULAR DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op Cit P 612

52.BECERRA BAUTISTA, José. Op Cit P 51



Cabe señalar que en la legislación Mexicana esto no opera de la misma forma, pues emitir una sentencia (judicialmente hablando) provocaría el total desconocimiento al laudo arbitral y por lo tanto, su inutilidad jurídica.

Así es como únicamente se confirma el laudo y se le da a su ejecutoria la categoría jurisdiccional.

No obstante, como referencia es importante mencionar como es catalogada esta figura a la que se hace referencia en la obra del emérito profesor Becerra Bautista.

El Lic. Eduardo Pallares, en su diccionario de Derecho Procesal Civil dice: "también se entiende por homologación, la sentencia que en algunos países pronuncian los tribunales para dar fuerza jurídica a los laudos de los árbitros y convertirlos en sentencias verdaderas, con eficacia ejecutiva y agrega: El Código actual se aparta de este sistema y no exige tal requisito".<sup>53</sup>

Para redondear lo antes estudiado, cabría cuestionar el hecho de ¿qué pasaría si todos los laudos emitidos por árbitros nombrados por las partes, carecieran para su ejecución de la confirmación judicial, y es lógico pensar el caos jurídico creado pues sin tener un pleno conocimiento de los estudios judiciales, las resoluciones arbitrales en su mayoría podrían caer en el partidismo o aplicarse como consecuencia de una conveniencia particular del árbitro (económica, política o socialmente), haciendo la figura del arbitraje. una acción ilegal e injusta?.

Por lo tanto, la homologación como facultad judicial debería ser formalmente incluida en los códigos de procedimientos e incluso debería legislarse como una figura necesaria y no algo complementario al derecho adjetivo.

<sup>53</sup>. BECERRA BAUTISTA, José. Op Cit P 51

Como se pudo observar en los párrafos anteriores el laudo conserva la categoría de un documento privado que pretende alcanzar el nivel de una sentencia de primera instancia lo que no es tan sencillo determinar en virtud de que las voluntades de las partes que intervinieron en dicho juicio arbitral, están condicionadas por su propia naturaleza a no rebasar el ámbito contractual, aún cuando en la cláusula compromisoria o compromiso se hubiere presupuestado el acatamiento futuro de los términos del propio laudo por ambas partes; con esto no se puede considerar el posible cumplimiento de la resolución arbitral sino únicamente el darse por enterado como litigante de cuales son los alcances de la decisión tomada por el árbitro.

Por lo anterior el laudo arbitral no es factible de cumplimiento obligatorio, por el simple conocimiento, más bien el conocer el fondo del laudo deja en posibilidad a las partes de recurrirlo, por tratarse de una nueva condición objetiva accesoria al contrato principal, que se convierte al entrar a la jurisdicción en materia similar a la cosa juzgada, pero para hacerla formal es necesario que cause ejecutoria a través de la legitimación que se sirva otorgar el Juez de Primera Instancia al citado laudo arbitral.

La finalidad que se debe perseguir en la emisión de un laudo (por parte del árbitro) debe ser por una parte, dar por concluida su misión como mandatario mediante la notificación de su laudo, y en segundo lugar y primordialmente se debe perseguir el reconocimiento de validez judicial (a través de la equiparación del contexto del laudo con las normas sustantivas); derivado de lo antes expuesto es de aplicarse la figura jurídica de la homologación que funciona entre otras cosas como un mecanismo coercitivo delegado por el Poder Judicial, para ser obligatorio el cumplimiento de las nuevas condiciones objetivas del laudo, transformándolas en verdaderas normas jurídicas.

En síntesis, debemos comprender que la homologación del laudo arbitral es ese mecanismo de transición, entre lo que podría ser una relación u orden de normas jurídicas declarativas (emitidas por el árbitro en su resolución) y aquellas normas coercitivas que al legitimarse dentro de la jurisdicción se transforman en reglas jurídicas de cumplimiento obligatorio; para dicho efecto es necesario que el laudo en vías de homologarse, cumpla determinados lineamientos de forma que hagan posible la materialización del mandato judicial (de sugerencia arbitral se convierte en una orden de autoridad).

Antes de concluir el presente tema sobre la homologación del Laudo Arbitral, debemos señalar que la resolución al gozar de la dualidad jurídica antes mencionada, corresponde a una necesidad contractual (de índole dinámico) de actualizar sus términos al presente para determinar nuevas condiciones de la relación jurídica (arrendador, arrendatario); y como consecuencia de esto al rebasar el marco de la jurisdicción, su principal objetivo es lograr la legitimación del nuevo convenio y convertirlo en un título ejecutivo y no simplemente ejecutivo a través del proceso de transición jurídica que es la homologación, su trascendencia jurídica es tal que de ser una simple sugerencia o declaración por parte del árbitro pasa a ser un mandato judicial aún cuando no se desahogó una primera instancia y en el fondo del asunto controvertido ni siquiera se haya planteado un verdadero fallo en conciencia (mediante la interpretación y la integración de los hechos). Lo anterior nos hacía presumir que la homologación es el medio jurídico por excelencia para investir y jerarquizar al arbitraje con categoría de jurisdicción delegada (de implicación tácita).

## **CAPITULO III.**

### **EL LAUDO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO VIGENTE.**

- 3.1. FUENTES FORMALES DEL LAUDO ARBITRAL.**
  - 3.1.1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**
  - 3.1.2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.**
  - 3.1.3. CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
  - 3.1.4. LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.**
  - 3.1.5. JURISPRUDENCIA EN BASE A LAUDOS.**
  - 3.1.6. PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO.**
  - 3.1.7. LA COSTUMBRE.**
  
- 3.2. EL LAUDO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
  - 3.2.1. JURISDICCION Y COMPETENCIA.**
  - 3.2.2. FASES PROCEDIMENTALES PREVIAS AL LAUDO ARBITRAL.**
  - 3.2.3. EL LAUDO ARBITRAL Y SU FORMA.**

**3.2.4. LAUDO ARBITRAL EQUIVALENTE A LA SENTENCIA JUDICIAL.**

**3.2.5. EJECUTORIZACION DEL LAUDO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

### 3.1. FUENTES FORMALES DEL LAUDO ARBITRAL.

Por tradición la doctrina jurídica nos hace considerar a las fuentes del Derecho en general, como todas aquellas causas, antecedentes o condiciones que hacen emanar a las normas jurídicas; no obstante, el Derecho se origina esencialmente por la voluntad del ser humano de: crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones.

Así pues, la fuente principal en el aspecto jurídico es la voluntad consciente o inconscientemente creativa y evolucionadora del Derecho; porque a través de dicha decisión volitiva, el proceso normativo se establece en formas unilaterales o bilaterales; ya sea cuando se produce un efecto jurídico de una persona hacia los demás o cuando pasa esto entre dos o más partes.

Para efecto del presente estudio, consideramos que el arbitraje se remite a la voluntad de las partes contratantes al establecer una cláusula compromisoria o un compromiso, pero también se deduce que un orden jurídico preestablecido permite dicha práctica bilateral de convenir el arbitraje, o sea que la voluntad del legislador es de orden dogmático; por otro lado no se puede descartar el hecho por el cual las prácticas cotidianas entre particulares, sean causa suficiente para hacer evolucionar al arbitraje, esto viéndolo desde un punto de vista material, pues junto con las opiniones de juristas estudiosos del Derecho Procesal, son los antecedentes del proceso legislativo que habilita y da vida al juicio arbitral; y por último, también se puede concluir que los antecedentes del arbitraje a través del tiempo son motivos y justificantes para que se perfeccione en el presente, esto es la fuente histórica de donde se originó y evolucionó hasta la actualidad.

Sin embargo, el arbitraje desde el punto material no tiene muchas causales por las cuales nazca y se desarrolle, dado el hecho de su práctica tan limitada o poco uso común por lo menos en México.

En cuanto al origen del Laudo Arbitral, se puede decir que tiene varias fuentes de donde emana, no sólo las históricas (que ya hemos analizado en el capítulo anterior), sino procesos de creación normativa, desde los legislativos, los jurisdiccionales y procesales, hasta los meramente éticos y consensuales; pues cabe hacer notar que el árbitro o mejor dicho su voluntad (o el criterio arbitral) suple a la voluntad de las partes, para llegar al arreglo de un conflicto de intereses; en materia de arrendamiento inmobiliario esto se concreta al emitir el árbitro voluntario o forzoso el laudo correspondiente, con lo cual no sólo se substituyen a las voluntades de arrendador y arrendatario de llegar a un acuerdo, sino que se le faculta para aplicar: un criterio justo y apegado a Derecho (no necesariamente judicial), manejar un procedimiento similar al judicial y emitir su laudo con pleno reconocimiento jurisdiccional (por lo menos sobre las dos partes del contrato de arrendamiento); todo esto se remite al compromiso o cláusula compromisoria que se haya pactado.

Por lo antes expuesto, se hace necesario que analicemos las fuentes formales del Laudo Arbitral, para comprender no sólo su origen sino las causas de su aplicación, su naturaleza contractual o jurisdiccional y dos fundamentos de su legalidad. A continuación damos a conocer las fuentes formales más importantes que originan la resolución del árbitro dentro del ámbito jurídico, apegándonos a un orden jerárquico conforme a la pirámide Kelseniana, empezando desde luego con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

### 3.1.1.CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

La ley suprema del país no contempla expresamente la figura del arbitraje y por consecuencia, tampoco el laudo arbitral; sin embargo, cabe considerar a las funciones del árbitro y a la aplicación jurisdiccional de su resolución, en forma análoga a las del juez y su sentencia, por lo tanto, se podría comprender dentro del marco jurídico del párrafo segundo del artículo 14 Constitucional que a la letra dice:

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

Considerando el texto anterior, sería factible equiparar ciertas analogías entre el criterio y la voluntad constitucional y algunas de las características del arbitraje:

a).- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, menciona el término “juicio” en forma genérica, sin especificar la titularidad de quien lo emite, llámese juez o magistrado; tampoco designa su naturaleza materialmente jurídica, o sea: civil, laboral, administrativa, agraria, etc. . . .; por lo tanto, para ambos efectos podría tomarse en cuenta desde el mismo momento en que fue incluido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su Título Octavo: “Del Juicio Arbitral”, no sólo como concepto materialmente jurídico, sino como una de las opciones legales a las que el individuo tiene derecho para defensa de sus intereses; por lo que respecta al emisor y titular del juicio, el árbitro emite una resolución justa o injusta, pero materialmente substanciada y formal.



b).- La norma contempla el concepto: "Tribunales previamente establecidos", como tratando de garantizar la seguridad jurídica de los individuos en caso de una posible violación de sus prerrogativas, por lógica, siempre posterior a la existencia de dichos tribunales; no obstante, carece de especificidad al emitir su clase (de justicia, electorales, de trabajo, etc. . . ), su jerarquía (Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tribunal Electoral, Tribunales Colegiados de Circuito, Tribunales Unitarios de Circuito, Juzgados de Distrito, etc.) por lo tanto, aún cuando parezca algo frívolo, la congregación arbitral a partir de un árbitro tendrá efectos parecidos a la constitución de un tribunal, más aún cuando el propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, delegan su función y facultad a los árbitros a aplicar la ley en asuntos civiles; agregándose a lo anterior, al no mencionarse en la Constitución Política Mexicana quien establece previamente esos tribunales, podría justificarse que dos o más personas que suscriban un contrato y, como consecuencia, una cláusula compromisoria o un compromiso, podrían establecer previamente al árbitro o grupo de árbitros que constituirían algo similar a un tribunal.

c).- La norma suprema condiciona que el juicio debe cumplir las formalidades esenciales del procedimiento, por lo cual se debe comprender que existen una serie de pasos procesales (institucionales o no), que sirven de condición para la emisión de un juicio y su cumplimiento más bien designa la necesidad de agotar dichas formalidades (demanda, contestación de la demanda, ofrecimiento de pruebas, desahogo de pruebas, alegatos, etc. . . ). En el texto del segundo párrafo del artículo 14 Constitucional, no se especifica la calidad y naturaleza del procedimiento ni si éste es impuesto únicamente por el Estado o si se compone de diferentes fases procesales; por lo tanto, por lo que corresponde al arbitraje, su procedimiento se establece mediante cláusulas compromisorias dentro del contrato o mediante un compromiso, pues no necesariamente se sigue un procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino que se puede tomar supletoriamente (omitiendo incluso

algunos pasos); por lo cual convierte en algo especial y paraprocesal. También implica una intervención directa de las partes contratantes, dado que ellas mismas pueden proponer los pasos procesales, aún con desconocimiento de lo que es un proceso judicial y lo único que no podría omitirse es cada uno de los derechos personales inherentes a un juicio, como sería ser oído y vencido en juicio, ser notificado y emplazado, etc. . . .(garantías individuales de legalidad, seguridad jurídica y audiencia).

d).- Por último el mencionado artículo 14 Constitucional, en su segundo párrafo encuadra al juicio, a los tribunales y al procedimiento, dentro de un marco jurídico vigente al momento de materializarse el supuesto jurídico mediante el hecho; esto se manifiesta en el texto que a la letra dice: ". . .y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho"; lo anterior, quiere decir que siempre debe haber y existir una serie de normas jurídicas y relativas al juicio instrumentando el procedimiento como derechos personales de las partes en juicio (tutelados por el Estado) y materialmente aplicables para su defensa (acciones y excepciones); facultando legalmente a los órganos jurisdiccionales competentes.

De lo anterior se desprende que en el caso del arbitraje las normas jurídicas, en conjunto, están contenidas en las cláusulas compromisorias que lo legitiman; esto significa que, se plasma la voluntad del arrendador y arrendatario determinando la posibilidad futura de derimir alguna controversia derivada del arrendamiento a través de un procedimiento particular no necesariamente judicial, pero sí con los mismos efectos; esto actúa con una función supletoria y delegada por la ley.

Conforme a lo anterior debemos destacar el hecho de que las normas derivadas de un convenio o contrato de arrendamiento se legitiman por sí solas, pues están tuteladas por el espíritu de la ley (Título Décimo Sexto Bis de las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación).

Es concluyente el criterio del texto constitucional del artículo catorce en su segundo párrafo, dándose por hecho que los juicios cualesquiera que se trate deberán concluir, conforme a una sentencia definitiva; basando esto en el último párrafo, para lo cual en forma análoga y por oscuridad de la ley suprema se deben considerar los alcances legales del Laudo Arbitral análogamente a la sentencia definitiva antes señalada.

### **3.1.2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.**

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, considerado como el instrumento judicial por excelencia, le da al juicio arbitral una característica más formal que la Constitución desde el mismo momento en que lo conceptúa en su Título Octavo "Del Juicio Arbitral".

En base a lo anterior, y por lógica jurídica se define al arbitraje como un procedimiento supletorio al judicial aún cuando se desconozca su origen, sus fundamentos y las fases procesales que lo componen; esto es hacer uso de la prerrogativa de adherirse a este Título del mencionado Código por la sola existencia del mismo como concepto legal.

Es necesario considerar que el juicio arbitral antes de ser una institución jurídica es una práctica entre las partes contratantes dentro del arrendamiento; y es por esto que la sola aceptación del pacto arbitral (cláusula compromisoria o compromiso) produce los efectos de derecho y como consecuencia no renunciables, para ninguna de las dos partes (salvo aquellas condiciones que contraríen el interés social y el orden público).

En forma complementaria al concepto jurídico del arbitraje, se debe de comprender el texto íntegro del Título Octavo, para designar específicamente: el efecto, su naturaleza, sus condiciones, y los términos de aplicación del arbitraje; esto quiere decir, que el juicio arbitral tendría, a partir de esta razón, características de figura jurídica, contenidas dentro de un procedimiento.

El texto legal del Título Octavo del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal contiene preceptos de forma y de fondo que comprenden una naturaleza propia para el arbitraje; aún cuando la clase sea diferente de un juicio a otro; esto se puede comprobar en el caso que nos concierne cuando el antecedente y fundamento del arbitraje es un contrato de arrendamiento, pues cada uno de los pasos a seguir hasta agotar la instancia procesal servirán de base para analogar el procedimiento convenido entre las partes.

Para explicar lo anterior, analizaremos e interpretaremos el texto del artículo 609 que a la letra dice: "Las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al juicio arbitral". Conforme a dicho texto se deja abierta la posibilidad legal de los interesados a adherirse mediante el convenio a un procedimiento deseado (aunque no sea totalmente legal conforme a la letra del mismo código). Es de suponerse que en el caso del arrendamiento inmobiliario los contratantes aceptan expresamente la intervención arbitral, ignorando la causa que pudiera dar origen al inicio de su procedimiento más bien se acepta el arbitraje para concretar formalmente la materialización del contrato de arrendamiento; sin embargo, el sólo hecho de plasmar su voluntad a través de la firma en dicho contrato, habilita legalmente al cuerpo arbitral en un futuro indeterminado para la resolución de alguna controversia (siempre y cuando el arrendador y el arrendatario estimulen mediante su demanda la intervención arbitral).

La naturaleza del juicio arbitral en el Código Adjetivo mencionado, se perfecciona durante todo el Título Octavo, desde el artículo 609 hasta el 636, considerando situaciones de hecho y de Derecho aplicables supletoriamente a la

falta de un texto específico que contenga la cláusula compromisoria o el compromiso, dicho contenido consigna el origen del arbitraje en los artículos 610, 611, 612, así como la sujeción a la intervención judicial en los artículos 616 al 620.

Por otro lado se destaca la naturaleza del juicio arbitral como una opción legal y plenamente reconocida, pues en un momento determinado puede intervenir un órgano judicial para confirmar el pacto e incluso para nombrar al árbitro por omisión de las partes.

Es necesario deducir que el arbitraje no suple la instancia judicial y jurisdiccional, sino que complementa mediante un procedimiento el objeto jurídico que tutela para el arrendador y el arrendatario, el contrato de arrendamiento.

En otro orden de ideas, se debe recalcar el hecho de algunas situaciones de interés social que son limitantes del arbitraje y aunque se pacten, serían objeto de nulidad; más concretamente comprobamos lo anterior si analizamos el texto del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

**ART. 615.-** "No se pueden comprometer en árbitros los siguientes negocios:

I.- El derecho de recibir alimentos;

II.- Los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes ya a las demás diferencias puramente pecuniarias;

III.- Las acciones de nulidad de matrimonio;

IV.- Los concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil;

V.- Los demás en que lo prohíba expresamente la ley."

Como es de mencionarse, dentro del texto del citado artículo nunca se menciona que haya limitaciones para el caso de que existan controversias en materia de arrendamiento inmobiliario; sin embargo, no podemos olvidar que la

naturaleza de ese contrato garantiza a ambas partes su protección jurídica, reservándoles derechos personales inalienables e imprescriptibles. Asimismo, es determinante la calidad jurídica de las partes así como la oportunidad para hacer valer tanto el derecho al arbitraje pactado como a aquellos derechos personales de índole Constitucional (garantías individuales).

Por último, conforme al Código que nos ocupa (para efectos del arbitraje) debe concluirse que todo procedimiento de esta naturaleza terminará con un Laudo (resolución similar al texto literal de una sentencia) que se categoriza con calidad de cosa juzgada, pero que debe legitimarse en la jurisdicción judicial para su ejecución; no obstante, como veremos más adelante, dicho Laudo ya no pertenece al ámbito jurisdiccional del arbitraje y por lo tanto tendría que ser previamente legitimado por la fe pública para dar continuidad al objeto jurídico contractual y tener un nexo causal con los órganos judiciales; en resumen, el Laudo siempre estará fuera del marco jurídico del arbitraje.

### **3.1.3. CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Podríamos considerar a esta ley particular, como el origen de las cláusulas compromisorias, del compromiso, del arbitraje e incluso muy en el fondo hasta el propio Laudo con el cual finaliza el Juicio Arbitral en Materia de Arrendamiento Inmobiliario; no obstante, parecería frívolo mencionar al mismo tiempo, que no existe normatividad escrita en el texto de dicha ley, con respecto a las mencionadas figuras jurídicas (objeto de estudio en la presente tesis). Sin embargo, el Código Civil vigente en el Distrito Federal, contiene en principio derechos y obligaciones personales y reales, que en forma tácita se asimilaría a todos y cada uno de los actos jurídicos previos y posteriores al Juicio Arbitral.

En relación a lo antes expuesto, también sería temerario mencionar que la voluntad del arrendador y arrendatario, para efectos, no sólo de comprometer en árbitros su derecho contractual, sino también la naturaleza de la propia letra de su convenio (cláusula compromisoria o compromiso), los términos y condiciones, el nombramiento, funciones y facultades del mandatario que fungirá como árbitro, los pasos a seguir para desahogar el procedimiento, la estructura y emisión del Laudo Arbitral e incluso la forma de legitimar todo el procedimiento y alcanzar el reconocimiento judicial para el Laudo emitido, sin excluir el derecho de ambas partes para acordar el no hacer uso del derecho a la apelación judicial (renuncia expresa). ¿Pero cómo se hace posible todo esto?. Si el Código Civil ni siquiera lo menciona, pues bien, la mención, que tienen las partes, para arreglar y dilucidar sus controversias, en forma adhoc al contrato de arrendamiento del que se derivarán tanto el compromiso como el juicio arbitral, establece una normatividad factible o viable derivada del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el artículo 615 ya analizado previamente.

Tratando de ser concreto y perfeccionistas, sería concluyente el hecho de que el texto del citado artículo (615) no habla en momento alguno de la facultad, competencia o jurisdicción necesarios para comprometer un negocio de árbitros y específicamente el arrendamiento; no obstante, existe un adagio jurídico que dice: "Lo que no está prohibido está permitido", de ahí que tomemos en cuenta que la mencionada normatividad del artículo 615 citado, solamente prohíbe el compromiso en árbitros en cuatro situaciones de derecho específicamente y en una quinta situación deja abierta la posibilidad de incluir otras prohibiciones que se encuentren en otros textos jurídicos.

Por lo anterior, se deduce que salvo las excepciones mencionadas, el compromiso en árbitros puede recaer sobre una infinidad de negocios previstos o no previstos por la ley civil mientras no se opongan a la naturaleza de dichas

normas prohibitivas; esto en materia de arrendamiento inmobiliario se hace posible a través del artículo 2448 del Código Civil vigente que a la letra dice:

“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”.

Esta normatividad viéndola desde el punto de vista de la Metodología del Derecho, es parte del silogismo que le da categoría de acto particular al compromiso en árbitros, siempre y cuando los actos de los que se deriva se encuentren contenidos en los artículos 2448-E, 2448-F, 2448-J, 2448-K y todas aquellas normas enunciadas de la voluntad de las partes (arrendador y arrendatario) que no contravengan la ley, aún cuando no estén expresamente escritas en la misma.

Ahora bien es necesario considerar que el arrendamiento en sí es una figura jurídica que tiene una diversidad de condiciones para llevar a cabo en normatividad y en el propio Código Civil se comprende dentro de todo el texto del Título Sexto y por tanto cualquier situación de hecho y de Derecho, originada dentro de los artículos contenidos en dicho Título, tomarían parte del marco jurídico objeto de compromiso en árbitros.

Además de lo anterior, el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles prescribe: “Las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al juicio arbitral”, lo cual quiere decir que en caso del arrendador-arrendatario, se encuentran facultades para hacer uso de este derecho que se complementa con el texto del primer párrafo del artículo 612, que a la letra dice: “Todo el que esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comprometer en árbitros sus negocios. . .”; de ambas normas se deduce como un derecho personal el comprometer en árbitros y por consecuencia, con las salvedades mencionadas del propio Código de Procedimientos Civiles y del Código Civil vigente a lo relativo al arrendamiento



inmobiliario se sobreentiende que tanto las cláusulas compromisorias, como el compromiso, el arbitraje y el laudo, no tienen más limitación que la que les imponga la voluntad de los contratantes e incluso tutelado, todo esto por la voluntad de la ley a todo lo largo del propio Código Civil.

Para efectos de un análisis más exhaustivo y en cuanto a las normas que habilitan expresamente el arbitraje, podemos enumerar los artículos que así lo enuncian y que son los siguientes:

**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 después del día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.

Como en el caso del inciso “E” del artículo 2448 la naturaleza convencional de la norma (en este caso con respecto al plazo para pagar la renta), comprende el posible acuerdo entre las partes que produzca efectos de derecho y, por lo tanto, como es un derecho consensual también puede ser materia de arbitraje pactado previamente en un contrato de arrendamiento.

**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 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”.

Se deduce en este artículo que la forma en que se estructura el contrato de arrendamiento y su consecuente redacción por escrito, fundamentan la bilateralidad de dicho contrato y en consecuencia su heteronomía con respecto a la voluntad de los otorgantes; sin embargo en su fracción VIII , se especifica la opcionalidad de arrendador y arrendatario para contraer obligaciones adicionales a la ley, lo cual habilitaría en plenitud legal de condiciones a la cláusula compromisoria, al compromiso y al arbitraje.

**Art. 2448-J.-** “El ejercicio del derecho del tanto se sujetará 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, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

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 compraventa.

VI.- La compraventa 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 dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III, de este artículo precluirá su derecho”.

En este texto se considera el derecho a ser preferido del arrendador, en caso de que el arrendador decida enajenar el inmueble arrendado; esto nos hace concebir tácitamente la existencia de voluntad que en un momento dado se puede dar por las dos partes, uno al ofrecer el inmueble para su venta y el inquilino en su caso para aceptar la oferta y comprar el inmueble. Por otro lado, la naturaleza consensual de esta norma será en materia específica de un arbitraje, más que para la aceptación, para los elementos de la propia oferta como son el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

### **3.1.4. LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.**

El arbitraje es una figura de carácter consensual habilitada por consecuencia por la voluntad de las partes (arrendador y arrendatario); esta tesis se refuerza y formaliza dentro del contexto de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al enunciar en el artículo 3° el concepto: “Los árbitros no ejercerán autoridad pública, pero de acuerdo con las reglas y restricciones que fija el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, conocerán, según los términos de los compromisos respectivos, del negocio o

negocios civiles que les encomienden los interesados. Para que resulten ejecutables sus fallos, éstos deben ser homologados por la autoridad civil correspondiente, sólo en relación con los requisitos inherentes a su formalidad”.

En lo relativo a la naturaleza jurídica de la figura del árbitro en atención al texto anterior, se establece tácitamente un consentimiento de las partes para elegir al arbitrador de su conflicto de acuerdo a la letra de la ley, quisiera decirse que es voluntad de las partes en una cláusula compromisoria o compromiso (dentro del contrato escrito) y como consecuencia de esto la aceptación o rechazo a dicho mandato y nombramiento.

En lo que respecta a que: “No ejercerán autoridad pública”; la ley es muy específica pues está inhabilitando por su propio ministerio a los árbitros como autoridad pública; sin embargo, se sobreentiende que sí pueden ejercer la autoridad privada sobre las partes, derivada de su conocimiento de causa sobre una técnica, una práctica o experiencia profesional o incluso, únicamente sobre la naturaleza plena del contrato de arrendamiento y los actos materiales derivados de él.

Por otro lado el artículo 2° de la ley en cita, determina que el árbitro está facultado para aplicar la ley en asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares, del arrendamiento inmobiliario y concursales, etc.; si se asimila la jerarquía que en décimo primer lugar de orden y por delegación faculta a éste.

Lo anterior se expresa en el preámbulo de las disposiciones generales en los artículos 2° y 3° antes citados y que a la letra dicen:

**Art. 2°.-** “El ejercicio jurisdiccional en todo tipo de asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares, del arrendamiento inmobiliario y concursales del orden común, y los del orden federal en los casos que expresamente las leyes les

confieran jurisdicción, corresponde a los servidores públicos y órganos judiciales que se señalan a continuación:

- I.- Magistrados del Tribunal Superior de Justicia;
- II.- Jueces de lo Civil;
- III.- Jueces de lo Penal;
- IV.- Jueces de lo Familiar;
- V.- Jueces del Arrendamiento Inmobiliario;
- VI.- Jueces de lo Concursal;
- VII.- Jueces de Inmatriculación Judicial;
- VIII.- Jueces de Paz;
- IX.- Jurado Popular;
- X.- Presidentes de Debates, y
- XI.- Arbitros.”.

**Art. 3°.-** “Los árbitros no ejercerán autoridad pública, pero de acuerdo con las reglas y restricciones que fija el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, conocerán, según los términos de los compromisos respectivos, del negocio o negocios civiles que les encomienden los interesados. Para que resulten ejecutables sus fallos, éstos deben ser homologados por la autoridad civil correspondiente, sólo en relación con los requisitos inherentes a su formalidad”.

Es menester considerar que los árbitros en el texto anterior no se especifican como voluntarios o forzosos y oficiales y por lo tanto ocupan jerárquicamente un sitio que los categoriza como administradores de justicia y aplicadores de la ley civil, sin considerar las limitaciones que el mandato de la función arbitral produce por sí sólo en la cláusula compromisoria o compromiso. En consecuencia, el árbitro voluntario o forzoso deberá ejercer su facultad delegada no en atención al presupuesto de la ley sino por la habilitación expresa de las partes.

En cuanto al desempeño de la función arbitral, se determina a través del citado mandato en la cláusula compromisorio o compromiso sin llegar a considerar la exclusividad que en lo sucesivo tuviera el árbitro para ejercer otros arbitrajes, pues aunque no se considera autoridad en reconocimiento público para ser estimada por cualquier individuo con capacidad legal, si es posible que en forma particular dicho árbitro pueda ser convocado por los particulares que así lo deseen para ejercer el mandato arbitral sin más restricción que la que impone en sentido contrario el texto del artículo 25 de dicha Ley Orgánica y que a la letra dice:

**Art. 25.-** “Los servidores públicos de la administración de justicia, no podrán ser Corredores, Comisionistas, Apoderados Judiciales, tutores, Curadores, Albaceas, Depositarios, Síndicos, Administradores, Interventores, Arbitros, Peritos, ni ejercer la abogacía, sino en causa propia”.

Dándole el sentido contrario al texto anterior se puede sobreentender que aquél Juez no puede ser árbitro y complementando el silogismo, el que es árbitro no puede ejercer ninguna función judicial, a lo cual aduciríamos una categoría y facultad concretamente privada; y adicionalmente a esto agregaríamos el criterio legal del artículo 633 del Código de Procedimientos Civiles que nos dice:

**Art. 633.-** “Es competente para todos los actos relativos al juicio arbitral en lo que se refiere a jurisdicción que no tenga el árbitro; y para la ejecución de la sentencia y admisión de recursos, el juez designado en el compromiso, a falta de éste el que esté en turno”.

Por lo que respecta a la territorialidad de la jurisdicción del arbitraje, se debe considerar que la sede arbitral no está sujeta a restricción alguna con respecto a la ley; sin embargo, para efecto de formalizar lo previsto por el artículo 5° de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

ESTE LIBRO NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

**Art. 5°.-** "Para los efectos de esta Ley, habrá un solo partido judicial con la extensión y límites que para el Distrito Federal señale la Ley Orgánica de la Administración Pública correspondiente".

En cuanto a la extensión y límites de las delegaciones políticas, se estará igualmente en lo previsto en la propia ley. Se deberá entender que la propia sede arbitral, necesariamente se asentará dentro de los límites que señala este artículo, de lo contrario se estaría invadiendo el territorio, la jurisdicción y la consecuente competencia de autoridades de otra entidad federativa.

De alguna parte los juzgadores particulares (sedes arbitrales) de no tener la habilitación del Tribunal Superior, caerían dentro de lo anticonstitucional, pues violarían el precepto establecido en el artículo 14, segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

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

Como se puede notar la determinación que hacen los tribunales para habilitar la sede de los juzgados se delega constitucionalmente por los tribunales previamente establecidos y en consecuencia la existencia y reconocimiento de las sedes arbitrales se convierte en un requisito de forma para poder iniciar un juicio arbitral no obstante existan lagunas y oscuridad tanto en la Constitución como en la Ley Orgánica para tal efecto.

Para concluir, debemos analizar la función arbitral como una forma de mandato no especificado, a través de un contrato determinado que habilite al árbitro como mandatario; sin embargo, al manifestarse la voluntad del arrendador y arrendatario de designar a un tercero para que realice una función ajena al

interés jurídico de las partes pero estrictamente equitativa, al presentarse una controversia, tácitamente se sobreentiende que los contratantes al mencionar la función arbitral y al posible árbitro, prácticamente determinada un mandato; por lo tanto dicho árbitro con características de mandatario deberá ser remunerado por el desarrollo de su función indiferentemente a su naturaleza forzosa o voluntaria, esto lo prescribe el artículo 141 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del distrito Federal que a la letra dice:

**ART. 141.-** "Los árbitros necesarios o voluntarios, salvo convenio de las partes, cobrarán como únicos honorarios por conocer y decidir el juicio en que intervengan, hasta el 4% del valor del negocio".

Para evitar ser ociosos, omitimos los siguientes tabuladores que en relación a los honorarios arbitrales debe pagarse por los distintos grados de actuación, que se prevén en los artículos del 142 al 148 de la precitada Ley; no obstante debemos considerar que la función arbitral investida de la categoría de mandato, debe valorarse por las partes en forma económica e incluso existe una limitación expresa en el artículo 143 de la multicitada Ley, donde se declara que el arbitraje que no llegue a la pronunciación de un laudo, no cumple con el mandato original y por lo tanto no será objeto de remuneración alguna; esto lo vemos en el texto de dicha norma que se enuncia a continuación: "Cuando el o los árbitros no pronuncien el laudo dentro del plazo correspondiente, no devengarán honorarios".

En conclusión, tanto el arbitraje como el laudo tienen su marco jurídico de referencia en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.



### 3.1.5. JURISPRUDENCIA EN BASE A LAUDOS.

Se podría decir que la jurisprudencia es la jurisdicción judicial de la forma en que se constituye todo el Laudo Arbitral, no tanto por la normatividad que representa sino por criterio de quien la sustenta y es que en el fondo tanto el Laudo Arbitral como sus antecedentes jurídicos (arbitraje, cláusula compromisoria y compromiso) carecen de una normatividad con respecto a su procedimiento, dejando al libre albedrío de las partes, a su buena fe e incluso al supuesto conocimiento sobre contratos y procedimiento judicial, la propuesta de reglas que legalmente estructuran los pasos a seguir en el supuesto arbitral dentro del contrato y su consecuencia jurídica que es el Laudo.

Por lo tanto, al ser analizada una controversia (a niveles de apelación o amparo), cuyo origen sea el Laudo Arbitral o sus antecedentes, los Jueces o Magistrados anteponen a la norma instrumental (prácticamente limitada dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) la razón positiva o negativa emanada del laudo y que afecte a los derechos de terceros (orden público e interés social). Cabe considerar que el fondo de un Laudo Arbitral en materia de arrendamiento inmobiliario no es materia de estudio ni análisis por parte del juzgado, pues está fuera de su competencia dada la jurisdicción entre el árbitro y los particulares y concluyentemente los titulares del órgano judicial deberán inhibirse de conocer al respecto del fondo del arbitraje.

Con respecto a la jurisdicción de las partes (contractual) frente a la jurisdicción de los órganos judiciales, se debe tomar en cuenta que la jurisprudencia no habilita por ministerio de la ley sino más bien por criterio judicial

dado que el Juez o Magistrado al poner en consideración que ambas jurisdicciones son paralelas y que nunca se deben de trasponer en lo que respecta sus efectos, y competencias, sería determinante para un juzgador e incluso para un árbitro tomar como parámetro la jurisprudencia existente para saber cuales son los límites de sus facultades, sin caer en la violación de derechos por la invocación de otra esfera jurisdiccional; parecería lógico que se lleve a cabo esta operación, sin embargo la jurisprudencia se emite no para normar criterios futuros de Juez o árbitro sino para justificar el hecho de que una actuación arbitral o un laudo; hayan sido emitidos en cuanto a su forma dentro de los límites de la jurisdicción privada o la pública prevista por el Código Civil dentro de la materia de arrendamiento.

Conforme a lo anterior, sería deseable que la jurisprudencia no fuera emitida en base al Laudo sino al contrario que los laudos fueran emitidos en base a jurisprudencia específica que avale el procedimiento en este caso no sólo una formalidad directa al laudo sino también un reconocimiento judicial y normativo fondo del arbitraje y del mismo laudo.

En otro orden de ideas, es necesario considerar que la jurisprudencia no es un mecanismo normativo, pues por lo general se presenta como un criterio optativo al cual puede adherirse un litigante sin mayores causas y efectos legales o lo que es lo mismo, si el criterio jurisprudencial se toma como fundamento para una acción futura, esta tendrá una categoría menor que las propias normas que difícilmente aborden el procedimiento arbitral; lo anterior nos hace pensar que la jurisprudencia sobre laudos y sus antecedentes jurídicos tienen una naturaleza jurídica tal que no es factible interponer como un recurso de defensa sino más bien para justificar los procedimientos (existencia y validez).

Es de notarse que el consentimiento de las partes tiene primacía sobre el procedimiento a seguir cuando se presenta un juicio arbitral, dado que el desconocimiento sobre la solemnidad que deben tener todos los actos que compongan el arbitraje, permite que el mismo sea manejado por árbitro y secretario de acuerdos arbitral como una simple función administrativa, sin tener siquiera un aval público sobre aquellos actos que judicialmente mencionan la fe pública (notificaciones, fe de audiencia, certificaciones de documentos, certificación de pliegos de posiciones, aceptación de jurisprudencia, etc.).

Al efecto de concretar un procedimiento arbitral dentro del marco de legalidad y justicia (principios generales de derecho reconocidos constitucionalmente) sería necesario que el árbitro en una actitud justa, se inhibiera de llevar a cabo los actos, procedimientos que por ministerio de ley están de manos de la titularidad judicial o, por lo menos, avalen la fe pública (secretarios de acuerdos judiciales e incluso notarios públicos); en conclusión, es menester, determinar que la jurisprudencia no llena las lagunas en oscuridad que se presentan en la cláusula compromisoria o compromiso sino más bien justifican la forma del arbitraje y de su subsecuente laudo.

En relación al compromiso arbitral, ninguna jurisprudencia cuestiona la perfección jurídica o técnica con la cual se estructura y suscribe éste (dada su naturaleza correctiva de las tesis jurisprudenciales); por lo tanto el compromiso arbitral analizado desde el punto de vista jurisprudencial tendrá únicamente la característica de un acto privado y contractual, sin contravenir ninguna disposición inherente a las partes salvo aquellas que invadan el orden público y el interés social en cuyo caso se tendrá por no previstas o viciadas de nulidad; en relación a esto podemos ver la siguiente jurisprudencia.

**"ARRENDAMIENTO. CELEBRACION DE COMPROMISO ARBITRAL EN "EL CONTRATO DE.** No hay precepto legal que proscriba la celebración en un "contrato de un convenio estricto sensu de arrendamiento y de un compromiso "arbitral para el caso de arrendamiento y de un compromiso arbitral para el caso "de controversia de los derechos y las obligaciones pactadas en el contrato de "arrendamiento. Es inexacto que se trate de un contrato de adhesión en el que se "hubieran fijado unilateralmente por la arrendadora las cláusulas contractuales, ya "que la circunstancia de que viniera en formato impreso no desestima el que la "arrendataria pudiera haber analizado sus términos y en caso de desacuerdo "hacer las objeciones correspondientes y si no lo hizo y firmó el contrato, es "inadmisible que se queje de las estipulaciones contenidas en el, si hubo un "consentimiento a estas, e inexacto que la tercera perjudicada hiciera la "designación de árbitros, ya que del exámen del contrato y concretamente del "compromiso arbitral se advierte que fue designación común de los contratantes, "además de que al comparecer al procedimiento y contestar la demanda ante el "árbitro hubo un sometimiento de su parte, el compromiso arbitral no contravino el "precepto 619 del citado Ordenamiento, en tanto que establecía cual fue la forma "del procedimiento y recibidos pruebas y alegatos, quedaron satisfechos los "requisitos esenciales de todo procedimiento arbitral, además, dicho precepto legal "permite la renuncia a la apelación, por lo que el pacto establecido a este respecto "es válido".

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo en Revisión 667/87. Miguel Ponce Lagos. 13 de agosto de 1987, Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez, Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Como se puede notar es potestativo para las partes el hecho de pedir la nulidad y objetar las estipulaciones contrarias a la ley, sin embargo el omitir dicha manifestación de dar validez a las cláusulas durante el procedimiento e incluso dentro del contexto del laudo, sobre todo si se asiste en forma personal a las audiencias arbitrales.

Por otro lado es de considerarse que la personalidad del árbitro no necesita del reconocimiento expreso de los Tribunales jurisdiccionales pues su nombramiento se deriva de convenios particulares nacidos de la cláusula compromisoria o compromiso lo que a fin de cuentas le da independencia para conocer sobre una controversia suscitada en materia de arrendamiento inmobiliario; lo que se puede constatar en la siguiente Tesis Jurisprudencial.

**"ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL "DISTRITO FEDERAL. LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE "MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE ARBITRO.** De una interpretación "armónica de las normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para "casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que en ninguna de las "disposiciones reformadas o adicionadas en esta materia el legislador precisó que "los interesados únicamente debían acudir ante los tribunales jurisdiccionales o "instancias administrativas (Procuraduría Federal del Consumidor, conforme a los "artículos 57 Bis y 59 Bis de su Ley), para dilucidar las controversias en cuestión y "menos aún estableció la prohibición expresa para que este tipo de contiendas "puedan dirimirse ante árbitro como puede corroborarse con la lectura del artículo "615 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Por "consiguiente las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante "árbitro esta clase de conflictos, el cual deberá respetar los derechos de "arrendamiento".

Antecedentes:

Contradicción de Tesis 21/89. Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 6 de Noviembre de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Guitrón. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Francisco Javier Cárdenas Ramírez

Texto de la Tesis aprobado por la Tercera Sala en sesión privada de 27 de noviembre de 1989, Unanimidad de cuatro votos de los Señores Ministros: Presidente Decano Mariano Azuela Guitrón, Jorge Carpizo Mc. Gregor, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Semanario Judicial de la Federación. Octava Epoca, Tomo IV Segunda Parte-1, Tesis 07, Página 104. Clave TCO12007CIV.

Aquí se puede advertir que el árbitro forma parte de una trilogía, en su carácter de mandatario con la única condición sine qua non de respetar los derechos del arrendatario (parte económicamente más débil frente al arrendador, salvo algunas excepciones).

En cuanto a la propia investidura o jerarquía del árbitro para resolver una controversia, la Justicia Federal no les reconoce autoridad para efectos de ejecución de sus propias resoluciones, lo cual tendría que suplirlo el Juez competente de la jurisdicción respectiva; esto se deduce de la siguiente Tesis Jurisprudencial:

**"ARBITROS.** La Corte ha establecido ya en algunas ejecutorias que no "procede el amparo contra las determinaciones de los árbitros por no ser "autoridades, puesto que su designación proviene de un contrato entre particulares "y carecen en lo absoluto del poder necesario para ejecutar sus resoluciones; por "tanto el consentimiento con la decisión del árbitro no tiene efecto alguno para la "procedencia o improcedencia del amparo que se pide contra la ejecución de las "autoridades, del fallo del árbitro".

En esta Tesis encontramos que la dependencia del árbitro frente a la autoridad judicial no implica que éste tenga autoridad, sino que reduce su función a la de un simple intermediario entre las partes; por consecuencia las resoluciones arbitrales por sí solas carecen de fuerza obligatoria y por no ser actos emanados de la autoridad, por ningún motivo sería objeto de amparo, salvo que su laudo se promueva para ejecución ante el tribunal competente.

También cabe considerar que anteriormente se consideraba el arbitraje como inoficioso cuando contrariaba las disposiciones del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal del siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, puesto que en Tesis Jurisprudencial de rubro similar se decía lo siguiente:

**"ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION, ARBITRAJE EN, A "PARTIR DE LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO "CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE SIETE DE FEBRERO DE MIL "NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.** Cualquier pacto arbitral que signifique "renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor las reformas y adiciones al "artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal se tendrá por no puesto ya "que de acuerdo con dicho precepto reformado y adicionado, sus disposiciones "son de un orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables de tal "manera que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo en revisión 1122/87. Jose Luis Cruz Castillo. 25 de noviembre de 1987. Unanimidad de votos Ponente: Ignacio Cal y Mayor Gutiérrez.

Y que son: El derecho a recibir alimentos, los divorcios; excepto en cuanto a la separación de bienes y a las diferencias puramente pecuniarias, las acciones de nulidad de matrimonio, las concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil, y los demás casos en que lo prohíba expresamente la ley; sin embargo, en las disposiciones relativas a los juicios de arrendamiento no se dispone prohibición alguna para que, en los casos a que se refieren, puedan dirimirse las controversias mediante juicio arbitral, y al no estar prohibidas expresamente en la ley, la procedencia del juicio arbitral, en esos casos esta ajustada a Derecho.

Complementaria a esta Tesis Jurisprudencial existe el criterio de los Tribunales Federales de que el juicio arbitral es viable respecto a las controversias de arrendamiento dado que por omisión de las leyes vigentes, no existe ninguna prohibición al respecto; esto se observa en la siguiente Tesis Jurisprudencial que a la letra dice:

**"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA CASA HABITACION. "JUICIO ARBITRAL EN CONTROVERSIDA DE.** (Reformas de siete de enero de "1985). Como el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles establece la "regla general en el sentido de que los particulares pueden sujetar sus diferencias "al juicio arbitral, salvo las excepciones establecidas por el articulo 615 del "expresado Ordenamiento, es de considerar que un árbitro puede conocer de las "controversias relacionadas con fincas urbanas para casa habitación, ya que su "intervención no esta exceptuada escasamente por el precitado numeral, así como "tampoco por el Capítulo IV, Título Sexto del Libro Cuarto del Código Civil para el "Distrito Federal".

Condiciones de higiene y salubridad, habitabilidad y seguridad del inmueble, legalidad del contrato, su registro y por último vigencia del mismo para sus causahabientes. En otro orden de ideas, los Tribunales Federales han aceptado la procedencia del juicio arbitral no porque exista normatividad sino al contrario por su carencia con respecto al procedimiento arbitral, basándose únicamente en las limitaciones que impone el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, donde nunca se habla sobre

alguna prohibición contra la instauración de juicios arbitrales en materia de arrendamiento; esto se puede corroborar en la siguiente tesis jurisprudencial.

**"JUICIOS ARBITRALES. EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO SON PROCEDENTES LOS.** De acuerdo con lo dispuesto con el artículo 2448 del "Código Civil para el Distrito Federal, las disposiciones del capítulo que regula "referentes a los contratos de arrendamiento de casa habitación son de orden "público y de interés social e irrenunciables, sin embargo, para el trámite de un "juicio sobre contratos de esa índole y a efecto de precisar si el mismo puede ser o "no resuelto por medio de un árbitro, debe analizarse lo que dispone el artículo "615 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal".

De lo que se concluye que los casos en que no se pueden comprometer los árbitros particulares pueden sujetar sus diferencias al juicio arbitral, salvo las excepciones establecidas por el artículo 615 del expresado Ordenamiento, por lo que es de considerar que un árbitro puede conocer de las controversias relacionadas con fincas urbanas destinadas para casa habitación, ya que su intervención no esta exceptuada por el precitado numeral ni por el Capítulo IV del Título Sexto del Libro IV del Código Civil para el Distrito Federal.

Este criterio se ha visto influenciado por las propias reformas al artículo 2448 actuales donde se reduce al arbitrio jurídico de las disposiciones de orden público e interés social a la forma siguiente:

Amparo en revisión 1281/87. Luis Padilla Graciano y Amira Kuri de Padilla. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretario Rodolfo Ortiz Jiménez.

Sostiene la misma Tesis:

Amparo en revisión 1231/87. Laura Elena González Muñoz. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretario: Agustín Garci Silva.



Por último y con respecto a la resolución arbitral o laudo es notorio el hecho de que los Tribunales Federales no puedan cuestionar la legalidad del laudo arbitral en cuanto a su fondo sino únicamente analizar la forma y el procedimiento para rehusar la ejecución del laudo, dado que forma parte del orden público establecido; sin embargo las autoridades federales prácticamente se declaran incompetentes en el análisis exhaustivo y estricto del propio arbitraje, lo anterior se puede comprobar al analizar la siguiente Tesis Jurisprudencial.

**"LAUDO. LOS JUECES PUEDEN REHUSAR LA EJECUCION DEL.**  
"Cuando adviertan que el árbitro no cumplió las formalidades procesales pactadas por los interesados, pues tal cuestión es de orden público, aunque los Jueces de Orden Común carecen de facultades para revisar la legalidad del laudo arbitral, en cuanto al fondo, lo que es propio de la apelación en el supuesto de que tal recurso no haya sido renunciado por las partes, si pueden en cambio, rehusar la ejecución del laudo, cuando adviertan que el árbitro se ha apartado ostensiblemente de los requisitos procesales estipulados en el respectivo compromiso o cláusula compromisoria, con evidente violación de las normas esenciales de todo juicio, que son de orden público".

Amparo en revisión 286/87. Etlá, S.A. 23 de septiembre de 1977. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Tribunales Colegiados. Séptima Época, Volumen Semestral 103-108, Sexta Parte. P. 129.

Para efecto del texto jurisprudencial anterior y en complemento al mismo según criterios de las autoridades federales, la legalidad de los laudos se debe basar en su congruencia con respecto a todo procedimiento pactado y a los puntos concluyentes del propio laudo o sea, la falta de congruencia con respecto a la forma pactada en la cláusula compromisoria o el compromiso, prácticamente viciarían al laudo y lo convertirían en ilegítimo; esto se expresa en la siguiente Tesis Jurisprudencial.

**"LAUDOS. INCONGRUENCIA EN LOS MODALIDADES.** La incongruencia de un laudo se presenta tanto por la falta de adecuación entre lo alegado por las partes (demanda y contestación) y lo resuelto, como por la discrepancia entre los puntos resolutiveos y las consideraciones del propio laudo".

Amparo directo 693/64 Miguel Serrano Rodríguez, marzo 31 de 1966. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Mtro. Adalberto Padilla Ascencio. Cuarta Sala. Sexta Época, Volumen CV. Quinta Parte. Pag. 55.

Como se puede constatar la jurisdicción que comprende la jurisprudencia emitida para los Tribunales Federales, nunca limitan la posibilidad de llegar a un laudo arbitral en materia de arrendamiento inmobiliario, pues en naturaleza jurídica no es excedente, ni siquiera de sus antecedentes jurídicos; o sea, el arbitraje elabora el compromiso o la cláusula compromisoria; más bien diríamos que el laudo emanó de una controversia de arrendamiento inmobiliario, que permite el nacimiento de una jurisprudencia al efecto que vaya eliminando algunas jurídicas o que aclara errores u oscuridad derivado del propio laudo.

Es menester aclarar que la Jurisprudencia por ser un acto formalmente judicial, no necesita aval o reconocimiento, previo ni posterior a su misión; sin embargo, para darle materialización y aplicabilidad debe ser invocada en Segunda Instancia; asimismo, por los litigantes que en virtud de la naturaleza del litigio que se esté dilucidando nacido de la apelación o por busca de la protección del juicio de amparo, se adhiere a la Jurisprudencia establecida para reafirmar sus derechos o para que se revoquen posibles violaciones originadas en el laudo o sus antecedentes jurídicos. Todo esto hace que la Jurisprudencia sea el medio judicial por excelencia que habilita o descalifica a todo laudo en materia de arrendamiento inmobiliario.

### **3.1.6. PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO.**

Para efecto de nuestro estudio se hace necesario determinar el hecho de que los principios generales del derecho suplen principalmente el espíritu mismo del arbitraje, dada su posible aplicación dentro del criterio del juzgador privado; la posición que corresponde a un principio jurídico funda las bases para una buena

resolución, pues se tiene que considerar que el árbitro no necesariamente debe ser abogado ni mucho menos un técnico del Derecho, pero si debe ser portador de principios que sirvan para una equitativa y justa decisión.

Aún cuando ningún ordenamiento jurídico o Ley específica mencionan como se debe utilizar cada principio dentro de un procedimiento judicial (incluyendo al arbitraje), por delegación de ley (según los principios de la pirámide Keiseniana), se debe aplicar desde la Constitución un criterio que beneficie a la sociedad, cuando se carezca de normas relativas al asunto que se está ventilando.

Con respecto a esto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el párrafo cuarto del artículo 14, prescribe la necesidad de aplicar los Principios Generales del Derecho a un juicio; asimismo, en otras leyes de menor jerarquía se establece la misma necesidad para suplir de alguna forma las carencias que tenga la propia Ley como es el caso del Código Civil para el Distrito Federal, que establece en su artículo 19.

**Art. 19.-** "Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales del derecho".

Como es notorio, el texto de las normas jurídicas citadas busca el mismo objeto o finalidad y por lo tanto es lógico concluir que los criterios de los juzgadores deben tener una razón fundamentada no únicamente es un procedimiento sino que debe prevalecer su deseo de imparcialidad; también se desprende por consecuencia que un juicio arbitral debe gozar de la misma

naturaleza y por lo tanto el espíritu del juzgador siempre debe tender hacia la mencionada imparcialidad en busca de una resolución clara, congruente y verdadera.

Es lamentable que ninguna ley enumere y describa cuáles son los Principios Generales del Derecho aplicables al criterio judicial; por lo cual se deben tomar en consideración que tales principios emanan de escuelas y corrientes doctrinales e incluso forman parte de un acervo cultural que por tradición se han aplicado desde las sociedades antiguas; así pues, encontramos principios como: la Justicia, la Equidad, la Igualdad, la Libertad de Proceder, la Seguridad Jurídica, la Legalidad, etc., que forman parte del conjunto de Principios Generales del Derecho que apoyan tanto al proceso de creación normativa (legislativa en las normas y judicial en la Jurisprudencia) como el proceso mental de cada juzgador para elaborar sus juicios de valor y lógica jurídica (criterio edicto y hermenéutica jurídica); la integración de elementos normativos sustantivos y procesales a los Principios Generales del Derecho, darán por resultado dentro del juicio arbitral, una resolución o laudo tendiente a la perfección jurídica.

Por último es de tomarse en cuenta que en cada juicio arbitral, los antecedentes y condiciones de hecho son de diversa naturaleza, más aún, cuando se derivan del contrato de arrendamiento y de la voluntad e intenciones del arrendador y arrendatario; por lo tanto la asimilación de los Principios Generales del Derecho al procedimiento arbitral se realizan en forma espontánea siempre y cuando el juzgador privado no tenga interés jurídico sobre el asunto que originó la controversia.

En atención a lo antes expuesto, no se pretende que el juzgador particular carente de conocimientos judiciales más no de su procedimiento, sea manipulado por dogmas jurídicos sino al contrario tenga la libertad de aplicar un criterio con base en su institución e influido por sentimientos y razonamientos humanos justos; es decir, la función arbitral no opondrá resistencia al mecanismo procedimental sino tomando como parámetro los Principios Generales del Derecho, como una convicción personal emitirá invariablemente una resolución acorde al caso concreto.

### 3.1.7. LA COSTUMBRE.

Para algunos juristas estudiosos del Derecho como es el caso del emérito Doctor Trinidad García, la costumbre es “una repetición cotidiana de actos que práctica una sociedad organizada con el objeto de formar criterio en un tiempo determinado”<sup>54</sup>; para efectos de la realización del arbitraje, debemos visualizar varios factores formales y materialmente jurídicos, que hacen de la costumbre un elemento primordial que estructura al mismo arbitraje e influye tanto en la función del árbitro, la intervención de los litigantes, como en la construcción de un laudo bien elaborado.

Lo antes expuesto se explica porque el arbitraje corresponde no a una necesidad social de búsqueda de justicia sino a la necesidad privada de solucionar un conflicto de interés, tomando en cuenta un modelo de una amigable composición entre arrendador y arrendatario a lo que es lo mismo, los contratantes

---

54. TRINIDAD GARCÍA. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho Edit. Porrúa, 9ª. Edición México 1991 P 24

al suscribir una cláusula compromisoria o compromiso arbitral en un contrato de arrendamiento, acuerdan consciente y cordialmente arreglar sus diferencias futuras derivadas de su relación jurídica; esto se relaciona intrínsecamente con prácticas cotidianas motivadas por el arrendador en busca de una economía procesal y hacer más explícito el procedimiento, lo que interpreta como una forma de costumbre.

Por otro lado el procedimiento generalmente se ve influido por la costumbre del lugar, emanada de ciertos usos sociales, culturales y económicos, que no están al alcance de la sociedad masiva; en pocas palabras el arbitraje no se limita socialmente por considerarse popular, sino al contrario practicado en forma elitista por personas que tradicionalmente arreglan sus diferencias en forma particular. Por tal motivo el procedimiento también conlleva una costumbre dentro de su propia naturaleza, no necesariamente jurídica.

Por lo que respecta a las funciones del árbitro, la influencia de la costumbre tiene una gran injerencia en el procedimiento, dado que la persona del árbitro debe estar dotada de conocimientos, mínimos sobre las prácticas cotidianas que llevan a cabo las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento; esto es, el juzgador arbitral es posible que ignore las instancias legales y la normatividad jurídica, pero de alguna manera deberá conocer diversas situaciones y condiciones en que opera el arrendamiento (por lo menos el del lugar), en este caso tenemos a personas que pueden ejercer la función de árbitro como es el caso de: porteros, administradores o inquilinos que gocen de la confianza de las partes.

En lo que cabe a las fases procesales, como se anotó anteriormente, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, da plena autonomía a los contratantes para adherirse dentro del arbitraje pactado al procedimiento

judicial vigente o en su caso al que propongan ambas partes, esto último por general se ve influenciado por prácticas anteriores o fórmulas que en otros arbitrajes previos sirvieron para desahogar y agotar las instancias del procedimiento arbitral; es significativo el hecho de que el juicio arbitral no es de carácter dogmático por lo tanto con influencia de la costumbre dirige al juzgador privado hasta la emisión del laudo.

Dentro del ámbito del procedimiento arbitral existen elementos institucionales inamovibles, como son: la demanda, la contestación de la demanda, el ofrecimiento de pruebas, su desahogo e incluso los alegatos; sin embargo, su forma, términos y condiciones serán optativos para las partes mientras no contraríen al orden jurídico establecido; por lo cual, la costumbre influirá en los contratantes para elegir lo que más les convenga a sus intereses, como fundamento en la práctica cotidiana de la población civil.

Es el caso de que la costumbre aporte conocimientos mínimos en el individuo común y corriente, y por supuesto, esto hace que manifieste la necesidad de exigir una prestación, pero las formas o procedimientos para hacerlo deberán estar a su alcance aún ignorando la técnica jurídica, dado que lo que está defendiendo son sus propios intereses; lo que es concluyente de que la causa del procedimiento arbitral y de cada una de sus facetas siempre se encamina a la práctica originada de la relación arrendador-arrendatario.

Con respecto al laudo o resolución arbitral, la costumbre juega un papel muy importante, pues influirá en el criterio del árbitro carente o no de conocimientos jurídicos para resolver, motivado por lo que la costumbre en el ámbito de la localidad aledaña a la sede arbitral e inclusive al ámbito temporal con respecto a los términos y condiciones en que se desarrollará el procedimiento.

Por último, la costumbre como medio de probanza, deberá ajustarse a la normatividad jurídica y en consecuencia tanto el arbitraje como el laudo pueden

tener como parámetros reguladores: el orden jurídico establecido a la práctica judicial cotidiana, a las prácticas de la población, a las instancias paraprocesales e incluso a la amigable composición y a la conciliación.

Por lo que respecta a la materialización del arbitraje, ésta se debe dar en los términos que el Código Civil para el Distrito Federal, establece para cualquier contrato civil; más concretamente al arbitraje se le debe dar existencia y validez, a través del cumplimiento de ciertos requisitos de ley (por su característica accesoria dentro del contrato principal de arrendamiento). Para efectos de existencia del arbitraje se debe observar lo que prescribe el artículo 1794 del Código Civil, donde se requisita en primer lugar al consentimiento de las partes y en segundo lugar el objeto que puede ser materia del contrato; esto se materializa tanto con la firma del arrendador y del arrendatario aceptando el arbitraje dentro de la cláusula compromisoria, aleatoria mediante el compromiso posterior ante un fedatario público (el secretario de acuerdos judicial o el notario público). Otro requisito de segunda importancia, es el objeto que en el caso del contrato de arrendamiento viene siendo la posibilidad de derimir a través de un árbitro cualquier controversia que emane de su relación jurídica de los contratantes.

En otro orden de ideas, la validez del arbitraje se sustenta en el artículo 1795 del Código Civil que a la letra dice:

“El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Por que su objeto, motivo o fin sea ilícito;

IV.- Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma en que la ley establece”.



El análisis indirecto y en sentido contrario sobre el artículo anterior, nos hace comprender que el arbitraje de alguna forma comparte requisitos inherentes al texto anterior; esto es, el que acepte el arbitraje (arrendador y arrendatario) debe tener la capacidad legal y moralmente jurídica para contratar; por otro lado el consentimiento no debe estar viciado por error, dolo, mala fe o lesión al momento de contraer el compromiso; por lo que respecta al objeto, motivo o fin del arbitraje pactado, siempre deben estar adheridos a la legalidad, es decir, se deben encuadrar al texto de la Ley Civil y en su caso, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y leyes complementarias y supletorias; por último el arbitraje debe convenirse mediante la manifestación de la voluntad de las partes cumpliendo con la forma legalmente establecida, o sea por escrito y en su caso, ante la fe pública, por concepto de compromiso (con características de acto solemne).

Ahora bien, una vez establecido el ámbito jurídico con el que puede operar el arbitraje y los requisitos de existencia y validez que lo habilitan por ministerio de ley, es menester considerar el arbitraje como un tipo de mandato si se equiparan en forma análoga a la norma establecida en el artículo 2546 del Código Civil que a la letra dice:

**Art. 2546.-** "El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga".

Es notorio el hecho de que el arbitraje si es un mandato o cuando menos goza de la naturaleza del mismo, salvo el caso de que existen para el efecto dos mandantes (arrendador y arrendatario), con la única condición de que, para que sea perfecto debe ser aceptado por el mandatario; en este caso el árbitro.

En otras cosas de mandato y por consecuencia del arbitraje se da: su objeto debe ser lícito, el mandato escrito debe otorgarse por escritura pública como es el caso del compromiso y cuando estuviera dentro del contrato mediante

cláusula compromisoria y virtualmente accesoria debe otorgarse ante dos testigos, que ratifiquen su firma ante notario público o autoridades de primera instancia judicial (salvo el caso de que el interés del negocio que se confiere no llegue a cinco mil pesos).

Para efectos del arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario, la representación a nombre de los mandantes (arrendador y arrendatario) debe concluir satisfactoriamente con la comisión de un laudo, en atención a lo que prescribe el artículo 2562 del multicitado Código, donde se establece: "El mandatario, en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante y en ningún caso podrá proceder contra disposiciones expresas del mismo". Es inminente el ejercicio de la función arbitral en atención al texto anterior, puesto que sus funciones y facultades están previstas dentro de la cláusula compromisoria o del compromiso que revierte el árbitro a la ineludible obligación de formar un laudo; esto haría las veces del término " se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante".

Como se puede notar en el arbitraje tiene calidad legal de mandato e incluso su actividad puede estar supeditada al vencimiento del plazo legal de sesenta días o término mayor pactado o por conclusión del negocio para el que fue concedido; así como también por muerte del árbitro, por revocación o por otorgamiento de un nuevo mandato para el mismo asunto (artículo 2595 del Código Civil).

Concluyendo el presente tema, diremos que la naturaleza del arbitraje y de su consecuente laudo, así como de sus antecedentes contractuales (cláusula compromisoria o de compromiso), es eminentemente civilista, dado que puede integrarse a diferentes figuras del Derecho Civil para habilitar su legalidad y por lo tanto para justificarla; así también a través del marco jurídico civil se puede equiparar a cualquier figura contractual basándose esencialmente en el ejercicio de los derechos personales de los contratantes en el arrendamiento.

### **3.2. EL LAUDO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

El criterio arbitral que concluye una contienda entre arrendador y arrendatario, hace las veces de algo similar a una normatividad unilateral nacida de un mandato previo, dado que beneficia directamente a una de las partes; sin embargo su calidad jurídica no se perfecciona si no hasta el momento en que interviene la autoridad judicial que convalide dicha resolución y le de carácter de cosa juzgada, no por pleno conocimiento del Juez de Segunda Instancia sino por suplencia ministerial de la voluntad de la parte que en el procedimiento arbitral no pudo comprobar su dicho y por lo tanto el perdedor; lo anterior no demerita a la jurisdicción de la ley y tampoco a la jurisdicción de los Tribunales Judiciales, puesto que con respecto a la Ley se comprende como el presupuesto de derecho que habilita a la figura del laudo, sin particularizar ninguna situación y con respecto a los Tribunales, estos habilitan al laudo, cuando le den entrada al documento arbitral emplazando o fijando término (tácita o expresamente) para que las partes manifiesten lo que a su derecho convenga o lo que es lo mismo lo recurran en su caso.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contiene una normatividad con respecto al juicio arbitral demasiado limitada y superficial, dado que no comprende actos que pudieran y debieran ser convalidados por la autoridad judicial y formalidades paraprocesales (incluso solemnes). No obstante se sobreentiende que el arbitraje es un derecho potestativo de las partes, que sólo podría ser objeto a la revocación expresa de las mismas, mediante convenio en contrario.

Por lo que respecta al laudo que originalmente procede del juicio arbitral, es significativo el hecho de que el Código de Procedimientos Civiles citado, no establece ni forma ni condición, para que se emita por parte del árbitro (aunque así debe analogarse a una resolución judicial en cuanto a sus elementos que lo

estructuren: considerandos, resultandos y puntos resolutivos); pero si es notorio el hecho de que la obligación que tiene un árbitro para emitir su laudo, es de carácter ineludible, salvo que dicha persona incurra en responsabilidad ante sus mandantes.

Ahora bien, con respecto a la letra de la Ley Procesal, el laudo sólo se menciona como un documento particular a ser ratificado por él o los árbitros concedores de la controversia; asimismo, se le da al laudo categoría de cosa juzgada para ser objeto de ejecución una vez notificado a las partes sin ser recurrido en el término de ley.

Como se puede ver la normatividad que se pudiera observar en la figura del laudo únicamente se centra a la formalidad de los árbitros (mediante su firma) y la forma en que se pasan los autos junto con el laudo al Juez ordinario para su ejecución. La falta de objetividad que tiene la Ley al comprender la figura jurídica del laudo, lo hace a éste que tome las características y naturaleza que las partes hayan previsto en su cláusula compromisoria o compromiso y en su caso, faculden tácitamente al árbitro para estructurarlo en los términos y condiciones que él mismo proponga.

Todo lo anterior, lo analizaremos más a fondo en el desarrollo de este tema como lo veremos a continuación.

### 3.2.1. JURISDICCION Y COMPETENCIA.

Como ya hemos visto, el alcance jurídico del arbitraje, tiene fundamentos de positividad, dado que tanto el tiempo como el espacio dan a las normas arbitrales posibilidades de aplicación, siendo sus únicos límites de procedibilidad los que se establezcan por ministerio de ley, los basados en jerarquías de autoridad judicial, la voluntad de los contratantes en un arrendamiento, etc.; no obstante, dichos límites forman parte de un marco legal tradicionalmente aplicable a otros actos u obligaciones jurídicas, actos procesales e incluso de autoridad y hasta garantías de legalidad que conforman las prerrogativas individuales de carácter constitucional, por un lado, hablamos de la jurisdicción o de la facultad de aplicación de las normas arbitrales a un caso específico, por el otro mencionamos a la competencia o sea la capacidad jurídica que tiene un individuo o un órgano, para aplicar su autoridad a partir de la jerarquía que le den las leyes, las autoridades superiores o los individuos a través de su voluntad.

Es necesario puntualizar que la diferencia pragmática entre la jurisdicción y competencia se da primordialmente en virtud de dos factores, el primero dónde y porqué se aplica la ley, o sea la jurisdicción se concentra en un lugar determinado, por un contrato, por los domicilios de las partes, por la ubicación del bien arrendado, etc.; y por ministerio de ley se fija otra jurisdicción cuando la materia así lo prevé; por otro lado es menester que el juzgador privado este habilitado, por su jerarquía y capacidad de conocer sobre asuntos determinados.

En relación a la competencia de los árbitros, cabe señalar que por el sentido literal de la Ley debería estarse y observarse a lo previsto por el artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

**Art. 144.-** “La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.

Claro está que los árbitros aún constituyéndose con la categoría de tribunal (de tres en adelante), siguen siendo mandatarios particulares sin autoridad pública y por tanto no gozarán de la categoría que en el texto anteriormente citado se le da al tribunal; sin embargo, la práctica jurídica nos lleva a pensar que el o los árbitros para ser competentes (tener competencia), debe tener por lo menos una habilitación legal derivada de la materia, la cuantía, el grado y el territorio, aunque suene algo frívolo.

Por otro lado se hace necesario considerar el texto del artículo 143 del Código antes citado, donde se dice:

**Art. 143.-** “Toda demanda debe formularse ante juez competente”.

Esto quiere decir que cualquiera de las dos partes que tengan una relación jurídica dentro del contrato de arrendamiento puede estimular (en el momento que estime), al órgano judicial, para que intervenga su resolución. Lo anterior, sucede en forma similar al estimularse el órgano arbitral para que entre en función ante una controversia, sin más requisito que la voluntad de una de las partes siempre y cuando nos invada la competencia pública.

La competencia del árbitro como se puede ver realmente esta legalmente habilitada por la voluntad de las partes (arrendador y arrendatario), en virtud de que ellos le dan plena facultad para fungir como juzgador privado, sin importar la materia, la cuantía, la jerarquía, la experiencia del árbitro; más bien esta competencia la provoca el consentimiento de las partes y posiblemente aunado a esto, interviene la confianza que ambos tienen en la persona del árbitro, de que este se conduzca con criterio ético de equidad y justicia y por supuesto con sentido de legalidad al emitir su juicio.

Para reafirmar lo antes dicho no es necesario someter a un procedimiento civil que se produce a continuación, acorde a lo establecido por el artículo 151 del Código de Procedimientos Civiles; "Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable"; esto quiere decir que por lo menos en nuestro caso cuando hemos pactado en una cláusula compromisoria o compromiso y en nuestra calidad de arrendador o arrendatario, tenemos la potestad de someternos en conciencia y en plenitud de consentimiento al árbitro o los árbitros, que se hayan elegido en el acto de firma de contrato o ante el notario en el segundo caso (compromiso); se debe sobre entender que ese sometimiento contractual es el inicio de la competencia del árbitro aún cuando su fuero de los litigantes sea renunciable para someterse en su defecto a los tribunales públicos; esto se reafirma en el artículo 152 del citado Código donde se observa: "Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente el fuero que la ley les concede, y se sujetan a la competencia del juez en turno del ramo correspondiente". En este texto se comprende como fuero que la ley concede, en principio al de la voluntad de la persona que quiera someterse al arbitraje y en segundo lugar al del domicilio del mismo interesado; con dichos fueros se pueden practicar infinidad de actos jurídicos particulares, mientras no se invada la esfera pública (contratar, manifestar, deseos testamentarios, llevar a cabo convenios entre arrendador y arrendatario, etc.).

### 3.2.2. FASES PROCEDIMENTALES PREVIAS AL LAUDO ARBITRAL.

#### LAUDO ARBITRAL.

Una vez establecido que el origen del juicio arbitral se remonta a la aceptación de una cláusula compromisoria o un compromiso accesorios al contrato de arrendamiento, es de tomarse en cuenta que el procedimiento a seguir persigue como objetivo primordial, guiar al árbitro hacia una deducción integrada de hechos y condiciones formales y materiales (jurídicas o no) que recaen en un laudo; es por esto que cada uno de los pasos o fases que integran el procedimiento deben formar parte del instrumento paraprocesal previamente contenido en el texto del contrato o en su caso instaurado en un notario para completar los objetivos contractuales del arbitraje; aunque también existe la posibilidad de que al haber un procedimiento judicial iniciado (inclusive hasta la sentencia) pacten las partes el seguimiento de los efectos contractuales en un arbitraje en caso de conflictos.

Las fases procesales del juicio arbitral de alguna forma siguen parámetros del procedimiento judicial por lo tanto se deben llevar a cabo en instancias presupuestadas o lo que es lo mismo cada instancia debe haber sido prevista desde la firma del contrato o la aceptación del compromiso; lo anterior basándose parcialmente o totalmente en el procedimiento judicial vigente, le da a la figura del arbitraje una forma casi perfecta (legalmente hablando), pues presenta algunas irregularidades de fondo que analizaremos posteriormente.

Todo presupuesto arbitral, inicia como todo juicio público ante la autoridad competente, o sea ante el árbitro, es decir en el momento en que uno de los contratantes del arrendamiento (arrendador o arrendatario) inician mediante una



demanda su intervención y función de estímulo del órgano arbitral, al ver que sus intereses están siendo perjudicados por la contraparte, dadas las condiciones pactadas al momento de firmar el contrato; de alguna forma el demandante se convierte antes que el litigante, en un quejoso o reclamante, dada la naturaleza particular de la trilogía: arrendador-arrendatario-árbitro (sujetos de la relación compromisoria).

La forma de instaurar una demanda no es totalmente definida, pues no se trata de un objeto judicial; sin embargo, en la generalidad de los casos el escrito de demanda es análogo al que se presenta ante la autoridad judicial, debiendo contener los elementos de forma (por escrito, el actor, domicilio, prestaciones, situaciones o hechos que motivan su demanda y el fundamento contractual que la motiva) y los de fondo (las condiciones presupuestadas en el contrato principal, las supuestas violaciones y el reconocimiento personal de entablar la demanda plasmándolo a través de la firma).

Cabe considerar que toda demanda dentro del arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario debe presentarse en el domicilio de la sede arbitral convenida, con una copia de traslado para la parte demandada.

A partir del momento procesal anterior, el árbitro se constituirá en órgano juzgador, junto con un secretario que lo apoyará en la instrumentación del juicio; esto basado en el artículo 621 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

**Art. 621.-** "Cuando hay árbitro único, las partes son libres de nombrarle un secretario, y si dentro del tercer día empezando desde aquél en que deba actuar no se han puesto de acuerdo, el árbitro lo designará y a costa de los mismos interesados desempeñará sus funciones.

Cuando fueren varios los árbitros, entre ellos mismos elegirán al que funja como secretario, sin que por esto tenga derecho a mayores emolumentos”.

Una vez constituido el órgano arbitral, el árbitro tendrá por recibida la demanda y hará el traslado correspondiente de la copia de la misma a la parte demandada, mediante la notificación y el emplazamiento respectivos. Es necesario hacer alusión del hecho irregular de que la notificación no sigue la forma establecida para su similar en el proceso judicial, no obstante debe observar lo previsto en el artículo 633 del Código en cuestión que prevé:

**Art. 633.-** “Es competente para todos los actos relativos al juicio arbitral en lo que se refiere a jurisdicción que no tenga el árbitro; y para la ejecución de la sentencia y admisión de recursos, el juez designado en el compromiso, a falta de éste el que esté en turno”.

Se hace notar que no existe normatividad respecto a la existencia de una certificación y fe pública sobre los nombramientos del árbitro y del secretario, pues esto sólo se da en el caso de que las partes hayan omitido su nombramiento en la cláusula compromiso, por lo cual en presencia del juez de la jurisdicción y bajo la fe pública de su secretario de acuerdos, las partes nombrarán al árbitro o lo hará el juez en su rebeldía.

Al iniciar sus labores el árbitro, deberá vigilar que la demanda este fundamentada en el contrato de arrendamiento correspondiente (en caso de haberlo celebrado por escrito), como se prevé en el artículo 959 del multicitado Código Procesal esto complementará los requisitos de fondo de la demanda.

Una vez admitida la demanda con sus anexos respectivos en copia se correrá traslado a la parte demandada emplazándola para que la conteste en el término de ley, es decir, conforme al artículo 959 del Código Adjetivo de la Materia un término de cinco días podría ser contradictorio señalar que los términos de

tiempo previstos para cada fase procesal están sujetos a la potestad de las partes, pero en lo que respecta a derechos personales derivados de garantías constitucionales como es el caso de las notificaciones, estas se deben aplicar conforme al precitado Código.

Al contestarse la demanda, la parte demandada generalmente deberá estructurar su escrito de contestación en los mismos términos de la demanda, existiendo la objeción e impedimento para el demandado de instaurar la reconvención, salvo que se trate de una compensación hasta la cantidad que importe la demanda o cuando así se haya pactado expresamente, esto conforme a lo establecido en el artículo 630 del Código supracitado.

**Art. 630.-** “Los árbitros pueden conocer de los incidentes sin cuya resolución no fuere posible decidir el negocio principal. También pueden conocer de las excepciones perentorias, pero no de la reconvención, sino en el caso en que se oponga como compensación hasta la cantidad que importe la demanda o cuando así se haya pactado expresamente”.

Existe una similitud en el fondo de la contestación con la demanda dentro del procedimiento arbitral, pues es innegable el hecho de que la naturaleza de las condiciones y situaciones emanadas del arrendamiento, siempre van a ser de carácter cíclico en torno a las cláusulas pactadas y nunca a los derechos u obligaciones previstas en el Código Civil pues estos son de la competencia judicial; por lo tanto el árbitro al integrar los acuerdos respectivos siempre incidirán hacia la naturaleza del contrato.

En la siguiente fase del procedimiento arbitral, el titular deberá tener la función de conciliador, dado que las partes están conteniendo por voluntad propia, plasmada amigablemente en la forma del contrato de arrendamiento y esto daría como resultado que las mismas partes con una voluntad alterada por las condiciones llevarán a un buen término sus pretensiones; en el caso de no ser así

el árbitro abrirá la fase correspondiente al ofrecimiento de pruebas, para lo cual conminará a las partes a que demuestren mediante los medios de probanza que consideren adecuados su dicho emitido en sus escritos iniciales. Cabe señalar que el árbitro debe dar los términos de tiempo legales para la prosecución de las instancias o fases con el auxilio del juez de la jurisdicción, dada la necesidad de hacer emplazamientos y utilizar actuarios habilitados por el Tribunal Superior de Justicia, para hacer de esas actuaciones hechos con fe pública y categoría de cosa juzgada.

A continuación una vez recibidas las pruebas ofrecidas por las partes, el árbitro estará en aptitud de analizarlas sin poner ninguna objeción a las mismas, en virtud de que cualquier prueba ofrecida por arrendador o arrendatario están estimadas exclusivamente por la naturaleza de la norma contractual en controversia; por lo tanto, la prueba para el árbitro debe ser admitida invariablemente, pues su calificación y desechamiento serían de competencia judicial. El criterio arbitral de análisis sobre los elementos probatorios, debe incidir sobre la deducción que dicho titular de ese juicio, haga respecto del clausulado objeto del procedimiento y el principal del contrato; por consecuencia, la acción arbitral en este momento tendrá la característica de un mandato.

Por otra parte debemos considerar que las pruebas pactadas en la cláusula compromisoria o compromiso pueden ser similares a las del procedimiento judicial (confesional, instrumental pública y privada, testimonial, instrumental de actuaciones, pericial, inspección judicial y la presuncional); además de todos aquellos instrumentos que no gocen de la categoría de las anteriores, pero que estén en posibilidad de ofrecerse como un medio de cobranza.

La naturaleza del juicio arbitral al emanar de la cláusula compromisoria o compromiso, integra posibilidades de cobranza que invariablemente deben ser agotadas; es el caso de que una prueba sólo podrá ser desechada cuando se haya ofrecido fuera del término de ofrecimiento probatorio previsto, dada la

limitación temporal de que adolece el juicio arbitral y por tanto el plazo de ofrecimiento de estas se cumple estrictamente.

A continuación una vez concluido el periodo de ofrecimiento de pruebas el árbitro citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y laudo, siguiendo los lineamientos que establece el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, cuya mecánica seguirá los siguientes pasos:

I.- El árbitro dará por recibidas en la audiencia las pruebas previamente admitidas;

II.- Se iniciará el desahogo de las mismas en la mencionada audiencia en el orden establecido en la cláusula compromisoria o en el compromiso;

III.- Las partes llevarán a cabo los alegatos (en su caso auxiliados por sus abogados); y,

IV.- El árbitro deberá pronunciar el laudo de manera breve y conciso dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia o en su caso dentro del término convenido por las partes.

La secuencia anterior, nos hace pensar que el arbitraje está estructurado y fundamentado análogamente al juicio ordinario civil y desde luego al juicio de arrendamiento inmobiliario, pues su forma debe depender de las prácticas comunes que se llevan a cabo en dichos procedimientos judiciales públicos; la misión de árbitro con respecto a su función, es siempre emitir una resolución en los términos convenidos, dando cumplimiento a su mandato y haciendo formal uso de sus facultades, con lo que terminará su jurisdicción sobre las partes (podría ser contradictorio utilizar el término jurisdicción, pues tendrá una connotación de orden judicial, pero no es así dado que dicha jurisdicción es originada por el propio contrato de arrendamiento y las cláusulas accesorias y compromisorias).

En atención al procedimiento agotado en el juicio arbitral, se debe tomar en cuenta que cada una de las fases convenidas al momento de firmar el contrato

citado son de inminente aplicación por parte del árbitro, pues forman parte de su mandato y por lo tanto, omitir alguna parte del mismo haría del proceso un instrumento inacabado del propio texto contractual. En el caso del laudo que pone fin a la controversia, se formalizará breve y concisamente, declarando causas y manifestando las consideraciones que motivan tal resolución; sin embargo deben existir un elemento objetivo que concrete la voluntad de las partes que intervienen en la controversia y este no es otra cosa sino la voluntad supletoria que decide cual de las dos tiene la razón dentro de un marco de equidad, aunque como veremos más adelante, carente de la fe pública que elimine cualquier rasgo de parcialidad. El elemento antes mencionado (la voluntad supletoria) debe integrarse en el laudo equiparando los términos del contrato (en cuanto a la cláusula afectada por la controversia), para tener la certeza jurídica de que el criterio de resolución tiende a la legalidad, aún siendo un ámbito de aplicación particular.

### 3.2.3. EL LAUDO ARBITRAL Y SU FORMA.

El laudo generalmente se estructura, como ya hemos visto, (en cuanto a su forma) en base a las normas que instrumentan el juicio ordinario; esto quiere decir que sí cumple una función como mecanismo de solución a un problema determinado o conflicto de interés, dado que su fundamento es la voluntad previa de las partes presupuestándose en una cláusula compromisoria o un compromiso; en pocas palabras los medios procesales traen como consecuencia la aplicación y emisión de un laudo, todo esto respaldado por la legalidad de un contrato; por lo tanto de ninguna manera podrá objetarse ante instancias judiciales con autoridad y competencia la validez de un laudo con respecto a su forma, salvo el caso en que falte alguna de las fases previas del procedimiento arbitral o la forma final del laudo no cumpla con los requisitos materiales (sea por escrito, tenga considerandos, resultandos y puntos resolutivos, así como también carezca de los medios de notificación a las partes y además carezca de la firma del árbitro y de participantes en el escrito del laudo).

Se hace notar que la forma del laudo siempre se encuentra dentro de los parámetros de la legalidad, pues goza de la naturaleza jurídica del contrato principal y en consecuencia tendrá características parecidas de un convenio accesorio de ejecución forzosa; dicha forma por estar presupuestada dentro de la cláusula compromisoria o del compromiso se comprenderá como una adhesión a los términos del propio contrato, aún cuando se desconozca el fondo de la sentencia arbitral con carga o beneficios para una de las partes o para ambas.

Concluiremos este análisis sobre la forma mencionando el hecho de que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nunca lo instrumenta, no por falta de técnica jurídica sino por respeto a la convención compromisoria, no sin antes configurar esto una laguna y a la vez obscuridad de la ley con respecto a esta figura. La relación jurídica arrendador-arrendatario permanecerá vigente incluyéndose en la forma del laudo, dándosele a su vez a dicho instrumento características contractuales y no procesales o jurisdiccionales con respecto a atribuciones y competencias judiciales; dingiéndose dicha forma (de naturaleza privada mientras esté en manos del árbitro) hacia el reconocimiento público por convalidación judicial o de notario público; la condición anterior hace del arbitraje y, por consecuencia, del laudo no un acto público sino un acto privado con reconocimiento público, y es por esto que hasta este momento cualquiera de las partes estará en la posibilidad de recurrir el laudo únicamente por su forma, pues su fondo será objeto jurídico que afecta positiva o negativamente derechos personales o subjetivos adquiridos.

Con respecto al fondo de un laudo en materia de arrendamiento inmobiliario, es preciso señalar que su origen puede remontarse a las estipulaciones contenidas en el contrato original, es decir a derechos y obligaciones de las partes, cláusulas accesorias que estipulen garantías para el cumplimiento del contrato, cláusulas compromisorias o compromisos que impliquen la jurisdicción de la ley en forma tácita o expresa, el arbitraje, cuando menos en alguna de sus fases donde se necesite el auxilio de los jueces ordinarios (conforme al artículo 634 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), la suplencia de notarios públicos para certificar notificaciones personales y actuaciones y la intervención judicial o notarial al momento de dar a conocer a las partes el texto íntegro del laudo arbitral por parte del árbitro; lo anterior tendrá la característica real de un informe a los mandantes (las partes contratantes) y no de la publicación en el sentido de una sentencia judicial.



### 3.2.4. LAUDO ARBITRAL EQUIVALENTE A LA SENTENCIA JUDICIAL.

Como podemos constatar, el laudo arbitral trata de terminar una controversia entre arrendador y arrendatario argumentando mediante la forma escrita y de reconocimiento público a su naturaleza privada, motivos y condiciones que surgieron entre las partes a partir de la firma del contrato, a éstas que llamaremos las causas virtuales del juicio arbitral; es cierto que el propio laudo goza de naturaleza procedimental, pero sólo en cuanto a su forma; por consecuencia, en cuanto al fondo del mismo con respecto a los derechos y obligaciones que dentro de su contenido declare a arrendador y arrendatario, mediante tal resolución arbitral, no podremos descartar que esto sea el propio motivo del arbitraje y a la vez del laudo.

Sería objetable describir al laudo únicamente como instrumento paraprocesal, pues lo cierto es que tanto la voluntad de las partes como la de la ley (complementaria o la anterior) deben ser la esencia del laudo y no el simple agotamiento del presupuesto arbitral y laudatorio.

De una u otra forma el laudo siempre tendrá características similares a la sentencia judicial en cuanto a su forma, pero lo más primordial es que dicha resolución se sustente fundamentándose en los derechos adquiridos por las partes, desde la firma del contrato y en aquellos que por ministerio de ley subsistan y rebasen el pacto contractual; asimismo, podemos decir que la figura del laudo arbitral equivale a la sentencia judicial no porque tenga jerarquía ni validación por sí mismo como instrumento reconocido, sino porque al formar parte de las voluntades del arrendador y del arrendatario, los efectos de derecho que

provoque (una vez ratificada la voluntad de las partes y convalidada por un fedatario tendrá fuerza jurídica análoga al criterio judicial)

Sería frívolo considerar al laudo arbitral con un valor igual a la sentencia judicial, pues el primero no deja de tener características contractuales aún convalidado, y el segundo representa la voluntad del Estado de solucionar controversias por falta de afinidad contractual.

### 3.2.5. EJECUTORIZACION DEL LAUDO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

A partir de la emisión del laudo, el o los árbitros tienen la plena obligación de notificarlo a las partes (ya sea a través del reconocimiento expreso del arrendador y arrendatario, de la firma del documento laudatorio o mediante la notificación de ley) además se debe hacer solamente dicha notificación (por medio de notario o secretario de acuerdos del Juzgado competente y de la jurisdicción) no obstante, el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 632 menciona:

**Art. 632.-** "Notificado el laudo, se pasarán los autos al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidieren aclaración de sentencia".

Lo anterior quiere decir, que el laudo en sí es un instrumento susceptible de ser objetado no en su fondo sino en su forma, dado el lenguaje técnico con el que esté elaborado o posiblemente por la deficiencia de técnica jurídica con que el árbitro elabore dicho laudo, por lo cual se hace necesario que tal documento sea claro, conciso y ordenado en base a hechos derivados de la relación contractual y a las actuaciones dentro del arbitraje.

Posteriormente y congruentemente al párrafo mencionado del artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el juez ordinario en turno (salvo que el Tribunal Superior de Justicia acepte la elección de un juez en particular) recibirá los autos del juicio arbitral y su consecuente laudo para acordar su recepción y ordenar su posible ejecución una vez que cause ejecutoria (generalmente en término de cinco días sin haberse recurrido por las partes arrendador o arrendatario).

La ejecución de la sentencia u orden de ejecutorización, se comprende como una función supletoria que en plenitud de competencia llevan a cabo los jueces ordinarios, pues de ninguna forma podría ser ejecutable un laudo en forma particular, sino a través de la autoridad pública; esto se observa en el artículo 633 del referido Código Procesal que a la letra dice:

**Art. 633.-** “Es competente para todos los actos relativos al juicio arbitral en lo que se refiere a jurisdicción que no tenga el árbitro; y para la ejecución de la sentencia y admisión de recursos, el juez designado en el compromiso, a falta de éste el que esté en turno”.

Esto quiere decir (como ya lo mencionamos ) que el laudo realmente se considera una especie de sentencia que no tiene fuerza obligatoria sino hasta el mismo momento en que el juez la recibe para su ejecución, lo que da a este acto la categoría de jurisdicción judicial.

Se hace necesario determinar que la fuerza jurídica de una ejecutorización de la sentencia arbitral podría implicar la buena fe y la subordinación de las partes al laudo (dada la naturaleza convencional del arbitraje).

En atención a la normatividad tan limitada que se observa en el Código de Procedimientos Civiles, para el efecto del juicio arbitral y por consecuencia en lo relativo al laudo y a la ejecución de la sentencia respectiva, se hace necesario estructurar un procedimiento que se aplique al acto judicial de ejecución y también que conlleve expresamente una obligación por parte del arrendador o arrendatario no beneficiados con tal resolución; esto es que aquél que sea prácticamente vencido a través de un juicio arbitral debe contemplar la ejecución de la sentencia como una suplencia jurídica de su voluntad y a la vez como una forma de obligarse (voluntaria o involuntariamente) a cumplir con su obligación derivada de la sentencia. Generalmente las sentencias deben ser ejecutoriadas, es decir, que

causen ejecutoria por el simple transcurso del tiempo (generalmente cinco días a partir de la notificación de la sentencia), pero se debe tomar en cuenta que el propio laudo al hacer las veces de un nuevo convenio, implica que el acto propio de ejecución consistía en un allanamiento al mismo, por parte del que se considera vencido.

En otro orden de ideas, la ejecución de la sentencia no crea una condición extraordinaria ajena a lo ya previsto en el contrato desde el mismo momento en que se firmó y se suscribió, sólo adapta el hecho actual ejecutable a la norma prevista (el desalojo, el pago de penas convencionales, la reparación de un daño, etc.).

Cabe considerar que todo laudo tenderá a materializarse a través de la ejecutorización; no obstante el acto material de ejecución debe ser totalmente congruente con el presupuesto de derecho que análogamente fue previsto en el contrato de arrendamiento, de lo contrario encontraríamos una flagrante violación a los derechos personales del perdedor (arrendador o arrendatario) pues la naturaleza de sus actos consentidos y de su voluntad contractual estarían siendo contrariados por un acto de autoridad ajeno al interés jurídico y en el fondo al objeto jurídico que originó el conflicto. Lo anterior se basa en principios de integración que deben observar las normas contractuales (consentidas por las partes) junto a las normas jurídicas previstas en el Código Civil y que al unirse a las anteriores formarán una normatividad de estricta aplicación e invariable ejecución; es por esto que el acto de autoridad que ordene la ejecutorización será o deberá ser congruente a esas normas integradas en un solo precepto; por ejemplo si las partes pactaran que el término de un contrato de arrendamiento es por tiempo indeterminado y en caso de un posible laudo arbitral que ordenara la desocupación del inmueble arrendado sin mayor justificación legal que la voluntad del arrendador, al turnarse dicho laudo al juez competente para su ejecutoria y orden de ejecución, siendo aceptado por dicha autoridad, se estaría violando el derecho personal del inquilino (complementario al contractual previsto en el

artículo 2448-C, donde se observa que el término de todo contrato de arrendamiento no debe ser menor a un año, salvo convenio en contrario; esto haría incongruente al acto de autoridad de ejecución del laudo y por supuesto originando una violación a los derechos del inquilino.

En el México Independiente y específicamente en la primera Epoca Constitucionalista (desde 1821) el arbitraje consecuentemente, el laudo era una de las opciones jurídicas del ciudadano común y además dada la calidad ética y humana de la población mexicana, se constituía como facultad a nivel de garantía individual el poder nombrar un juez árbitro cuando hubiera una controversia de intereses jurídicos (generalmente derechos reales); lo anterior lo menciona el emérito Licenciado Demetrio Sodi en su obra *La Nueva Ley Procesal de la siguiente forma*: “La Constitución Federal de 1824, estableció en el artículo 156 que a nadie podía privarse del derecho de terminar sus diferencias por medio de jueces árbitros, nombrados por ambas partes sea cual fuere el estado del juicio”<sup>55</sup>, lo anterior nos hace comprender que el juicio arbitral no sólo era una acción personal con categoría de procedimiento particular para componer controversias, sino que realmente se establecía a nivel de complemento judicial, en principio por la fe pública del jurado popular que lo avalaba y en segundo lugar por la delegación voluntaria que los tribunales confieren a terceros particulares que fungirían como árbitros, con la finalidad de estricto derecho de terminar sus diferencias (las partes involucradas en el juicio ordinario).

No obstante el desarrollo jurídico incipiente de la época (pues se carecía de leyes específicas) en casi una década la figura del arbitraje sólo sufrió algunas modificaciones de forma, como es el caso de la propia promoción del juicio arbitral que en principio podía invocarse verbalmente ante el tribunal por parte de los litigantes y posteriormente se tendía que adherir mediante el sistema publicista con un convenio por escrito; es el caso de que no fue hasta 1836 que el Derecho Civil que se confundía con el Derecho Público, estableció como una opción del

---

55 SODI. Demetrio. *ib:dem* P 114

litigante el terminar en cualquier momento los pleitos civiles o criminales sobre injurias.

Personales a través del juicio arbitral, donde la figura del árbitro tenía un tipo de autoridad pública, no en el procedimiento arbitral sino en la emisión del laudo (el cual invariablemente se tenía que ejecutar conforme a la ley; sin embargo, antes de intentar un arbitraje por parte de los litigantes debía agotarse la instancia de la conciliación).

De lo anterior se desprende que el juicio arbitral tenía una categoría de fuero particular (jurisdicción de los litigantes y del árbitro) y el propio laudo a partir de su emisión entraría dentro del fuero del Estado por tener una finalidad socio-política que asegurara la paz entre la población. Esto motivado por el nivel económico de los litigantes y por la fama pública del juzgador arbitral.

Con la formación de la República la normatividad jurídica no tuvo mayor auge y prácticamente las Bases Orgánicas constitucionales reproducen la conciliación y el arbitraje de la Epoca Independiente en sus leyes contratistas y seis años después se le daría a los tribunales de conciliación y arbitraje que se habían previsto en proyecto en 1837 con la única salvedad de que el árbitro únicamente podía ser, el alcalde de cuartel y excepcionalmente el jefe de manzana.

## **CAPITULO IV.**

# **INCONSTITUCIONALIDAD DE LA EJECUCION DERIVADA DEL LAUDO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**

- 4.1. CONSTITUCIONALIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS.
- 4.2. CONSTITUCIONALIDAD DE LOS ACTOS JURISDICCIONALES.
- 4.3. EL LAUDO ARBITRAL Y SU INCONSTITUCIONALIDAD.



## 4.1. CONSTITUCIONALIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS.

Por tradición jurídica desde la entrada en vigor de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; se ha considerado que los actos jurídicos emanados de la voluntad de las partes que intervengan en cualquier acuerdo o convenio, no contravienen a la Ley Suprema, siempre y cuando no perjudiquen los derechos de terceros o incluso de la sociedad. No obstante, lo anterior no se contiene expresamente en la Carta Magna, sino por su omisión textual se sobreentiende el hecho por el cual toda persona o individuo estando en plenitud de su capacidad jurídica, puede realizar todo tipo de actos jurídicos, siempre y cuando sean lícitos.

Comprendiendo a los actos jurídicos como los menciona el emérito Doctor Eduardo García Maynez: "son la manifestación de la voluntad que tienen por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos u obligaciones"<sup>56</sup>; por lo tanto, a nivel Constitucional, nuestros actos siempre originados en la voluntad lícita, no tiene limitación alguna, esto es cuando dicha voluntad esté libre de vicios (dolo, ventaja, mala fe, etc.) los acuerdos a los que llegue serán legítimos.

En el texto Constitucional, dentro del artículo 35, fracción V, establece:

**ART. 35.-** "Son prerrogativas del ciudadano:

I.- . . . ;

II.- . . . ;

III.- . . . ;

IV.- . . . ; y,

V.- Ejercer en toda clase de negocios el derecho de petición".

<sup>56</sup>.GARCÍA MAYNEZ EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. Edit Porua, 69ª Edición México 1994 P 183

Se debe interpretar que la persona o individuo estando en aptitud legal para contraer derechos u obligaciones y en cualquier clase de negocios (desde luego lícitos) tiene garantizado su derecho de petición; pero lo que a nosotros nos interesa, es considerar el término "toda clase de negocios", esto es, ya se está hablando de actos no sólo económicos, sino jurídicos, y no se especifica o limita, sino queda abierta la posibilidad de realizar actos lícitos en forma ilimitada.

Remontándonos al artículo 1° Constitucional, el cual menciona: "En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece"; y enlazando la idea anterior donde hablamos de la facultad de llevar a cabo toda clase de negocios, consideremos a este hecho como el goce de la garantía de ejercer la voluntad en cualquier tipo de actos jurídicos.

Ahora bien, considerando al Código Civil para el Distrito Federal, con la competencia en Materia Federal y tomando en cuenta que por delegación de Leyes, dicho Código resulta auxiliar legal de la Constitución, se hace necesario observar el artículo 12 de ese texto que prevé:

**ART. 12.-** "Las leyes mexicanas rigen a todas las personas que se encuentren en la República, así como los actos o hechos ocurridos en su jurisdicción. . .".

Como se puede notar, aquí ya se está hablando de la jurisdicción de las leyes mexicanas y su aplicación a las personas, a los actos y a los hechos ocurridos en su territorio; así pues, entendamos que las manifestaciones de nuestra voluntad cuyo objeto sea siempre legal, estarán regidos siempre por las Leyes mexicanas y por consecuencia, por nuestra Ley Suprema o Constitución Política.

Por lo que toca al artículo 6° de la mencionada Ley Sustantiva (Código Civil para el Distrito Federal), su redacción establece:

**Art. 6°.-** “La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla ni modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique los derechos de tercero”.

Lo anterior quiere decir, que la voluntad creadora de actos jurídicos, en principio, debe sujetarse a lo establecido en la ley (principalmente y por respeto a la jerarquía jurídica, acatar a la Constitución Política) y condicionándose a su legalidad, nunca debe perjudicar los derechos de terceros y de la sociedad establecida.

Asimilando lo antes expuesto a la naturaleza de nuestro tema de investigación principal, diremos que el arbitraje desde su mención en las cláusulas compromisorias es una forma de manifestar libremente nuestra voluntad siempre y cuando no invada la esfera de los derechos de terceros; además, ya que éstas cláusulas compromisorias están insertadas en el texto del contrato principal, llámese acuerdos de voluntades o negocio jurídico, mientras se encuentren en el plano de lo lícito, gozarán tácitamente de su constitucionalidad, por no contravenir a la Ley Suprema.

Con respecto al compromiso de establecer un árbitro en caso de controversia entre las partes contratantes, se está ejerciendo entre sujetos de derecho la facultad de crear normatividad entre ellas o sea, reglas bilaterales que regulen su conducta únicamente para su caso particular condicionado esto a que no contravengan las leyes; esto no quiere decir que están supliendo una facultad meramente legislativa, sino que hacen valer su derecho de emitir su voluntad de sujetarse a un arbitraje futuro o presente, con lo cual se vuelve a recaer en la

constitucionalidad de los actos o negocios jurídicos, no afectando el interés público que podría ser la observancia de la ley.

Es menester, analizar el hecho de que ya el mismo desarrollo del arbitraje voluntario o forzoso, es una forma de continuar la voluntad de las partes, pues previamente declararon en una cláusula compromisoria o en un compromiso (incluso ante notario público) su criterio de llegar a un arreglo o solución de una controversia, con lo cual, el árbitro o los árbitros enterados de la controversia que se suscite entre las partes, deben darle continuidad en forma accesoria a su convenio o acuerdo contractual a la jurisdicción de sus voluntades, dándole la categoría a su intervención, no sólo de juicio arbitral, sino de acto jurídico con naturaleza constitucional por el sólo hecho de contraponerse a la Carta Magna.

Por último y en el supuesto caso de que las partes contratantes, ya sea en una cláusula compromisoria, en un compromiso o incluso durante el procedimiento del arbitraje o una vez terminado éste, renunciaran a la posibilidad de recurrir a la apelación, realmente no estarían ejerciendo un derecho procesal, sino manifestando su voluntad mediante un acto jurídico, de admitir esa omisión en caso de que se llegue a un laudo que termine con la controversia; aquí debe notarse, que la voluntad de las partes a través del acto jurídico de aceptación recíproca de la condicionante a no aceptar la intervención de un Juez de Segunda Instancia, tiene una naturaleza que pareciera recaer en lo anticonstitucional, por evadir la jerarquía jurisdiccional y judicial (al no aceptar la apelación); pero cabe destacar el hecho de que si una persona en lo individual, dos o más en lo general, en conjunto acuerdan esa renuncia en forma expresa, el acto jurídico que de ellos emana, es legalmente reconocido, pues la voluntad mientras esté manifestada dentro del marco de derechos u obligaciones inherentes al interés bilateral sin invadir la esfera pública, social y derechos de terceros, será plenamente un derecho Constitucional.

En resumen, los actos jurídicos lícitos siempre recaerán dentro del marco constitucional y por lo que respecta a los actos jurídicos originados o emanados del arbitraje (salvo el propio laudo arbitral), podrán ser considerados, como el pleno ejercicio del Derecho Constitucional de llevar a cabo cualquier clase de negocios, siempre y cuando no se violen o contravengan tanto el orden público como el interés social.

## 4.2. CONSTITUCIONALIDAD DE LOS ACTOS JURISDICCIONALES.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos declara plenamente, las atribuciones que tienen los tribunales previamente establecidos por la Ley, comenzando, desde luego, por aquellos que se encuentran en la parte orgánica de la propia Constitución; o sea jerárquicamente, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito, considerándose que su jurisdicción tiene una naturaleza federal, de acuerdo a la materia que se esté desahogando; sin embargo, la estructura judicial que localmente se encuentra en cada uno de los Estados que integran la Federación permiten deducir a su vez que cada tribunal previamente establecido por la ley (leyes locales de carácter orgánico), permite que los actos que emanen de los titulares de los mismos, sean reconocidos con plena jurisdicción para lo cual es necesario en principio que las autoridades judiciales sean estimuladas e invocadas para impartir justicia por parte de los particulares y en consecuencia entrar en función jurisdiccional una vez deducida su competencia.

En base a lo anterior, podemos decir que los actos jurisdiccionales emitidos por los tribunales plenamente establecidos, tienen diferente naturaleza, pues no solamente se trata de emitir sentencias o resoluciones, sino también de dar a conocer públicamente la legalidad de dichos actos a través de la fe pública (que se concreta mediante el acuerdo con el Secretario adscrito a dicha jurisdicción), y aquellos actos de pleno reconocimiento sobre hechos y derechos que hacen valer los interesados.

Es concluyente el hecho, de que el artículo 14 Constitucional manifiesta como acto jurisdiccional el propio juicio, en el que se deduzcan derechos personales y reales, condicionando esto al cumplimiento de formalidades

establecidas en Leyes Procesales y Sustantivas, esto se desprende al analizar el segundo párrafo del mencionado artículo, que a la letra dice: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Asimismo, el artículo precitado define el acto jurisdiccional de mayor trascendencia que es sin duda alguna, la sentencia definitiva y que debe estar condicionada a la letra o interpretación jurídica de la ley o en su defecto fundándose en los Principios Generales del Derecho; dicha sentencia como acto jurisdiccional resume e integra en un solo documento los hechos, probanzas y derechos que hacen valer los particulares desde su demanda y subsecuente contestación, para concluir con un criterio jurisdiccional apogado al espíritu de la ley, o lo que es lo mismo el acto jurisdiccional que implica la sentencia, viene a sustituir en un acto de justicia a la voluntad del particular que tenga mejor derecho por consecuencia de la probanza de su dicho.

Como habíamos dicho anteriormente el acto jurisdiccional por excelencia dentro de los juicios del orden civil es la sentencia definitiva, en virtud de que el Juez que la emite estructura una serie de puntos concluyentes (resultandos, considerandos) para culminar en la resolución que no es otra cosa más que la presunción jurídica (integrada por los hechos y derechos) en respuesta a toda una serie de estímulos que por vía de la demanda y promociones subsecuentes instauran los particulares; esto quiere decir, que la naturaleza del acto jurisdiccional depende del interés jurídico del actor o del demandado que permita darle seguimiento al procedimiento hasta su conclusión y por ende la emisión de acuerdo hasta la sentencia definitiva formando e integrando toda una infraestructura jurídica procesal.

La integración de los actos jurisdiccionales debe tener el fundamento de derecho insentivo por la promoción constante de los particulares y es menester considerar que las garantías de seguridad y legalidad jurídica designan en cada una de las instituciones y figuras jurídicas (juicio, tribunal, procedimiento, sentencia, etc.) las bases para considerar que la actividad judicial es plenamente la práctica de actos jurisdiccionales dotados de constitucionalidad y estimados como garantías individuales; por lo tanto, un acto jurisdiccional siempre gozará de la naturaleza por la legalidad y seguridad jurídica Constitucional, en virtud de las necesidades y exigencias de aplicación de la Justicia (e impartición de la misma) por parte de los Organos Judiciales por excelencia (Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tribunales Colegiados de Circuito y Juzgados de Distrito) conformando una super estructura judicial con los juzgados y tribunales de carácter local con lo cual se le da al acto jurisdiccional una categoría de actividad judicial prioritaria, por encima de todos los derechos inherentes a los titulares de los propios órganos judiciales.

Por último, el tercer párrafo del artículo 17 Constitucional, presupuesta medios materiales y posiblemente jurídicos, como herramienta de trabajo, de los Tribunales Federales y Locales, para ejercer su función jurisdiccional, e incluso como medio para garantizar que las resoluciones emitidas se ejecuten.

Una vez que hemos analizado la naturaleza constitucional del acto jurisdiccional y la trascendencia jurídica del mismo, podemos estar en la posibilidad de analizar brevemente el contexto en el que se desarrolla el arbitraje, tanto por su forma como por el fondo del mismo; por una parte, aún cuando el acto jurisdiccional se puede deducir, de peticiones o promociones constantes por parte del particular, la demanda de arbitraje está previamente contemplada en el compromiso o cláusula compromisoria, que son figuras de índole contractual; o sea que el árbitro no lleva a cabo actos presuntamente jurisdiccionales sino que desarrolla dentro de la jurisdicción contractual una serie de actividades o funciones



previstas en el contrato, lo cual significa que no está dotado de autoridad sino únicamente de un mandato.

En otro orden de ideas, la función arbitral se asemeja a los actos jurisdiccionales, pero únicamente en el desarrollo de la función, más no en su trascendencia jurídica; esto quiere decir que el árbitro se convierte en un receptor de peticiones, y en un emisor de calificaciones o evaluaciones de los hechos emanados de los particulares, que al estar previstos contractualmente no trascienden jurídicamente y mucho menos jurisdiccionalmente.

Se puede decir que la relación contractual que origina el pacto arbitral es una forma de jurisdicción a la cual se sujetan ambos contratantes conservando su fuero, o lo que es lo mismo, como sujetos de derechos se adhiere voluntariamente a las normas contractuales sin mayor condición que el observar los términos de su convenio dentro de su propio marco jurídico. Pero es el caso de que el arbitraje no es la finalidad o mejor dicho la causa primordial del contrato que para efectos de esta investigación sería el arrendamiento, pues arrendador y arrendatario lo único que presupuestan al suscribirlo es el otorgamiento del uso y disfrute de un bien inmueble y el pago que se cause por la posesión del mismo.

En resumen, podemos decir que el acto jurisdiccional se legitima constitucionalmente en los ya mencionados artículos 14 y 16 Constitucionales, pero también se desprende dicha función del artículo 17, primero, segundo y tercer párrafos, en atención a lo que teóricamente se conoce como administración de Justicia; en este sentido en su primer párrafo del citado numeral, se menciona que ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho; esta condicionante jurídico constitucional, es el preámbulo de la jurisdicción y por consecuencia del acto jurisdiccional, pues al reclamar un derecho el particular estimula la función judicial y la dota de jurisdicción.

En el segundo párrafo de dicha garantía individual se menciona: "Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito quedando en consecuencia prohibidas las costas judiciales".

Es notorio el hecho de que el término administrar justicia tiene analogía con la estructura e impartición de los actos jurisdiccionales, pues el particular al renunciar a su fuero personal, prácticamente le otorga a los tribunales el derecho de calificar sus propios actos, los hechos que deduzcan de los anteriores, e incluso la equiparación de dichos actos, y hechos con las normas jurídicas establecidas.

Es innegable que el acto jurisdiccional recae en los titulares de los tribunales y que el acto más trascendental es la resolución o sentencia definitiva, pero esto tal y como se menciona en el segundo párrafo del artículo 17 Constitucional, sólo es una parte de la emisión de resoluciones que implican la administración y la impartición de la justicia dentro de las condiciones que fija la ley (plazos y términos).

A saber que las partes (arrendador y arrendatario) aún cuando están conscientes de que su relación contractual puede crear una diversidad de conflictos de hecho y derecho y que desde luego esto provocaría una controversia judicial, su voluntad contractual trasciende a la naturaleza del arrendamiento para convenir accesoriamente un arbitraje del cual desconoce no solamente su objeto sino también la técnica jurídica que lo implementa con la única justificación de invocarlo como un pacto de buena fe.

Las partes que se enfrenten dentro de una controversia de arrendamiento y que previamente hubieron pactado el arbitraje (juicio arbitral), no tienen ni la menor idea de que el trasfondo jurídico del laudo arbitral implica no una sentencia

sino prácticamente un nuevo pacto que está subrogado por ambas partes hacia la persona del árbitro, que al no tener jurisdicción, únicamente se convierte en informante del laudo por razón de su mandato; esto nos hace pensar que si las partes estuvieran conscientes de que el o los árbitros no pueden ser titulares de actos jurisdiccionales, posiblemente razonarían el hecho de adherirse a un juicio arbitral o quizás perfeccionarían el pacto a través de una cláusula compromisoria o compromiso complementando la función arbitral con determinados actos jurisdiccionales (notificación, desahogo de pruebas, valoración de periciales, etc.), con lo cual el arbitraje tendría calidad de ser un procedimiento legítimo y no constreñirse a ser una simple manifestación de hecho sujeta a una homologación irregular (porque el Juez que tenga conocimiento del laudo, nunca analizará el fondo jurídico del mismo sino solamente su forma).

La relación jurídico contractual que se presenta entre el arrendador y el arrendatario y accesoriamente al contrato de arrendamiento con su mandatario (personería que recae en la figura del árbitro), no implica más que un pacto contractual y por lo tanto, como consecuencia, de una controversia de arrendamiento, las partes y su mandatario estarán estrechamente ligadas por las normas y cláusulas que materializan en su momento el juicio arbitral; en consecuencia, los límites del arbitraje pactado únicamente se encuentran dentro del marco jurídico del propio contrato y esto nos hace presumir que un laudo arbitral (en cuanto a su fondo y expresión de su letra, ya no goza de la naturaleza contractual y así como es el caso tampoco tiene legitimación procesal, desde luego que se deduce que dicho laudo es un documento sin ningún valor, contrariando el sentido de la ley procesal le otorga como si fuera una sentencia de primera instancia). Lo anteriormente señalado nos da a entender que el laudo arbitral al no originarse en un acto jurisdiccional se convierte en una violación a las garantías de legalidad y seguridad jurídica como lo veremos más adelante; de lo cual se desprende el hecho, de que el laudo arbitral al no tener legitimación, tampoco tiene fuerza jurídica para provocar una ejecución.

En suplencia a la imperfección jurídica del laudo arbitral se hace necesario que la figura del árbitro tenga personalidad no sólo dentro del contrato como efecto de su mandato, sino por delegación jurisdiccional el fondo del laudo implique autoridad sobre los contratantes (arrendador y arrendatario).

A lo largo del presente tema titulado Constitucionalidad de los Actos Jurisdiccionales hemos analizado no solamente la naturaleza jurídica de dichos actos y su implicación constitucional, sino que también por analogía hemos comparado y analizado tanto el procedimiento arbitral como la norma contractual y el laudo como un documento meramente informativo sobre la materialización de los hechos contractuales; todo esto nos permite deducir una inconstitucionalidad del documento láudico, por no originarse en un acto jurisdiccional y que será materia del siguiente tema.

### 4.3. EL LAUDO ARBITRAL Y SU INCONSTITUCIONALIDAD.

En los dos temas anteriores, hemos analizado la constitucionalidad tanto de los actos jurídicos como de los actos jurisdiccionales y su relación con el arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario, concluyendo que éste es de carácter contractual y su procedimiento es extrajudicial por lo que respecta a la jurisdicción.

Sin embargo, entre ambos actos, se encuentra una laguna u oscuridad de la ley que hace del laudo una figura inconstitucional como lo corroboraremos a continuación.

En la relación contractual de arrendamiento inmobiliario arrendador y arrendatario, se obligan a respetar los términos del contrato (precio, vigencia, formas de garantizar el pago mediante depósitos, etc.), pero también, a través de cláusulas compromisorias se establecen convenios o contratos accesorios (el de fianza y el de arbitraje).

Es lógico pensar que durante la vigencia y cabal cumplimiento del contrato de arrendamiento por ambas partes, las cláusulas compromisorias de carácter accesorio no tienen aplicabilidad jurídica y por ende actividad; por lo tanto, son de una trascendencia tal, que casi no son notorias o más bien pasan desapercibidas para ambas partes. No obstante, su inminente aplicación se puede dar en cualquier instante mientras subsista el contrato principal.

Conforme lo hemos tratado, el arbitraje, producto de una cláusula compromisoria o de un compromiso (posterior a contraer la relación de arrendamiento) se pudo haber previsto con detalle en lo que respecta al nombramiento del árbitro, procedimiento análogo al judicial, términos y condiciones de procedibilidad y apelación.

Esto hace del arbitraje una figura contractual y no de orden judicial; y al árbitro un mediador con capacidad de resolución por ministerio del contrato y, por consecuencia con una posible jurisdicción sobre las partes, durante la vigencia del mismo y accesoriamente durante el procedimiento.

Señalaremos como ejemplo el arbitraje nacido de la voluntad del Estado para solucionar controversias entre proveedor y consumidor (arrendador y arrendatario) conforme lo establece la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 117 el cual a la letra establece:

**Art. 117.-** "La Procuraduría podrá actuar como árbitro cuando los interesados así lo designen y sin necesidad de reclamación o procedimiento conciliatorio previos".

Aquí podemos notar la voluntad de los interesados o partes de comprometer su controversia al arbitraje de la mencionada institución; pero esto no sería posible sino existiera un contrato o convenio que de vida a su relación jurídica y por consecuencia, a las obligaciones inherentes. Tal vez, las partes ignoren el procedimiento a seguir, no obstante su voluntad produjo el compromiso de someterse al procedimiento del arbitraje y hasta que no termine el mismo no se agota la instancia arbitral aceptada por ambos; y en caso de alegar incompetencia ante un tribunal judicial, éste, al tomar en cuenta que previamente se llevó a cabo un compromiso accesorio a su relación contractual, se inhibirá de conocer y resolver la controversia, por no agotar el arbitraje, como instancia jurisdiccional del contrato.

Lo antes expuesto es más notorio en el arbitraje voluntario, pues ambas partes comprometieron al arbitraje sus posibles controversias y sino existen revocación de ambas partes desde que se suscribió el contrato o antes y durante el procedimiento del arbitraje, éste subsistirá hasta la emisión del laudo

correspondiente, pues así lo acordaron las voluntades al aceptarlo en una cláusula compromisoria.

Hasta la terminación del arbitraje, se pudo haber previsto su existencia en un contrato de arrendamiento o posterior a él en un compromiso; por lo tanto, no se podría alegar inconstitucionalidad pues es una prerrogativa del Derecho Privado, llevar a cabo actos jurídicos, siempre que no se contrapongan al orden público e interés social.

No habiendo un seguimiento inmediato de parte de autoridad competente sobre el texto del laudo y por consiguiente de sus antecedentes para llegar a él, no existe pronunciamiento judicial que legitime la resolución arbitral y le de la categoría de cosa juzgada y reconocida públicamente.

Acto seguido a la emisión del laudo, se debe notificar conforme al Código de Procedimientos Civiles (tal resolución) a las partes, para que promuevan lo que conforme a derecho les corresponda; pero cabe considerar la notificación por parte de la autoridad judicial (actuario o notificador) competente. Esto no tendrá objeción alguna si se especificara que el laudo está reconocido judicialmente como una sentencia o en su defecto está comprendido como normatividad contractual, como si se tratara de una jurisdicción voluntaria de consignación de ventas o terminación de contrato.

Y es que si es considerada como una sentencia la resolución arbitral, entonces la figura del árbitro violaría la Constitución Federal, pues tendría la categoría de tribunal especial y además evadiría las instancias de la jurisdicción judicial que sustentan los tribunales de primera instancia e incluso los de apelación, con lo cual se violaría por doble ocasión las garantías individuales; y si no es así, ¿porqué razón se cataloga dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su Título Octavo como Juicio Arbitral y en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se les faculta para aplicar las leyes en asuntos civiles a los árbitros?; conforme lo establecen dentro

de los términos de la Constitución Federal los artículos 1° y 2° en su fracción XI de dicha Ley.

Es menester, resaltar que el artículo 3° de dicha Ley Orgánica se les faculta a los árbitros voluntarios para conocer (en razón de sus compromisos de las partes) de los negocios que les encomienden, pero no para ejercer autoridad, lo que implica que los árbitros forzosos sí las ejercen y esto caería dentro de lo especial.

Y de ser autoridades los árbitros forzosos ¿porqué razón su laudo no puede ejecutarse sino hasta el momento en que una vez que se haya notificado a través de un tribunal establecido (pasando por alto su principio de autoridad) se ejecutaria (transcurrido el término de ley) mediante el traslado de dicho laudo al Juez competente?.

También se debe considerar que si un laudo es simplemente una consecuencia de carácter contractual, ¿porqué razones se puede evadir la primera y la segunda instancia, cuando así se pacta en las cláusulas compromisorias o en el compromiso si la Constitución Política establece que se deben agotar las instancias de los tribunales y los recursos posibles para tener acceso al Amparo y Protección de la Justicia Federal, por actos de autoridad que violen las garantías individuales? (entre ellos la ejecución de un laudo que se desconoce).

Por último, si se le está dando al laudo la categoría de norma contractual y no jurisdiccional, ¿porqué se le afecta al agraviado con la aplicación de una norma particular legitimada en la ejecución, en forma retroactiva, dado el desconocimiento total de la controversia e incluso del laudo aplicándolo a hechos pasados en perjuicio del individuo?.

Por lo expuesto, nos referimos concretamente a las siguientes situaciones inconstitucionales:



El laudo no es producto de un acto de jurisdicción judicial sin embargo, se aplica como si fuera una sentencia.

El laudo es una consecuencia del arbitraje, de la misma manera que la sentencia definitiva es una consecuencia del juicio ordinario en materia de arrendamiento; no obstante, la sentencia representa la continuidad y el seguimiento de la Ley Procesal desde el mismo momento en que se insta una demanda por cualquiera de las partes (arrendador y arrendatario) hasta el momento en que se resuelve la controversia e incluso su ejecución no es un acto por separado de la jurisdicción, sino que es una especie de confirmación del criterio judicial sobre su resolución para darle fuerza ejecutiva; esto, con pleno conocimiento de las normas procesales, con conocimiento de las normas sustantivas del arrendamiento y por último con el conocimiento de la norma voluntaria que se está emitiendo con la sentencia y que se hará obligatoria cuando cause estado de ejecución.

Por el contrario, el laudo arbitral se emite en virtud de un convenio entre las partes, sin más formalidad procesal (si se puede llamar al arbitraje un procedimiento) que la determinada por ellos mismos al formular su cláusula compromisoria o compromiso, si tuvieron previsión o de parte del árbitro si tienen pleno convencimiento del procedimiento judicial (aplicado análogamente al anterior).

Se ha comprobado a través de jurisprudencias y tesis de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, que la inconstitucionalidad, más que producto de la comisión de violaciones a las garantías individuales (cualquiera que se trate su naturaleza), es el desconocimiento parcial o total del sentido de una norma constitucional y desde luego esto lleva a la falta de perfeccionamiento jurídico de las propias normas, causando perjuicio que van desde la indiferencia de un derecho personal hasta la pérdida grave de un derecho real; esto transportado al ámbito de nuestra investigación de tesis nos permite discriminar varios aspectos

de la inconstitucionalidad del laudo arbitral; por una parte los procesales, pasando por los sustantivos y por otro lado los que implican actos jurisdiccionales con fundamento constitucional.

La inconstitucionalidad del laudo arbitral en lo procesal es notorio que se da por la falta de legitimación de la figura arbitral, que carece de una personalidad o personería (una u otra) ostensiblemente ante autoridades judiciales con jerarquía aún cuando exista un padrón de árbitros potenciales reconocidos únicamente en forma por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en virtud de que en la función del árbitro elegido para desahogar el juicio arbitral, quedará en manos de la discrecionalidad del propio árbitro sin más limitante que el propio compromiso o cláusula compromisoria. Con esto se omiten condiciones de procedibilidad que el propio Código de Procedimientos Civiles las presupuesta de aplicación estricta (no se exime su cumplimiento).

Lo anterior implicaría una violación flagrante a las garantías de seguridad jurídica y legalidad, dado que la norma Constitucional propuesta, no solamente el procedimiento ajustado a Derecho, sino también le da vida a los titulares de la impartición de Justicia (Ministros, Magistrados, Jueces) o lo que es lo mismo, se establece una superestructura jurisdiccional que se origina en un procedimiento; lo que no sucede en la realidad del arbitraje, pues el árbitro existe aún cuando no se establezca un procedimiento, con lo cual empezaría la informalidad jurídica y la consecuente discrecionalidad de aplicación de normas presuntamente procesales, sin más limitación que los plazos o términos pactados para la emisión del laudo, teniendo como resultado, la aparición de lagunas u oscuridad dentro del texto propio del laudo.

El trasfondo jurídico de la procedibilidad, está sujeto dentro de la Constitución Política no a las normas que observen instancias o pasos a seguir o lo que es lo mismo la aplicación del propio procedimiento, sino que son lineamientos generales que determinan y mandan una acción o actividad jurídica a

seguir; esto nos hace pensar que no todas las figuras jurídico procesales están previamente previstas por los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales, puesto que la función específica de los Organos Jurisdiccionales deben estar prevista por Leyes Constitucionales (de menor jerarquía) que por delegación particularicen tanto al procedimiento como las facultades y obligaciones de los Jueces, Magistrados y Ministros, para hacer factible una verdadera impartición de la Justicia. Lo anterior, en analogía al juicio arbitral nos permite deducir que el procedimiento pactado o no por las partes contratantes (arrendador-arrendatario), no es un acto de legalidad, sino que simplemente se esta utilizando una normatividad contractual por un compromiso previo, teniendo como consecuencia la aparición de lagunas u oscuridad, puesto que los marcos legales de procedibilidad están fuera del alcance de la experiencia, conocimientos y capacidad procesal de las partes.

La falta de perfeccionamiento jurídico tanto de la figura arbitral como del presunto procedimiento usado en el arbitraje incluso su falta de coordinación, integración y formalidad legal entre ellos, tiene como consecuencia, que el laudo emitido al finalizar el arbitraje, se convierte en un tipo de documento de naturaleza privada e inacabado en cuanto al reconocimiento sobre su existencia por ambas partes (arrendador y arrendatario), puesto que la resolución del árbitro generalmente beneficia a uno de los dos (dado que en este caso no podría resolver un empate), teniendo como consecuencia un tipo de contrato accesorio al principal de arrendamiento, pero de carácter unilateral.

Por lo tanto, tomándose en consideración lo anterior, ¿cómo es posible que un laudo que está viciado por dichos efectos legales, tenga la misma jerarquía que una sentencia de primera instancia?, dicha interrogante nos hace prever una omisión legislativa y en extremo judicial que implicaría la inconstitucionalidad del propio laudo arbitral; y si no fuera así en que parámetros legales se fundamentaría la opcionalidad que tiene el particular para recurrir la resolución arbitral como si se tratara de una sentencia definitiva.

La analogía que para algunos doctos de Derecho es una figura inseparable de la interpretación judicial (salvo en materia penal) y prácticamente es un instrumento para el juzgador; sin embargo, en el laudo arbitral la analogía ocupa primordialmente el lugar de la instrumentación del criterio del árbitro, con lo cual su resolución tiene poca fuerza jurídica; dicho en otras palabras el laudo arbitral al no tener fundamento en la legitimación de la figura arbitral y del procedimiento, representa una materialización jurídica por analogía del derecho de una de las partes, siendo esto transportado por analogía a la sentencia de primera instancia, si se recurre o no ese laudo y por lo mismo la autoridad judicial sin tomar en consideración dichas imperfecciones jurídicas, legitima un asunto que desconoce, pasando por alto el reconocimiento previo que debería tener el árbitro y su procedimiento a seguir.

Lo antes expuesto constituye en la realidad del Derecho Positivo una flagrante violación a las garantías de legalidad y seguridad jurídica más que por voluntad de su comisión, por la omisión de las mencionadas legitimaciones.

En otro orden de ideas, se establece el aspecto consensual o contractual como punto de referencia de la cláusula compromisoria o compromiso que son de origen presupuestado al arbitraje y prácticamente la manifestación accesoria al contrato de arrendamiento, tanto del arrendador como del arrendatario de dilucidar en un procedimiento de buena fe la posible controversia que se sucedería dentro del término del contrato. Asimismo, los contratantes se condicionan bilateralmente el derecho de promover dentro del procedimiento pactado, cualquier tipo de demanda siempre y cuando ésta recaiga o sea relativa a cualquiera de las cláusulas principales del arrendamiento; esto puede ser posible únicamente mediante la función efectiva del árbitro y por lo tanto, está sujeto a que se nombre a través de un mandato accesorio al titular del juicio arbitral.

Lo anterior si fuera analizado solamente desde el punto de vista contractual, no tendría objeción alguna, puesto que la Constitución Política de los Estados

Unidos Mexicanos, permite a los particulares que celebren convenios sin ninguna limitación, siempre y cuando no contraríen principios de orden público e interés social; en complemento a dicha disposición permisiva, la voluntad de los particulares al aceptar el arbitraje, prepara los medios necesarios (materiales) que sirvan únicamente de referencia al árbitro para emitir su criterio y resolver la posible controversia, mediante la emisión de un laudo.

La interposición de la posible demanda por parte del arrendador o arrendatario (en caso de controversia), es un presupuesto de hecho más que de derecho y su naturaleza es estrictamente contractual. Sin embargo, el seguimiento que le da el árbitro a la aplicación del procedimiento (pactado o no) contraría los principios más fundamentales de la equidad jurídica (figura también de carácter constitucional) ya que el presupuestar contractualmente un arbitraje implica nombrar un árbitro y como consecuencia de lo anterior hace prever la emisión de un laudo; pero si esto fuera real, entonces ¿por qué el arbitraje rebasa los límites contractuales al estar presupuestado a su vez en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y en consecuencia, aún cuando la naturaleza del laudo sea consensual nacida del mandato convenido con el árbitro a través de la cláusula compromisoria o compromiso convirtiéndose al momento de la emisión del laudo de un tipo de jurisdicción voluntaria de carácter unilateral, sin más condición que el haberse pactado en razón de su forma y no justificando el fondo, pasando por alto que un contrato de arrendamiento presupuesta bilateralmente derechos y obligaciones relativas al arrendamiento no necesariamente procedimentales puesto que no es el objeto principal de la celebración del contrato, prevaleciendo la voluntad de arrendar, por encima de situaciones accesorias o secundarias, como podrán ser: el establecimiento de una fianza, cláusulas penales, el propio arbitraje?.

En conclusión, tanto el arbitraje como el procedimiento y el laudo que recae dentro del juicio arbitral, serán presupuestos de hecho más no de Derecho, arrastrándose un defecto jurídico desde la aceptación de la demanda hasta el

término del procedimiento y éste consiste en la omisión que tienen las partes al celebrar el contrato de arrendamiento de no verificar la actuación futura del árbitro mediante el reconocimiento de su preparación como perito en la ciencia jurídica o en su caso en ciencias, artes, técnicas, oficios o conocimientos industriales, dejando como resultado que el árbitro tiene un nexo contractual con las partes por mandato aunque no se especifique en cuanto a su desarrollo procedimental.

El aspecto contractual del arbitraje nos hace presumir una aceptación expresa de las condiciones en que operará el procedimiento pactado o incluso de no pactarlo accesoriamente en dicho convenio sería posible que arrendador y arrendatario estén conscientes de que las fases procesales de dicho arbitraje sean conocidas previamente a través de la experiencia del árbitro y quizás las partes presuman su existencia, siempre y cuando se pacte supletoriamente lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su Título Octavo (Del juicio arbitral Reglas Generales).

Desde el punto de vista constitucional no se puede dar el caso de que dos partes en un juicio de arrendamiento inmobiliario presuman la existencia de una ley procesal aplicable a su controversia concreta, en virtud de que la aplicación del procedimiento civil se da por delegación de la propia Constitución (en cuanto a su legalidad y seguridad jurídica); no obstante el desconocimiento que sobre materia jurídico procesal tuvieran los colitigantes, dado que su interés jurídico al momento de la firma del contrato de arrendamiento se fija en torno a recibir una prestación consiste en el uso y disfrute de un bien inmueble a cambio del pago de una cantidad determinada, pero nunca tendrán presupuestado un conflicto de interés y cómo resolverlo (pues no está dentro de su conocimiento); por lo tanto, arrendador y arrendatario al momento de someterse a la jurisdicción judicial no necesitan presumir su existencia pues ésta es de conocimiento público, sin embargo, en lo que respecta al arbitraje, las partes aún cuando lo pacten desconocen la función arbitral, su presunta jerarquía como autoridad y el procedimiento que se debe desahogar para solucionar su conflicto.

Esto nos hace pensar que las voluntades de arrendador y arrendatario inconscientemente provocan una violación constitucional aún en contra de sus propios intereses sin más justificación que argumentar que dicho pacto fue legitimado por su consentimiento, por lo que finalmente se traduce en un laudo (resolución arbitral) viciado de nulidad y que al momento de ser homologado por la autoridad jurisdiccional, se convierte en ser resultado de un juicio especial.

Las violaciones a las garantías individuales que provoca la manifestación de nuestra voluntad (por ignorancia de la ley), es de concluirse que tienen un origen en los vicios contractuales sin que haya una razón suficientemente jurídica para localizarlos o legitimarlos a través de una homologación, que si bien es la intervención de la jurisdicción surgida entre ellos; lo anterior nos hace destacar el hecho de que una jurisdicción de carácter pública estuviera en posibilidad de ser aplicada a un juicio arbitral, porque el pacto que le dio origen es simplemente de naturaleza privada.

Como se puede notar, el arbitraje pactado realmente no tiene nada que ver con la aplicación de derechos a través de un procedimiento sino más bien es un análisis de los hechos convenidos, el estudio de los hechos sobrevenidos posteriores a la entrada en vigor del contrato de arrendamiento y la emisión formal de una resolución y conclusiones en cuyo contenido son hechos materialmente ejecutables (mediante la homologación del laudo).

Sin embargo, la carencia de una categoría jurisdiccional para el arbitraje nos hace concluir que en el desarrollo de su procedimiento nunca sería factible tener el derecho de recurrir cualesquiera de las actuaciones arbitrales y mucho menos se podrá dar el caso de impugnar cualquier resolución previa al laudo, mediante la interposición del Juicio de Amparo (por supuestas violaciones al procedimiento).

En otro orden de ideas la jurisdicción prácticamente se materializa el momento en que el laudo arbitral es turnado al Juez del Arrendamiento Inmobiliario para su eminente homologación y más aún si dicho laudo es recurrido mediante la apelación, siempre y cuando el objeto apelado se encuentre en el fondo y no la forma del asunto controvertido. Demostrándose para el efecto que el documento láudico por sí sólo carece de una implicación jurisdiccional; y entonces ¿por qué motivo un tribunal de justicia legitima un laudo en lo relativo a los derechos inherentes a los hechos calificados y concluidos por el árbitro mediante un acto no razonado jurídicamente consistente?.

Es paradójico que el marco de la legalidad en que se basa un laudo arbitral se legitima jurisdiccionalmente con bastante posterioridad a la emisión del propio laudo, siempre y cuando sea recurrido por alguna de las partes (arrendador-arrendatario) y en sentido contrario en caso de no recurrirse a través de una apelación, la legalidad en que se fundamenta dicha resolución arbitral, simplemente será presumible por parte de la autoridad jurisdiccional, pues aún desconociendo el fondo de tal supuesta sentencia se le tendrá como cosa juzgada, causando ejecutoria y siendo objeto material de ejecución; esto nos hace pensar que el marco de legalidad del laudo arbitral en determinados momentos se materializa, condicionándose esta situación a la omisión de la primera instancia judicial y a la materialización del juicio de segunda instancia por lo que en teoría sería el Tribunal de Alzada el que diera legitimidad a un documento privado carente de fundamento legal en cuanto a su fondo.

Por lo que respecta a la seguridad jurídica que es el principio constitucional en que se fundamenta todo procedimiento es de considerarse que la autoridad judicial (Juez de Primera Instancia en turno) le da el voto de calidad y legitima en todas sus partes un procedimiento que desconoce por considerarlo objeto de convenio particular que al momento de causar ejecutoria por falta de interés para recurrirlo, jurisdiccionalmente se le reconoce su valor procesal por haberse cumplido el presupuesto que ambas partes pactaron en el contrato o que incluso



el propio árbitro estructuró una serie de pasos procesales (por no haberse convenido contractualmente), con lo cual se materializará una flagrante violación a las garantías de seguridad jurídica expresadas en los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales.

En resumen, la inconstitucionalidad del laudo arbitral se presenta por una serie de vicios de origen contractual, procesal y jurisdiccional que no son factibles de corregir en ningún momento, salvo el caso de recurrirlo a través del amparo y aún en esta instancia, por las lagunas u oscuridad de la Ley Procesal para efecto del arbitraje y del laudo arbitral, los propios Jueces de Distrito, los Magistrados de Circuito e incluso los Ministros de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, podrán caer en el error de legitimar la forma del laudo, pasando por alto el fondo legal del mismo, conservando involuntariamente la inconstitucionalidad del documento laúdico al desconocerse la aplicación de las garantías de seguridad jurídica y legalidad en la equiparación de los hechos que originaron la controversia.

## CONCLUSIONES.

**PRIMERA.-** El arbitraje cumple una función jurídica que se dirige en su aplicación dentro de la materia de arrendamiento inmobiliario, a la solución de conflictos entre el arrendador y el arrendatario (rescisión, terminación del contrato), concluyendo en un pacto contractual de buena fe y equidad entre ambas partes.

Por lo anterior la naturaleza jurídica del arbitraje en materia de arrendamiento inmobiliario, depende en estricto Derecho a lo acordado en la celebración principal de arrendamiento.

**SEGUNDA.-** El procedimiento arbitral que comúnmente se desahoga en la solución de un conflicto de intereses entre arrendador y arrendatario, es de carácter convencional incluyendo el previsto en el Título Octavo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en virtud de que el compromiso o cláusula compromisoria que le da origen, está sujeto a la voluntad de las partes (y hasta la misma omisión de pactar un procedimiento es consensual).

En este caso las fases procesales o instancias del arbitraje nunca estarán sujetas a la voluntad de un tercero como condición contractual, pues esto se determine o se emita ya está previamente pactado al convenir el arbitraje (es intrascendente el criterio y voluntad de un árbitro para fijar un procedimiento no convenido) por lo tanto, el perfeccionamiento jurídico del mismo queda en tela de juicio respecto a su valor jurídico, cuando el arrendador y arrendatario ignoran la función procesal.

**TERCERA.-** Las supuestas fases procesales que pueden integrar un arbitraje, no necesariamente se perfeccionan contractualmente (aunque la realidad pareciera decir lo contrario) puesto que hay momentos procesales en los que debería intervenir una autoridad jurisdiccional (notificación, certificaciones, calificación de pruebas públicas, periciales, inspección judicial, presunción legal, verificación de audiencia, etc.); con respecto a esto último, el procedimiento arbitral previamente pactado u omitido por las partes no condiciona la substitución por delegación de un árbitro hacia una autoridad jurisdiccional, pues el primero no tiene autoridad sobre la segunda, con lo cual el desahogo del procedimiento en sus fases o instancias evade la obligación de turnar las actuaciones al Juez cuando las mismas deben ser de carácter público.

**CUARTA.-** El laudo arbitral es la evaluación o calificación de los hechos originados por las partes y su naturaleza para efecto de su forma es de carácter contractual; esto quiere decir que la resolución que emite el árbitro como documento es un presupuesto previamente pactado por el arrendador y el arrendatario, pero el fondo del mismo o lo que se comprendería como una especie de protocolo integrado por considerandos, resultandos y puntos resolutive, no tienen legitimación por las partes y mucho menos se legitiman por la autoridad jurisdiccional, dando por resultado la emisión de un documento privado sin fuerza coercitiva para obligar a cumplirlo.

**QUINTA.-** El laudo arbitral es carente de legitimidad contractual, en virtud de que el arrendador y el arrendatario al momento de conocer el fondo de dicha resolución arbitral generalmente lo hacen a través de un acuerdo del Juez de Arrendamiento en turno, que les da vista a ambas partes, rebasando con esto los límites del marco jurídico del contrato de arrendamiento; siendo necesario el consentimiento expreso o tácito (por omisión de manifestar lo que a su derecho conviniera y en consecuencia, de recurrirlo); por lo tanto, la voluntad contractual

plasmada en una cláusula compromisoria o compromiso no tienen alcance para validar fuera del contrato al documento láudico.

**SEXTA.-** La legitimación jurisdiccional de un laudo en materia de arrendamiento inmobiliario, tiene verificación una vez que el tribunal a través del Juez de turno recibe los autos y sin calificarlos de legalidad previamente da vista a las partes para que manifiesten lo que a derecho convenga y si es el caso de que manifieste la intención de apelar, apenas en el momento en que se tenga por recurrido dicho laudo, por consecuencia entra dentro de la jurisdicción, siendo objeto de un juicio como si se tratara de segunda instancia; por lo tanto se pasa por alto el principio constitucional de seguridad jurídica que le da oportunidad a cualquiera de las dos partes de ser oída y vencida en juicio dentro de la primera instancia, recurrir y en consecuencia, apelar la sentencia emitida en una segunda instancia e incluso interponer el juicio de amparo para efecto de las supuestas violaciones a las garantías individuales. Lo anterior nos hace concluir que existe una laguna jurídica entre la vigencia contractual y el procedimiento jurisdiccional, que no hacen congruentes a la voluntad contractual con la voluntad procesal, y ni siquiera justifican al laudo en su contexto.

**SEPTIMA.-** Es concluyente el hecho de que el laudo arbitral en materia de arrendamiento inmobiliario es consecuencia del estudio y análisis de los hechos humanos que trascienden al contrato y que son origen de las causales que motivan la intervención del árbitro; pero es necesario puntualizar que el desarrollo del procedimiento llevado al pie de la letra (aún cuando se hubiera pactado o no) es la llave que permite al árbitro dilucidar quien de las partes tiene razón. Por lo tanto, el estudio y análisis antes mencionado, como el desarrollo invariable del procedimiento integran la estructura del laudo que es una modalidad accesoria al contrato original.

**OCTAVA.-** La homologación del laudo arbitral en la actualidad se fundamenta en un criterio jurisdiccional de aceptación tácita de que un

procedimiento pactado en un contrato fue llevado a cabo hasta su terminación para dilucidar y resolver una controversia originada en la relación arrendador arrendatario; pasando por alto la legitimación y reconocimiento que deben darle las partes a su relación arbitral, con lo cual se llenaría la laguna que le otorgue a dicho documento la calidad de acto jurídico consensual (únicamente para efectos de reconocer que el árbitro ha terminado lo pactado); asimismo, el paso anterior sería el nexo causal para justificar la intervención de la autoridad jurisdiccional, mediante la calificación de legalidad del texto del documento lúdico, llenándose con esto la segunda laguna jurídica que actualmente implica una flagrante violación al principio constitucional de seguridad jurídica, pues el Juez sin conocer que el laudo esté apegado a derecho, homologa éste equiparándolo a una sentencia de primera instancia, violando por consecuencia la garantía Constitucional de legalidad.

**NOVENA.-** El laudo arbitral como presupuesto de Derecho, se materializa mediante la actualización del árbitro, pues al integrar todos los elementos de hecho (causales de la demanda, de la contestación, de la reconvenición y de la contestación de ésta) le permite elaborar físicamente el documento lúdico; o sea, la expedición de un formato por escrito como condición del propio contrato. Dicho documento en su forma no se debe tener ninguna objeción para ser reconocido (una vez suscrito por el árbitro) tanto por el arrendador como por el arrendatario.

**DECIMA.-** El laudo arbitral en materia de arrendamiento inmobiliario dentro del rubro correspondiente a la causal que originó la controversia no tiene fundamento legal alguno, pues cabe recordar que el árbitro únicamente es calificador de hechos más no de derechos y es notoriamente violatorio de las garantías individuales de legalidad y seguridad jurídica, el hecho de que la jurisdicción en un acto de tolerancia jurídica más que de una verdadera homologación, respalde una resolución arbitral sin analogar cada uno de los hechos argüidos en el laudo y mucho menos equiparados a la norma jurídica sustantiva (emanada del arrendamiento en el Código Civil) dándole entrada a

dicho documento (desconociendo su fondo jurídico y el cumplimiento de las condiciones procesales presuntamente presupuestadas) con lo cual se sobreentiende que la primera instancia jurisdiccional está totalmente agotada.

**DECIMA PRIMERA.-** Finalizaremos las presentes conclusiones mencionando que la homologación actual del laudo arbitral es una simple declaración judicial de hecho más no de derecho, tomando en consideración las siguientes circunstancias:

I.- Utilizando la lógica jurídica se desprende el hecho que el laudo es el último acto jurídico contractual llevado a cabo por el árbitro y si el nombramiento de éste procede de un convenio entre las partes, carece de plena autoridad para decretarlo como un mandato (lo cual sí es factible que se realice por el Juez de Primer Instancia); por lo tanto, la resolución arbitral es violatoria de la garantía individual de seguridad jurídica, cuando al homologarse se le da calidad de sentencia de primera instancia emitida por una persona sin representación alguna como titular de un tribunal previamente establecido.

II.- El laudo arbitral se origina por las actuaciones del árbitro, siendo éstas derivadas de un pacto entre arrendador y arrendatario; sin embargo al terminar dicho procedimiento se equipara al procedimiento ordinario establecido por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señalando prácticamente que el desahogo de dicho procedimiento ha dado como conclusión una sentencia de primera instancia, con lo cual se violan las garantías de legalidad y seguridad jurídica por aplicar un procedimiento no previsto en la ley adjetiva, y dando por agotada dicha instancia.

III.- El fondo del laudo arbitral no tiene aval o legitimación jurisdiccional, pues es considerado por el Juez de turno en materia de Arrendamiento Inmobiliario, como un nuevo pacto contractual pero con una categoría de tamaño suficiente para considerarlo sentencia de primera instancia, lo que es flagrantemente violatorio a la garantía constitucional de seguridad jurídica y

legalidad, pues un laudo no es posible recurrirse si se desconocen los posibles vicios procesales o aún considerándolos no pueden ser considerados como actos jurisdiccionales emanados de un mandato judicial; por lo tanto, la mencionada homologación es un reconocimiento de palabra sin ningún fundamento de legalidad.

## BIBLIOGRAFIA.

ABITIA ARZAPALO JOSE ALFONSO. De la Cosa Juzgada en Materia Civil. Editorial Botas. Segunda Edición. México 1959.

ALSINA HUGO. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Editorial Ediar, Buenos Aires, Argentina 1965.

BRISEÑO SIERRA HUMBERTO. El Arbitraje Comercial. Doctrina y Legislacion. Editorial Limusa. México 1988.

BRUGER KARL. Historia Universal. Editorial Planeta y Novaro. Colecciones mínimas. Tomo XII. México 1989.

CARAVANTES CESARE. Tratado Histórica, Crítico y Filosofo de los Procedimientos Judiciales. Editorial Española. Tomo I. España 1959.

CONSEJO EPISCOPAL LATINOAMERICANO. Dios Habla Hoy. La Biblia versión popular. Editorial Ediciones Bíblicas Unidas, México 1984. Antiguo Testamento.

DICCIONARIO POPULAR DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Editorial Saturnino Calleja. Madrid España 1950.



ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. TOMO XVII, Editorial Driskell S.A., Argentina 1982.

FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Derecho Romano. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México 1982.

KELSEN HANS. Problemas Capitales de la Teoría Jurídica del Estado. Segunda Edición. Editorial Porrúa. México 1987.

MEDINA LIMA IGNACIO. Breve Antología Procesal. Editorial Textos Universitarios UNAM. México 1973.

PALLARES EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México 1989.

PIRENNE JACQUES. Historia Universal. TOMO I. Sexta Edición. Salvat editores. España 1976.

SODI DEMETRIO. La Nueva Legislación Procesal. Editorial Botas. México 1957.

SODI DEMETRIO. La Nueva Ley Procesal. Editorial Porrúa. Segunda Edición. México 1946.

TRINIDAD GARCIA. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, Novena Edición. México 1991.

VENTURA SILVA SABINO. Derecho Romano. Editorial Porrúa. Décima Edición.  
· México 1990

## **LEGISLACION.**

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA TODA LA REPUBLICA EN  
MATERIA FEDERAL Y PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA LOCAL.  
Editorial Porrúa, México 1999.

## **OTRAS FUENTES.**

APLICACIONES JURISPRUDENCIALES PODER JUDICIAL DE LA  
FEDERACION I. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

APLICACIONES JURISPRUDENCIALES PODER JUDICIAL DE LA  
FEDERACION II. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

IUS 9. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

IUS 2000. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

PEMEX LEX. Revista Jurídica de Petróleos Mexicanos. No. 9. Editorial Pemex, México 1989.

SATTA SALVATORE EN DIRITTO. Processuale Civile. Centro Universitario Patria. Gaceta 13. México 1980.