

440



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES CAMPUS ARAGÓN

IMPORTANCIA DE DIFERIR LA AUDIENCIA DE LEY EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y SU TRASCENDENCIA JURÍDICA

T E S I S QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE: LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA: SUSANA SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

ASESOR LIC. LAURA VÁZQUEZ ESTRADA

293211

MÉXICO, D.F.

2001.





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A la Universidad Nacional Autónoma de México:

Quien, como una verdadera Institución, me brindó la oportunidad de ser un elemento más de sus egresados y que gracias a ella, hoy puedo sentirme muy orgullosa de pertenecer a tan prestigiada Institución; y comprometiéndome siempre a llevar muy en alto su nombre, por los mejores planes de estudios que tiene, así como, por sus mejores elementos académicos.

A Dios:

Porque es el ser, que en todos los momentos de mi vida se encuentra presente, y hoy, que culmino el presente trabajo de tesis, le agradezco el haberme dado la fuerza suficiente para poder terminarla, aún y cuando en algunas ocasiones sentía no poder continuar en el camino cuando éste era muy arduo; esperando siempre contar con él en la siguiente etapa de mi vida profesional y sentir siempre esa fuerza divina que me impulsa a seguir con mis objetivos, pero hoy te doy las gracias por lo que hasta este momento me has brindado.

A mis padres:

A quienes les tengo que dar las gracias de haberme regalado la vida, pues con ello, me dieron la dicha de sentirme feliz por haber terminado el presente trabajo de tesis, ya que gracias a la existencia que me otorgaron, hoy me encuentro en esta etapa de mi vida.

A la Licenciada Laura Vázquez Estrada:

Quien de manera desinteresada dirigió el presente trabajo de tesis, y hoy contribuye a mi formación profesional, siempre agradeceré el tiempo invertido para la culminación del presente trabajo, así, como el brindarme la ayuda que todo estudiante al terminar sus estudios solicita de un académico, es por eso, que me siento verdaderamente orgullosa, porque me acerque a la persona ideal para la dirección del presente trabajo y sobre todo, por su gran trayectoria académica en nuestra Institución. Gracias por todo esto.

A la Licenciada Rosalba Guerrero Rodríguez, Juez Trigésimo Primero de lo Civil del Distrito Federal:

Quien es un modelo de mujer profesional a seguir, y que a pesar de sus múltiples ocupaciones que su trabajo le exige, siempre tuvo un espacio para apoyarme en el momento en que se lo solicite, por eso, siempre le agradeceré el valioso tiempo que me dedicó para la terminación del presente trabajo de tesis; así, como por los grandes consejos que nunca olvidaré.

A ti

Que desde que tuve la oportunidad de conocerte, siempre estuviste cerca de mi para apoyarme en todos los momentos de mi vida, aún, en los más difíciles, gracias por ese tiempo brindado, eso será algo que nunca olvidaré. . .

A los miembros del Jurado:

A quienes agradezco el que sean partícipes del gran acontecimiento que hoy marca mi vida profesional y personal; y sobre todo, por su valioso tiempo invertido para examinar a la Suscrita, sintiéndome orgullosa de contar hasta este momento, así como en toda la carrera de Licenciado en derecho con los mejores elementos académicos, esperando poder contar siempre con sus vastos conocimientos.

"IMPORTANCIA DE DIFERIR LA AUDIENCIA DE LEY EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y SU TRASCENDENCIA JURIDICA".

CAPITULO PRIMERO
ANTECEDENTES DE LOS JUICIOS EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

	Pág.
1.1 CODIGO CIVIL DE 1884.-.....	1
1.2 CODIGO CIVIL DE 1928.-.....	7
1.3 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932 Y SUS REFORMAS DE 1993.-.....	17

CAPITULO SEGUNDO.
EL PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

2.1 DEMANDA.	34
2.2 CONTESTACION A LA DEMANDA.	44
2.3 AUDIENCIA DE LEY.	62
2.4 SENTENCIA DEFINITIVA.	69

CAPITULO TERCERO
IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA JURIDICA
AL DIFERIR LA AUDIENCIA DE LEY.

3.1 TEXTO DEL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y SU INTERPRTACION JURIDICA.-.....	76
3.2 IMPORTANCIA DEL ARTICULO 957 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.	80
3.3 LA IMPORTANCIA QUE EL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL DISTRITO FEDERAL ESTABLEZCA QUE SE PUEDA DIFERIR POR UNA SOLA OCASIÓN LA AUDIENCIA DE LEY.	83
CONCLUSIONES.	91
BIBLIOGRAFIA.	93

INTRODUCCION.-

En el Derecho Mexicano, a la autoridad que le compete la administración de Justicia, es al poder Judicial, quien a su vez, aplica la Ley que en cuanto a su jurisdicción corresponda, es decir, únicamente aplica lo que el poder legislativo establece, ya que éste, a través del tiempo, realiza reformas de todas y cada una de las disposiciones que a su consideración son inaplicables y por consiguiente obsoletas, por lo que, en el presente trabajo de tesis, únicamente nos enfocaremos a tratar sobre los juicios de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

En algunas ocasiones, nos percatamos que, precisamente las disposiciones que los Legisladores aprueban no son precisamente para una mejor administración de Justicia, toda vez que los Juzgadores a pesar de que tratan de apegarse real y estrictamente a lo que en realidad se encuentra establecido en la ley; en la práctica, es de observarse que existen preceptos legales que no tienen razón de ser, o que, de alguna manera no son acordes con las exigencias reales, como lo es en este caso, la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia que establece el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, relativo a las controversias de arrendamiento Inmobiliario, toda vez que el numeral en su fracción II, establece lo siguiente:

“De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentran preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causas imputables

a su oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni se diferirá, en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas”.

Misma disposición, que a criterio de la suscrita es un tanto arbitraria, en atención, a que si bien es cierto, que lo que los Legisladores trataron de evitar fue precisamente que estos juicios se prolongaran en demasía, y que al contrario fueran un poco más expeditos, también lo es, que en algunos supuestos, se deja en estado de indefensión a alguna de las partes en determinados Juicios, en virtud, de que la audiencia de Ley es indiferible, tal y como lo dispone el precepto legal antes transcrito.

Cabe hacer notar que en determinado Juicio al ser propuestas las documentales públicas, y que han sido ofrecidas como pruebas, si éstas no se encuentran preparadas, indudablemente se declararía desierta, pero, si las mismas no estuviesen preparadas por causas no imputables al oferente y que precisamente a la celebración de la audiencia se acreditara que, éste realizó todas las gestiones ante la Institución correspondiente para su preparación y desahogo, pero llegado el día y hora señalados para la audiencia, dicha documental no fuera remitida por la Institución a que fue solicitada, es indubitable que entonces, el Juzgador tendrá que apegarse a lo dispuesto por el artículo 961 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para esta Jurisdicción y deberá de declarar desierta dicha probanza, como lo ordena el precepto en cuestión, y tendrá la obligación de dictar de inmediato la resolución definitiva en el Juicio correspondiente, situación, que dejaría como ya se dijo, en estado de indefensión a la parte interesada.

Otra de las causas observadas por la suscrita, por lo que se hace necesario diferir la audiencia de mérito, es precisamente, que al ser admitida la prueba pericial en un Juicio de arrendamiento los peritos cuentan con un término para emitir un dictamen respectivo, pero en muchas ocasiones, el mismo vence después de realizada la audiencia de Ley, por lo que el dictamen correspondiente carecería de trascendencia jurídica, si tomamos en consideración que de acuerdo a la fracción II del diverso antes mencionado, la diligencia de desahogo de pruebas es indiferible, por lo que, si al momento de llevarse a cabo ésta, la prueba en comento no se encuentra preparada, la misma se tendría que declarar desierta, situación que de igual manera se traduciría en un perjuicio para la parte oferente y se le dejaría en estado de indefensión.

Es de mencionarse, que en la práctica algunos Juzgadores optan por diferir una sola ocasión en determinados Juicios la audiencia de Ley, pero no porque así lo ordene la Ley, sino por contar con mayores elementos de prueba para dictar su resolución, y así administrar de manera más eficaz la justicia, pero a consideración de la suscrita debería estar contemplado en la ley el hecho de que se pueda diferir en una sola ocasión la audiencia de ley.

Por todo lo antes expuesto, es por lo que se considera necesario reformar el artículo 961 en su fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el efecto de que se establezca que la audiencia de Ley deba ser diferida por una sola ocasión, motivo por el cual en el presente trabajo de tesis se explicará la importancia que tiene el diferir en una sola ocasión la audiencia de Ley y la trascendencia Jurídica que tiene para el Juzgador al momento de dictar su resolución definitiva.

1.1.- CODIGO CIVIL DE 1884.

Antes de iniciar un estudio pormenorizado del procedimiento de arrendamiento inmobiliario vigente, que es la parte toral del presente trabajo de tesis, se deben analizar las legislaciones anteriores, con la finalidad de comprender de una manera más eficaz el tema a tratar, toda vez que el arrendamiento de bienes inmuebles ha evolucionado con el transcurso del tiempo, es decir, que de alguna manera los legisladores se han preocupado en procurar una igualdad entre arrendatario y arrendador al celebrar el contrato de arrendamiento, basándose en lo que la ley dispone.

Primeramente en el presente apartado analizaremos nuestra legislación civil de 1884, misma que en su artículo 2936 establecía que:

“Se llama arrendamiento el contrato por el cual una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto, se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe”.

Desprendiéndose que dicho artículo establecía de manera clara que la función jurídica del arrendamiento consiste en transferir el uso o goce de una cosa; y teniendo como característica del contrato de arrendamiento el que sea considerado como de tracto sucesivo por cuanto que necesita por su naturaleza misma una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

El artículo 2945 del mismo ordenamiento legal que en el presente apartado se analiza establecía que:

“ El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes, salvo para los que en casos determinado establece la Ley. ”

Del citado artículo, se observa que los legisladores dejaron a la voluntad del arrendador y arrendatario respecto del tiempo que los contratantes consideren necesario para la duración del arrendamiento, toda vez que el artículo 2945 no establecía el tiempo en el que debería terminar el arrendamiento, salvo lo que para casos determinados establece la ley.

Por lo que hace a la renta o precio del arrendamiento, éste puede consistir en una suma de dinero o cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada como así lo establecía el artículo 2916 del Código Civil del Distrito Federal de 1884, es decir que el arrendador podrá optar si a cambio del arrendamiento éste recibe una suma de dinero o recibir alguna otra cosa equivalente a la suma de dinero que en su caso el mismo podría obtener a cambio del arrendamiento de la cosa, siempre y cuando esa otra cosa fuera cierta y determinada, por lo que es de considerarse que el pago del precio por el arrendamiento, igualmente quedaba a voluntad de los contratantes siempre y cuando se defina exactamente la forma en que debería ser pagado el precio de la cosa dada en arrendamiento.

Ahora bien, y por lo antes expuesto, se resume que el contrato de arrendamiento es bilateral, porque crea derechos y obligaciones recíprocos, el

arrendador da el uso o goce de una cosa y el arrendatario, el pago de un precio; además es oneroso porque impone derechos y gravámenes para ambas partes, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta, características todas éstas que emanan de la celebración de un contrato de arrendamiento.

Otro de los puntos importantes para la celebración del contrato de arrendamiento que establecía el Código Civil de 1884 es la forma del mismo y para analizarla comenzaremos por examinar lo establecido en los artículos 2917 y 2918, el primero nos establece que:

“ El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales ”.

Por su parte el diverso 2918 del mismo cuerpo de Leyes en su parte conducente dispone:

“ Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgara en escritura pública, por lo que a excepción del artículo 2917 los predios que fueren rústicos y si la renta pasa de la cantidad de mil pesos anuales la ley exige que este contrato de arrendamiento deberá otorgarse en escritura publica ”.

De los citados preceptos, se desprende la formalidad del contrato de arrendamiento y que para su validez, requiere constar por escrito; pudiéndose clasificar como consensual, esto, únicamente cuando la renta anual sea inferior a cien pesos y en fincas rústicas se exige la escritura pública como formalidad cuando el monto de las rentas anuales pase de cinco mil pesos; situaciones éstas, que en la actualidad resultan obsoletas en virtud de que hoy en día ya no se encuentran arrendamientos que sean menores de cien o mil pesos.

En otro orden de ideas, es importante hacer mención en el presente trabajo, a quien la ley le otorga la facultad de poder arrendar una cosa y para ello la legislación analizada establece quienes tienen la facultad de poder contratar.

Por lo que aquellos que no siendo dueños de la cosa están facultados a celebrar el arrendamiento, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley, así como el artículo 2938 confiere tal facultad; entendiéndose en el primero de los casos mencionados a lo que precisamente se haya convenido entre las partes para poder celebrar dicho contrato y en el segundo de los supuestos se estará a lo que la ley haya fijado, al marido, al albacea y a los demás administradores de bienes ajenos es decir, que si estos no tienen la facultad de realizar arrendamiento respecto de bienes que solo estén administrando no podrán celebrar arrendamiento respecto de los mismos y si de alguna manera estuvieran facultados para realizarlo, lo harán con las disposiciones y reservas que la ley establezca para tal efecto.

Igualmente la ley prohíbe a los magistrados, jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes

que deben arrendarse en virtud de Juicio o de repartición en que aquellos hayan intervenido, esto es que la ley se opone a que algún servidor público se aproveche de la calidad que tiene a efecto de favorecer sus propios intereses personales cuando haya intervenido en un juicio en materia de arrendamiento.

Continuando con el análisis del Código Civil de 1884, en su artículo 3002 establecía cuatro supuestos en los que se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento y que puede ser:

I.- por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato por haberse satisfecho el objeto para que el objeto fue arrendado.

II.- Por convenio expreso,

III. Por nulidad, y

IV.- por rescisión.

Asimismo el artículo 3003 establece la forma por la cual se puede dar por terminado el arrendamiento, indicándose que para el caso de que en el contrato de arrendamiento se haya hecho por tiempo señalado éste concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio; ahora bien, si después de terminado el arrendamiento continúa el arrendatario sin oposición en el pago y uso del predio y éste fuera rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año, pero si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que se pagaba.

Si no se ha señalado tiempo para la terminación del arrendamiento, éste terminará a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rústico, tal y como lo disponía el artículo 3032 del Código Civil del año 1884.

Algo de lo más trascendente que establece la legislación analizada es que para el caso de la rescisión el arrendador no podrá demandar la misma aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que se haya pactado lo contrario, por lo que de esta forma queda de manifiesto que al momento de nacer la relación contractual entre arrendador y arrendatario estos deberán estipular todo lo relacionado a la celebración de dicho contrato es decir, que a todo lo que se obliguen los contratantes deberá estar precisamente pactado y acorde a lo establecido en el Código en comento.

Ahora bien, también se establece de alguna manera un menoscabo para el arrendatario, esto es en cuanto a lo dispuesto por el artículo 3011 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

“ Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que puedan causarse al propietario, esto es que de alguna manera el arrendatario tendrá que pagar renta hasta que el arrendador celebre otro contrato para el caso en que se haya declarado la rescisión del contrato existente”.

Del análisis realizado a nuestro Código Civil de 1884 se observa que los legisladores trataron en ciertas ocasiones favorecer al arrendador y otras al arrendatario a pesar de la voluntad de las partes para contratar al momento de celebrarse un contrato de arrendamiento, esto probablemente fue haciendo que creciera más la problemática del arrendamiento, no obstante lo anterior, más adelante observaremos como lo establecido en el Código Civil del Distrito federal de 1884 resultó inoperante, ya que con el transcurso del tiempo y la problemática que siempre ha existido para el arrendamiento, fue necesario que se tomaran medidas un poco tanto drásticas.

1.2 EL CODIGO CIVIL DE 1928.

En materia de arrendamiento Inmobiliario, han surgido cambios que de alguna manera han sido considerados acertados y otros erróneos, toda vez que a lo largo de nuestras legislaciones se observa como de alguna manera existe siempre una tendencia a inclinarse hacia alguna de las partes que celebren contrato de arrendamiento, en este caso nuestra legislación Civil de 1928 es de considerarse que protegía de alguna manera al arrendatario, otorgándole para ellos ciertos privilegios que al desarrollar y analizar el apartado correspondiente a la legislación en cuestión nos permitirá tomar conciencia de que tanto se agrandaba la problemática del arrendamiento, situación ésta que cambio radicalmente con las reformas realizadas a nuestra legislación en comento publicada en el Diario Oficial de la Federación de fechas veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres y veintitrés de septiembre del mismo año; por lo que iniciaremos con el análisis del artículo 2398 del Código Civil del Distrito Federal del año 1924 estableciendo que: “ **Existe arrendamiento cuando las dos**

partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso goce temporal de alguna cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto ”; esto es que el contrato de arrendamiento se celebra cuando existe una obligación recíproca entre las dos partes, que en lo subsecuente se llamaran arrendador y arrendatario, es decir, que para que pueda entenderse la relación contractual debe existir una obligación entre ambas partes.

El segundo párrafo del artículo antes mencionado establece el término del arrendamiento, mismo que sufrió las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio y veintitrés de septiembre, ambos del año de mil novecientos noventa y tres para quedar en los siguientes términos: **“El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria”.**

Ahora bien, el precio que se tiene que pagar por el uso y goce de la cosa dada en arrendamiento puede ser en suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada, según lo establecido por el mismo precepto legal analizado, por lo que puede considerarse que el pago de la renta puede consistir en determinados bienes que pueden ser el pago de una cantidad de frutos, pero siempre deberán de ser ciertos y determinados.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino hasta el día en que reciba la cosa arrendada, que es precisamente el objeto del contrato de arrendamiento, asimismo el arrendatario deberá pagar la renta en el lugar que se haya convenido y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario además tendrá

igualmente la obligación de pagar la renta que se venza hasta el día que se entregue la cosa arrendada, esto acorde a lo establecido en los artículos 2426, 2427 y 2429 del Código Sustantivo Civil del Distrito Federal del año de 1928.

Ahora bien, es notorio que en la relación contractual va conjuntamente el pago del precio por el uso y goce del objeto del arrendamiento, es decir, que no puede existir la relación de arrendamiento la una sin la otra, por lo que las disposiciones anteriores se convierten en obligaciones para el arrendador y el arrendatario respectivamente.

La ley establece quienes pueden celebrar contrato de arrendamiento, es decir, que se deben de cumplir con ciertas formalidades para la celebración del contrato de arrendamiento, de tal suerte que la persona que desee dar en arrendamiento un bien inmueble deberá estar debidamente legitimado, es decir, que la ley le reconozca esta facultad, así es como el artículo 2401 del cuerpo de leyes antes mencionado a la letra dice:

“El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla, si es que tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización o ya por disposición de la ley”.

Por lo que no sólo el propietario del inmueble puede darlo en arrendamiento, sino también aquellos que no lo sean como por ejemplo aquellas personas que otorgan un poder o un mandato a otra persona para que esta pueda celebrar contrato de arrendamiento, aún cuando éstas no sean dueños del inmueble, pero esta facultad otorgada se sujetará a los límites fijados en la autorización que el dueño haya otorgado, asimismo, aquellas personas que administren bienes inmuebles tienen autorización de

celebrar el arrendamiento en los que podríamos citar a los padres, tutores, albaceas, etc. y dicho contrato deberá estar sujeto igualmente al límite fijado que la propia ley otorga a dichos administradores de bienes ajenos. Asimismo, existe el arrendamiento entre los copropietarios, por lo que al tratarse de cosa indivisa no podrá arrendar un copropietario sin el consentimiento de los copropietarios, lo anterior se establecía en los artículos 2402 y 2403 del multicitado cuerpo de leyes de 1928.

Las personas que se encuentran impedidas legalmente para celebrar contrato de arrendamiento lo son magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos que por si o por interpósita persona pretendan tomar el arrendamiento sobre bienes de los negocios en los que intervengan, ésto con el propósito de tratar de evitar que de alguna manera las personas anteriormente mencionadas tengan tendencia a inclinarse a alguna de las partes que en cierto momento llegasen a convenir a los propios intereses de los funcionarios en comento y que de alguna manera se dejara desprotegida a alguno de los contratantes que fomen parte en algún juicio, lo anterior se puede desprender de lo establecido en el artículo 2404 del Código Civil del Distrito Federal del año 1928.

Una de las disposiciones que sin duda alguna fueron acertadas con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintiuno de julio y veintitrés de septiembre, ambos del año de mil novecientos noventa y tres fue la forma del contrato de arrendamiento, es decir que si anteriormente el contrato podía ser consensual o formal atendiendo al monto de la renta, ahora todos los contratos de arrendamiento deben ser formales obligándose a celebrar el contrato de arrendamiento por escrito, y que la falta de esta formalidad será imputable al arrendador;

observándose que la ley ya no contempla el monto de la renta, ya que el artículo 2407 del Código Civil fue derogado.

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado el arrendamiento subsistirá en los términos establecidos en el contrato respecto a los pagos de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique Judicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato, lo anterior de conformidad al artículo 2409 del Código Sustantivo Civil del Distrito Federal del año 1928, por lo que se entiende que sí en algún momento durante la vigencia de la relación contractual del arrendamiento la propiedad arrendada cambiare de propietario, esto no quiere decir que el arrendamiento tuviera que terminar, sino que este subsistirá en los términos que arrendador y arrendatario hayan pactado en dicho contrato, pero para el pago de las pensiones rentísticas el inquilino deberá pagar las rentas al nuevo propietario, esta obligación se exceptúa sólo para el caso de que en el contrato de arrendamiento se haya estipulado el adelanto de rentas.

En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada tiene este derecho si está al corriente del pago de las rentas a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, esta disposición

contenida en el artículo 2447 del Código Civil del Distrito Federal de 1928, sufrió las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres y veintitrés de septiembre del mismo año, en las cuales se suprimió el derecho de preferencia para el nuevo arrendamiento y únicamente subsistió el derecho de preferencia para el caso de venta del inmueble arrendado.

La figura jurídica de la prórroga del contrato de arrendamiento estuvo contemplado en el Código Civil en comento y para ello el artículo 2485 del Código Civil de 1928 dispone:

“ Vencido el contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prolongar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido”.

Con las reformas realizadas el veintiuno de julio y veintitrés de septiembre, ambos de mil novecientos noventa y tres, la figura jurídica de la prórroga de contrato de arrendamiento fue derogada, no existiendo las dos prorrogas de un año de la reforma de mil novecientos ochenta y cinco y la prórroga de un año del artículo antes citado, de esta manera observamos como se le quitaba el derecho que tenía del inquilino de demandar la prórroga de contrato de arrendamiento, esto a pesar de que se encontrara

al corriente en el pago de rentas, ya que como hemos venido analizando eran rentas muy inferiores a lo que se debería de pagar en la actualidad.

Por lo anterior y no obstante que nuestra legislación en comento no dispone el tiempo mínimo para la duración de un contrato de arrendamiento, esto no quiere decir que no establezca el término por el cual no pueda exceder dicho término del arrendamiento, por lo que se debe entender que queda a voluntad de las partes que celebran un contrato de arrendamiento el tiempo que deberá durar el mismo, el cual podía señalarse en el contrato mismo.

Asimismo el artículo 2487 del mismo cuerpo de Leyes, en lo conducente dispone:

“ Que si después de terminado el plazo del arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478”.

Es así como podemos hablar de la figura de la tácita reconducción, que no es más que el hecho de que el inquilino continúe en el uso y goce del bien inmueble arrendado cuando ya haya fenecido el término del arrendamiento, continuando con ese uso y goce sin la oposición del arrendador, quien para manifestar su voluntad de dar por terminado el arrendamiento deberá apegarse a lo dispuesto por el artículo 2478,

precepto que es aplicable para los contratos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, mismo que concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico, esto así lo dispone el artículo 2478 del Código Civil de año de 1924, término que se redujo a quince días si el predio es urbano y con un año si es rústico, con las reformas del veintiuno de julio y veintitrés de septiembre, ambas del año de mil novecientos noventa y tres.

Ahora analizaremos las diversas formas que existen en el derecho civil mexicano de terminar el contrato de arrendamiento, mismas que no han sido reformadas hasta nuestra legislación actual.

Así tenemos, que la forma más común de terminar el contrato de arrendamiento lo es por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fuera arrendada.

Puede terminar también el arrendamiento por convenio expreso de las partes que celebran dicho arrendamiento.

El arrendamiento puede terminar por nulidad, es decir, cuando desde su origen el contrato trae consigo defecto o vicio.

Otra de las causas por las que termina el arrendamiento es por rescisión, en este supuesto el arrendador y el arrendatario pueden en cierto momento exigir la

rescisión del contrato de arrendamiento, el primero de ellos, lo puede exigir en los siguientes casos;

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

II.- Por usarse la cosa en contravención con lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425 del Código Civil, es decir que el arrendatario cambiara el uso de la cosa dada en arrendamiento.

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, que se haya dado la cosa en subarriendo sin la autorización expresa del arrendador.

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

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

Cabe hacer mención que las dos últimas fracciones fueron adicionadas con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio y veintitrés de septiembre, ambas del año de mil novecientos noventa y tres.

La rescisión del contrato de arrendamiento la podrá exigir el arrendatario en los siguientes supuestos:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 del Código Civil, estos es cuando el arrendador no haya cumplido con

conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento y no haya realizado las reparaciones urgentes o indispensables a la cosa arrendada.

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada;

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

IV.- Otra causa de terminación del contrato es por confusión que es una forma de extinguir las obligaciones del arrendamiento por reunirse las dos calidades de acreedor y deudor, en una misma persona. Así, tenemos que si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se da por terminado.

V.- La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; por caso fortuito o fuerza mayor, es una de las formas de darse por terminado el contrato de arrendamiento, en virtud de que al desaparecer uno de los elementos esenciales del contrato éste debe fenecer.

VI.- La expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

Por último la ley establece la evicción de la cosa dada en arrendamiento para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

De esta manera es como hemos realizado un análisis de nuestras legislaciones Civiles en materia de arrendamiento mediante las cuales hemos observado las diversas reformas que ha sufrido la legislación aplicable a las controversias de arrendamiento Inmobiliario, unas para bien del arrendador y otras en perjuicio del inquilino, situaciones éstas que no son acordes con la realidad, y muy concretamente con la problemática del arrendamiento de inmuebles que día con día se agrava más.

1.3 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y SUS REFORMAS DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.

Así como nuestra legislación civil ha evolucionando en materia de arrendamiento, así también la legislación procesal de la misma materia se ha transformado, esto en cuanto a la substanciación del procedimiento de arrendamiento, es decir, en cuanto a la esencia del mismo cuando se está ante la autoridad judicial para efecto de dirimir una controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, en donde al fijarse la litis la parte actora tratará de demostrar la procedencia de su acción y la parte demandada de oponer excepciones y defensas en el juicio para destruir la acción intentada por el actor y así no dejar que prosperen sus pretensiones, es por ello que en el presente apartado se realizará una análisis comparativo de lo que nuestra legislación procesal civil en materia de arrendamiento establecía antes de las reformas publicadas en los Diarios Oficiales de la Federación en fechas 21 de julio y 23 de septiembre de 1993 respecto de la substanciación del procedimiento y de las reformas que sufrieron todos y cada uno de los artículos del Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento Inmobiliario, el cual puede considerarse como un cambio drástico y de las que se puede desprender que el único objetivo de los legisladores al

realizar dichas reformas a nuestro Código Procesal Civil, fue el dar menores oportunidades para alargar un juicio de arrendamiento que hasta ese momento tenían una larga duración, ahora bien, las reformas en cuestión y aplicadas en la práctica se puede observar que son demasiado extremistas, beneficiando o perjudicando a alguna de las partes que intervienen en una controversia de arrendamiento inmobiliario, ya que estos a su vez para que su acción pueda prosperar y para que sus excepciones y defensas destruyan la acción intentada se apoyarán en todos los medios de prueba que estén a su alcance y que la propia ley contempla, con el único propósito de que las partes logren la obtención del cercioramiento judicial sobre los hechos discutidos y discutibles.

Es importante hacer notar que las controversias en materia de arrendamiento Inmobiliario tienen en nuestra legislación una regulación especial y el Código de Procedimientos Civiles las ubica precisamente en el título Décimo Sexto bis del ordenamiento legal en cita, no obstante lo anterior antes de las reformas publicadas en el Diario oficial de la federación el 21 de julio y 23 de septiembre de 1993 el juicio especial de desahucio se regulaba igualmente con disposiciones especiales, las cuales se encontraban en el capítulo IV del Título Séptimo del Código Procesal Civil, posteriormente a las reformas antes mencionadas se estableció que todas las controversias en materia de arrendamiento le serían aplicables las disposiciones que el Código Procesal Civil establecidas en su respectivo capítulo, dando con ello igualdad a los arrendamientos, ya sea de los destinados a casa habitación, ya para los destinados al comercio, desapareciendo con ellos los Juicios especiales de desahucio, lo anterior con sus respectivas excepciones que los artículos segundo y tercero transitorios de las reformas antes mencionadas sufrieron con la reforma publicada en el Diario Oficial de la

Federación el veintitrés de septiembre de 1993, artículos que para el mejor entendimiento del presente trabajo de tesis a continuación se transcriben:

Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres:

“Artículo único. Se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, para quedar como sigue:

PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, salvo lo dispuesto por los artículos transitorios siguientes:

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto se aplicarán a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, únicamente cuando se traten de inmuebles que:

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

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

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

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

En el presente apartado se realizará un estudio comparativo del procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la federación el 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, así como de las propias reformas realizadas, observándose con ello el cambio tan drástico que los legisladores le dieron a este tipo de juicios, que si bien es cierto, el ánimo de los legisladores fue que los multicitados juicios de arrendamiento no se prolongaran por tiempo indeterminado y acelerándose la terminación de estos, también lo es, que de alguna manera en la práctica y en especial en el momento de la administración de Justicia, queda al descubierto que lo que los legisladores aprueban no es precisamente lo que acontece o que pueda ser aplicable en la práctica, y no porque no se trate de

cumplir con lo que establece la ley, sino porque las exigencias sociales demuestran en ocasiones todo lo contrario.

Ahora bien, iniciaremos por realizar un estudio comparativo del Código Procesal Civil, específicamente de las disposiciones que regulaban a las controversias en materia de arrendamiento Inmobiliario antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, por lo que primeramente y a manera de ser entendible nuestro objetivo, citaremos las disposiciones antes de las reformas ya citadas y enseguida se plasmará la reforma que se causó al procedimiento en materia de arrendamiento, lo que se hace de la siguiente manera:

l) Se establecía que el arrendador al realizar su demanda debía acompañar a la misma el contrato de arrendamiento, si este existía por escrito, por lo que el arrendador al querer ejercer cualquiera acción en materia de arrendamiento inmobiliario debería demostrar la relación de arrendamiento existente entre arrendador y arrendatario.

Con las reformas realizadas el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, el procedimiento inicia de la siguiente manera:

a) El arrendador para poder realizar alguna de las acciones que le ley le otorga en materia de arrendamiento y poder iniciar un procedimiento aparte de acompañar a su demanda el contrato de arrendamiento, deberá ofrecer las pruebas que considere pertinentes para demostrar la procedencia de su acción, por lo que de esta

manera el arrendador antes de presentar su demanda relativa al juicio de arrendamiento y respecto del bien inmueble dado en arrendamiento estará obligado a preparar desde mucho tiempo antes las pruebas que pueda tener a su alcance y que de alguna manera sean suficientes para demostrar la acción que pretenda hacer valer el arrendador en contra del arrendatario.

II) El término que la ley otorgaba al arrendatario o inquilino para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, después de haber sido admitida ésta por el Juzgador lo era de cinco días contados a partir del día siguiente a aquel en que se le corría traslado con las copias de la demanda, así como con las copias de los documentos exhibidos por el arrendador.

Con las reformas del día veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres:

b) Al haberse admitido la demanda, el Juzgador en el auto admisorio de demanda tendrá la obligación de señalar fecha para la celebración de una sola audiencia de ley, en la que se procurará conciliar a las partes, lo que queda de manifiesto, que en esa audiencia queda incluida la previa y de conciliación, y en caso de no existir conciliación entre las partes, se desahogarán las pruebas que se encuentren preparadas, se producirán alegatos y se dictará la sentencia definitiva correspondiente, fecha de audiencia que deberá fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha del auto de admisión de demanda; concediéndole al demandado el término de cinco días, para dar contestación a la demanda y en la que igualmente el demandado deberá ofrecer las pruebas que pretenda rendir durante el

Juicio para efecto de que sus excepciones y defensas sean declaradas procedentes, y para el caso de que el demandado formule reconvencción, se correrá traslado a la parte actora para que dentro del término de cinco días contados a partir de la fecha de la notificación del auto que la admita, dé contestación a la misma, de esta manera observamos que los legisladores le dieron una agilización a los juicios en materia de arrendamiento Inmobiliario, que como más adelante analizaremos fue muy extremista, ya que en ocasiones resulta arbitraria.

III).- Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, si la hubiere, el Juzgador señalaba fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, fecha que se debía señalar dentro de los cinco días siguientes a la contestación y en la que el Juez comparezcan o no las partes procederá a analizar las cuestiones relativas a la legitimación procesal, por lo que para el caso de que concurren ambas partes el Secretario Conciliador adscrito al Juzgado propondrá alternativas de solución al litigio.

En esta etapa del procedimiento quienes forman parte de la controversia pueden llegar a un acuerdo y celebrar el convenio respectivo, el cual, deberá ser aprobado por el Juzgador y, si éste considera que reúne los requisitos de ley se aprobará y será considerado como cosa juzgada dándose con ello por terminado el Juicio.

Para el caso de desacuerdo entre las partes el Juez continuará con el desarrollo de la audiencia y examinará en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

Concluida la audiencia previa y de conciliación, el Juez mandará a recibir el pleito a prueba por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contar desde el día siguiente a la notificación que manda abrir el Juicio a prueba; por lo que se considera que a partir de este momento las partes comenzarán a recabar todos los medios de prueba que tengan a su alcance y ofrecerlas durante el término que la Ley les ha otorgado, toda vez que, para su ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo, seguirán las reglas establecidas por el Juicio ordinario Civil, es aquí precisamente, en donde ya no solamente prevalece el título especial que la ley otorga a los Juicios de arrendamiento, sino que se aplica lo que dispone el Juicio ordinario Civil, el cual contempla, que para ofrecer las pruebas en que las partes justifiquen sus pretensiones, estas lo realizarán dentro de los diez días comunes posteriores en que el Juez abre el Juicio al periodo de ofrecimiento de pruebas, momento procesal que se realizará al terminar la audiencia previa y de conciliación, por lo que, a ambas partes se les otorga dicho término para que de alguna de las formas establecidas por la ley puedan ofrecer sus pruebas, mismas que deberán ofrecerse conforme a lo establecido por la Ley, es decir, con todos los requisitos establecidos, debiéndose considerar que el término otorgado para dicho ofrecimiento es aceptable, toda vez que esta, es la etapa en la que las partes con los medios de pruebas contemplados por el Código de Procedimientos Civiles tratarán de obtener el cercioramiento del Juzgador acerca de los hechos discutidos y discutibles, cuyo esclarecimiento resulta necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso, medios de prueba que en su momento y al ser admitidos serán valorados al dictarse el fallo correspondiente.

En cuanto a la admisión de las pruebas, el Juzgador lo deberá realizar al día siguiente en que termine el periodo de ofrecimiento de pruebas, es decir, hasta ese momento las partes en el Juicio podrán ofrecer todas y cada una de sus pruebas que a su consideración favorecen a sus intereses, por lo que iniciada la etapa de admisión de las pruebas se analizará la forma en que fueron ofrecidas y si estas están ajustadas a lo que nuestro propio código procesal civil establece las admitirá y ordenará la preparación de las mismas.

La recepción de las pruebas ofrecidas por las partes y las que previamente hayan sido admitidas, se realizará en una audiencia, misma que se señalará en el propio auto admisorio de pruebas, es decir, se fijará un día y hora específica para la recepción de las pruebas a la que se deberá citar para esa audiencia, dentro de los treinta días siguientes a la admisión, término que el propio Juzgador señalará tomando en consideración, el tiempo para que la prueba o pruebas que sean admitidas sean debidamente preparadas, es decir, que con ellas se le otorgará a las partes, el tiempo para que las que en su momento hayan sido ofrecidas y en su caso admitidas, puedan ser debidamente preparadas y sean desahogadas en audiencia, en la que al celebrarse, únicamente se desahogarán las que estén debidamente preparadas y que las no lo estén se dejará a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, señalándose para tal efecto nuevo día y hora para su continuación, la cual tendrá verificativo dentro de los quince días siguientes; de lo anterior, se desprende que al ser admitidas las pruebas ofrecidas por las partes, estas deberán desahogarse todas hasta que estén debidamente preparadas, por lo que, la audiencia se seguirá difiriendo si dichas pruebas no se encuentran preparadas, esto, es lo que da pauta para que los Juicios de arrendamiento se alargaran por tiempo no

definido, toda vez que si al demandado se le habían admitido las pruebas ofrecidas y éste no las preparaba era con la única intención de alargar el procedimiento, es así, que en la mayoría de las ocasiones el actor era quien preparaba tanto las pruebas admitidas a el mismo, como el de su contraria, con el único propósito de no alargar dicho procedimiento y que se resolviera la controversia.

Con las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres:

c) Al suprimirse la audiencia previa y de conciliación, la única audiencia de ley, se encuentra contemplada en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles que establece: ***“ La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:***

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

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

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

Queda de manifiesto, que los oferentes de las pruebas tienen la obligación de realizar todo lo necesario para que la prueba sea desahogada en la audiencia de ley, debiendo previamente haber demostrado los medios por los cuales han tratado de conseguir y preparar las pruebas que considere pertinentes durante el juicio; la celebración de la audiencia antes referida se encuentra no muy acorde a la realidad, por que si bien es cierto, el ánimo de los legisladores fue no prolongar los juicio de arrendamiento, no menos cierto es, que no se debe de coartar el derecho de alguna de las partes para que en algún momento no se pueda desahogar una prueba que ya ha sido admitida por el Juzgador y que por causas no imputables a los oferentes no pueda desahogarse en la audiencia de ley, ya que en ocasiones y en la practica se observan muchas de estas situaciones.

Otra situación que trajo consigo las reformas en comento, es, que la prueba testimonial foránea no es admisible, esto con la única finalidad de que no se alargue el juicio de arrendamiento Inmobiliario.

IV.- En los procedimientos de arrendamiento y cuando en esta se interponga algún incidente no se suspenderá el procedimiento. Su substanciación se realizará en términos del artículo 88 del Código Procesal Civil y la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental, por lo que nuestro artículo 88 del Código de referencia establece:

“Los incidentes se tramitarán cualquiera que sea su naturaleza con un escrito de cada parte y tres días para resolver. Si se promueve prueba deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los montos sobre los que verse. Si la prueba no tiene relación con los puntos cuestionados incidentalmente o si estos son puramente de derecho, el tribunal deberá desecharlas. En caso de admitirlas se citará para audiencia dentro del término de diez días, diferible por una sola vez, en que se reciban pruebas, se oigan brevemente las alegaciones y se cite para sentencia interlocutoria”.

Con las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres:

d) La legislación procesal Civil igualmente contempla los incidentes que durante el procedimiento se puedan interponer, y establece que dichos incidentes se tramitarán en los términos del artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles, a diferencia de lo establecido antes de las reformas de 21 de julio de 1993, es que la resolución que resuelva dicho incidente se dictará conjuntamente con la sentencia definitiva.

V) Terminada la audiencia de desahogo de pruebas y habiéndose dictado la sentencia definitiva que atento a la lógica Jurídica del Juzgador, así como valorados todos los elementos de prueba aportados y si dicha resolución perjudica a alguna de las partes o algún otro interesado, que igualmente perjudique la resolución Judicial, tendrá el derecho de hacer valer el recurso de apelación que la ley otorga, y este

recurso en materia de arrendamiento inmobiliario la ley establece, que debe admitirse en ambos efectos, por lo consiguiente el procedimiento queda suspendido, hasta en tanto el tribunal superior resuelva sobre dicho recurso, por lo que de esta manera si la parte actora del Juicio tuvo el fallo a su favor, ésta no podrá realizar ningún acto tendiente a la ejecución de la sentencia dictada, observándose que se interrumpe la ejecución de la sentencia y otorgándole mayor tiempo al inquilino de seguir ocupando el inmueble arrendado, y así, el arrendador no podía disponer del bien inmueble arrendado, hasta que se agotaran todas las instancias que la ley otorga en un procedimiento, asimismo se admitían todas las apelaciones interpuestas en contra de los autos que conforme a la ley eran apelables.

Con las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres:

e) La ley obliga al Juzgador a dictar sentencia definitiva inmediatamente después de la terminación de la audiencia de ley, en la que las pruebas que se encontraban preparadas se desahogaron y las que no lo estuviesen se declaran desiertas por causas imputables del oferente, de esta manera, la ley es tajante en señalar el momento en que las partes dejan de tener intervención durante el procedimiento, para que así el Juzgador pueda pronunciar su sentencia definitiva y avocándose a las pruebas que hasta ese momento procesal se hayan desahogado para pronunciar su resolución; es así, como en una sola audiencia las partes deberán procurar aportar todos los medios de prueba para que su acción, defensas y excepciones puedan prosperar y obtener un fallo favorable para alguna de las partes de la controversia.

La ley otorga el derecho de poder ejecutar la sentencia definitiva, misma que fue dictada inmediatamente después de haberse terminado la audiencia de Ley, así como al haberse desahogado todas las pruebas que fueron debidamente preparadas, toda vez, que si la sentencia definitiva, perjudica a las partes o a cualquier otro interesado, podrán hacer valer el recurso de apelación, recurso que se admitirá en el efecto devolutivo, es decir, se podrá en determinado momento realizar la ejecución de la sentencia.

Respecto a la tramitación de las apelaciones que se interpongan en contra de los autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables; una vez interpuesta la apelación, el Juez admitirá si procede y se reservará la tramitación para que se realice en su caso conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva y para el caso de que no se interpusiera el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hayan sido apelados durante dicho procedimiento.

Uno de los recursos que en nuestra reformas analizadas fue suprimida es la apelación extraordinaria, quizá por el término que la propia ley establece para la interposición de dicho recurso.

CAPITULO SEGUNDO EL PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

El presente apartado es la parte esencial del tema de tesis que nos ocupa, por lo que, antes de analizar cada una de las etapas del procedimiento en materia de arrendamiento Inmobiliario, iniciaremos por definir la palabra procedimiento.

En la actualidad es común que existan varios vocablos utilizados como sinónimo de la palabra procedimiento, mismos que son utilizados tanto por los legisladores, como por los litigantes, e incluso los estudiosos del derecho.

Al iniciarse un procedimiento, la ley establece la forma en que se irán realizando determinados actos que se desarrollarán cronológicamente, esto, con el fin de obtener una sentencia definitiva; en tal virtud, hablar de un procedimiento, es hablar de que éste traerá consigo formalidades esenciales que deben de respetarse y llevar un orden.

En este orden de ideas, el procedimiento se encuentra contemplado en nuestra Carta Magna y específicamente en el artículo 14 Constitucional, que establece:

“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 esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho”.

Dicho artículo refiere a las formalidades esenciales de todo procedimiento, es decir, de un desarrollo de actos concatenados entre sí, para dirimir un conflicto litigioso; y el objetivo de esas formalidades es el de proporcionar una acertada oportunidad de defensa al afectado.

Se entiende a la palabra procedimiento como curso, marcha, o conducta, pero realmente y en la vida jurídica tales acepciones pueden dar como resultado que sean muy diversas a las definiciones jurídicas de la palabra "procedimiento".

El origen de la palabra "*procedimiento*" se encuentra en la "*raíz latina procedo processi*", que significa *proceder, adelantarse, avanzar*. ¹

Según el Jurista Ignacio Medina Lima, procedimiento es, "***La manera de hacer una cosa o realizar un acto***". ²

De la anterior definición deducimos que, el procedimiento es el orden y la realización de determinadas fases para llegar a un fin; jurídicamente hablando serían las fases o etapas a seguir desde que se inicia un conflicto, hasta su resolución con la sentencia final.

Debiendo entender por procedimiento, "***el desarrollo de actos concatenados***

1 - Ignacio, Medina Lima, Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 3ª. Edición, México, 1989, pág. 2568

2 - Ob. Cit. Pág. 2695.

entre sí, que se llevan desde que aparece el conflicto litigioso hasta su resolución en la sentencia definitiva".

La Ley marca las etapas o fases que van a componer el procedimiento, y toda vez que en el trabajo de tesis que nos ocupa se hablará de un procedimiento especial, es decir, referente a la materia de arrendamiento Inmobiliario, procedimiento que se encuentra en un capítulo especial contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, denominado: ***"De las controversias en materia de arrendamiento Inmobiliario"***, y en él, se deduce todo el conjunto de formalidades a que está sujeto un procedimiento en esta materia, es decir, respecto de los actos jurídicos que se suscitan en una relación de arrendamiento Inmobiliario, entre arrendador y arrendatario.

Así las cosas, el procedimiento en materia de arrendamiento Inmobiliario, será, el de respetar las formalidades que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos exige, como garantía individual de las personas sujetas a derecho, ya que éstas formalidades serán indispensables o mínimas para proporcionar una verdadera oportunidad de defensa a todo ente que inicia un procedimiento.

Se exigen requisitos o formalidades que deben de respetarse en un procedimiento, ya que con ello, se trata de tutelar las defensas del promovente, como es el de ser oído y vencido en Juicio a través de actos que así lo garanticen, como son: las oportunidades de demandar o contestar la demanda, de probar y en su caso alegar, y de que se administre justicia mediante el dictado pronto, expedito e imparcial de la

sentencia debidamente fundada y motivada, por consiguiente, cuando las autoridades jurisdiccionales no respetan esas formalidades esenciales, se estará ante la presencia de una violación a las leyes procesales, y no obstante que la autoridad jurisdiccional se apegue estrictamente a las formalidades esenciales que establece la Ley, también encontramos que esa violación emana de las propias leyes del procedimiento al ser aplicadas por el órgano jurisdiccional, y que nuestro Legisladores tienen como tarea; prueba de ello, es la aplicación de las diversas reformas que ha sufrido el procedimiento en materia de arrendamiento Inmobiliario, situación ésta, que ampliaremos posteriormente, ya que a la fecha encontramos un cambio extremadamente drástico.

Una vez realizado el estudio de lo que significa la palabra procedimiento, analizaremos todas y cada una de las etapas o fases que conforma el procedimiento en materia de arrendamiento Inmobiliario.

2.1 DEMANDA.

En el Derecho Romano, la demanda por escrito, apareció hasta el último periodo del derecho procesal romano, es decir, en el periodo extraordinario, ya que anteriormente el actor expresaba sus pretensiones verbalmente, lo que obligaba a los litigantes a acudir a testigos que pudiesen dar fe de los hechos en que las dos partes habían planteado el debate y fue hasta la época de Justiniano cuando se produjo la forma de presentación de una demanda, debiendo el demandante presentar al Tribunal su demanda por escrito, con la petición de que fuera comunicada al demandado, ésta demanda debía encontrarse firmada por el demandante, o para el caso de que éste no supiera escribir por un tabulario; asimismo, el demandante se comprometía:

a).- A continuar la instancia contradictoriamente, en el término de dos meses, bajo pena de pagar al demandado el doble de los gastos que hubiera hecho.

b).- A continuar la instancia hasta sentencia definitiva y en caso de que el demandante no tuviera éxito con la interposición de la demanda, debía reembolsar al demandado todos los gastos. Este doble compromiso se garantizaba por juramento o por caución.

El demandante que por error involuntario exigía en su demanda cosa distinta a la debida, éste podía corregir su error modificando la demanda, debiéndole otorgar al demandado un nuevo plazo para que diera contestación a la misma; de igual forma, el demandante debía tener el extremo cuidado de no exigir más de lo que se debía, sea por razón de la cuantía, del tiempo, del lugar o del modo, ya que para el caso en que el demandante incurriera en cualquiera de esas modalidades, es decir, de pedir más de lo debido, (plus petitio), el demandante perdía el derecho que ejercía con su acción; y muy excepcionalmente se le concedía el beneficio de la "restitución in integrum", únicamente cuando al haber pedido más de lo debido fuera consecuencia de un error excusable.

Igualmente, en la demanda se debía expresar el lugar en que las partes convinieran que el deudor cumpliera la obligación contraída; entrando a la forma que la demanda tenía en la legislación española, podemos decir, que los primeros Códigos españoles contienen pocas disposiciones en relación al escrito de demanda, esto, a consecuencia de que las demandas se hacían de forma verbal, cuenta habida de que en aquellas épocas eran muy pocas las personas que sabían leer y según se desprende de una Ley llamada de "Las siete partidas", los mismos Jueces eran iletrados con demasiada frecuencia .

Es importante hablar de la Doctrina clásica de la demanda, porque ésta en particular es la inspiradora de nuestro artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sobre todo de nuestros más reputados Jurisconsultos, y por mencionar algunos, el autor Chiovenda, define la demanda como **"la petición que hace el actor principalmente"**³; esto porque la demanda contiene el objeto principal de su reclamación y la contiene con la intención principal de diferenciar el escrito de demanda de las demás que contienen peticiones accesorias o incidentales, éstas que no son más que consecuencias o derivaciones de la petición principal; y no limitándose Chiovenda con su definición de demanda, también indica ciertas características de la demanda, mismas que son:

- a).- Es el primer acto del procedimiento, y
- b).- no es otra cosa que el ejercicio de una acción.

De éstas características se puede apreciar la importancia y el lugar que ocupa la demanda en la secuela del procedimiento, tan es así, que la podemos considerar como el acto que impulsa el seguimiento de un procedimiento al ejercitar el demandante una acción.

Eduardo Pallares define a la demanda, como: **"El acto jurídico mediante el cual se inicia el ejercicio de la acción"**.⁴

3 - Giuseppe, Chiovenda. Curso de Derecho Procesal Civil. primera edición. México 1997. Editorial Harta. Pág. 447
4 - Eduardo, Pallares. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Segunda edición. México, 1996. Editorial Porrúa. Pág. 227.

Definición que es más abstracta, pero que de alguna manera coincide en que es el principio del procedimiento, con la finalidad de que la acción sea resuelta por medio de una sentencia definitiva.

El Jurista Becerra Bautista define a la demanda, como: **“ Escrito inicial con que el actor basado en un interés legítimo pide la intervención de los diversos órganos jurisdiccionales para la actuación de una norma sustantiva a un caso en concreto”**. 5

Por su parte Cipriano Gómez Lara señala que: **“Demanda es el primer acto de ejercicio de la acción, mediante el cual, el pretensor acude ante los Tribunales persiguiendo que se satisfaga su pretensión”**. 6

De las anteriores definiciones, se puede concluir, que la demanda persigue un objetivo, como es, el dirimir un conflicto, el cual para su resolución se pone en manos de un órgano Jurisdiccional y en nuestro tema de tesis, hablaremos de un un conflicto relacionado a la materia de arrendamiento Inmobiliario, es decir, el demandante ejercitara una acción que nace de una relación contractual de arrendamiento, con la finalidad de que se satisfagan sus pretensiones, las cuales deberán ser sometidas a consideración del órgano Jurisdiccional, quien únicamente tendrá intervención cuando las partes así lo soliciten.

5- Bautista, Becerra. El Proceso Civil en México. 14ª edición. Ed. Porrúa. México 1992. pág. 125.
6- Cipriano Gómez Lara. Teoría General del Proceso. 9ª edición. Ed. Harta. México 1995. Pág. 134.

Los efectos que nuestra Ley establece que produce la demanda, se encuentran mencionados en el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

“Los efectos de la presentación de la demanda, son, interrumpir la prescripción, si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo”.

Al ejercitarse esa acción e iniciar con el procedimiento se deben de cumplir con los requisitos que establece nuestro Código de Procedimientos para el Distrito Federal los que deben de contener el escrito inicial de demanda y que el propio demandante debe cumplir con estricto apego a lo dispuesto por artículo 255 del Ordenamiento legal en cita, mismo que dispone:

“Toda contienda judicial principiara por demanda, en la cuál se expresarán:

I.- El Tribunal ante el que se promueve;

II.- El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señala para oír y recibir notificaciones;

III.- El nombre del demandado y su domicilio;

IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

V.- Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así

como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;

VI.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez, y,

VII.- La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieran o no pudieran firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias."

De igual forma, la ley faculta al Juzgador para que, si éste, considera que la demanda fuere oscura o irregular, es decir, que no la encuentre apegada a lo que disponen los artículos 95 y 255 del Código Procesal Civil del Distrito Federal, se prevenga al demandante dándole a éste un término prudente para que subsane su demanda.

Es así como también el artículo 95 de la Ley adjetiva Civil en comento, dispone, cuales son los documentos que deben acompañarse al escrito inicial de demanda, precepto que establece:

"A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente :

I.- El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, o bien el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona;

II.- Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en que el demandado funde sus excepciones. Sino los tuviere que su disposición acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada o el archivo lugar en que se encuentren los originales, para que, a su costa, se les expida certificación de ellos, en la forma que prevenga la ley. Se entiende que las partes tienen a su disposición los documentos, siempre que legalmente puedan pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedírseles. Si las partes no pudiesen presentar los documentos en que fundan sus acciones o excepciones, declararán, bajo protesta de decir verdad la causa por la que no pueden presentarlos. En vista a dicha manifestación, el juez, si lo estima procedente, ordenará al responsable de la expedición que el documento solicitado por el interesado se expida a costa de éste; apercibiéndolo con la imposición de una de las medidas de apremio que autoriza la ley.

Salvo disposición legal en contrario o que se trate de pruebas supervenientes, de no cumplirse por las partes con alguno de los requisitos anteriores, no se les recibirán las pruebas documentales que no obren en su poder al presentar la demanda o contestación, como tampoco si en esos escritos

se dejan de identificar las documentales, para el efecto de que oportunamente se exijan por el Tribunal y sean recibidas.

III.- Además de los señalados en la fracción II, con la demanda y contestación se acompañarán todos los documentos que las partes tengan en su poder y que deban de servir como pruebas de su parte, los que presentaren después, con violación de este precepto, no les eran admitidos, salvo que se trate de pruebas supervenientes, y

IV.- Copias simples o fotostáticas, siempre que sean legibles a simple vista, tanto del escrito de demanda como de los demás documentos referidos, incluyendo la de los que se exhiban como pruebas según los párrafos precedentes, para correr traslado a la contraria, así como para integrar el duplicado del expediente, en los términos del artículo 57 del Código Adjetivo Civil que nos ocupa.

Este artículo precisa cuales son los documentos que necesariamente deben acompañarse al escrito inicial de demanda, y en relación a la materia de arrendamiento Inmobiliario, debemos entender como documento base de la acción, el contrato de arrendamiento celebrado entre arrendador y arrendatario, siendo éste, el acto jurídico que celebran las partes en el cual contraen obligaciones recíprocas y que cuando dichas obligaciones se han contrariado, alguna de las partes que intervinieron en el acto jurídico, solicitan la intervención del órgano jurisdiccional; y para el caso, de no haberse realizado el contrato de arrendamiento por escrito, se deberá acompañar el documento mediante el cual se acredite de forma fehaciente la relación contractual que los une, ya

que el Código Civil para el Distrito Federal establece que la falta del contrato de arrendamiento es imputable al arrendador, en tal virtud, queda de manifiesto, que al acudir ante el órgano jurisdiccional y solicitar su intervención para que se satisfagan las pretensiones o ejercitar la acción, el demandante deberá acreditar de donde nace el derecho que pretende acreditar.

Abundando sobre el tema de la presentación del escrito inicial de demanda, otro de los puntos que podemos cuestionar es, que el demandante deberá ofrecer las pruebas que pretenda rendir durante el procedimiento, las documentales que tenga en su poder o en su caso el escrito sellado, mediante el cual haya solicitado los documentos que aún no se encuentran en su poder, para que de esa manera se acredite que se han realizado las gestiones necesarias para obtener los documentos que ofrecerá como pruebas y éstas sean tomadas en consideración y valoradas por el Juzgador al momento de pronunciar su resolución, por lo que, se debe entender, que si el ánimo del legislador fue el no prolongar la duración del procedimiento de arrendamiento Inmobiliario; luego entonces, el demandante antes de solicitar la intervención del órgano Jurisdiccional, deberá previamente preparar su demanda, realizando todo lo que éste a su alcance para que en el momento de iniciar el procedimiento disponga de todas las pruebas que él considere necesarias y que en determinado momento sus pretensiones puedan prosperar, esta forma de preparar el procedimiento, el demandante invierte un tiempo demasiado prolongado antes de la presentación de su escrito inicial de demanda; y considerando que el procedimiento en materia de arrendamiento Inmobiliario no puede prolongarse por disposición legal; al haberse iniciado éste, se debe entender que el demandante ha invertido el tiempo suficiente para la obtención de las probanzas con las que considera sus pretensiones

van a prosperar; de ésta manera, si el ánimo del legislador fue que no se prolongaran los procedimientos de arrendamiento Inmobiliario, debemos pensar, que el tiempo que el demandante ocupa para la obtención de las pruebas que pretenda rendir en el procedimiento de arrendamiento Inmobiliario, estaríamos hablando del tiempo que se ocupa durante el desarrollo de el procedimiento en cuestión, esto, sin tomar en consideración las probanzas que el demandado pretenda rendir, máxime que en el procedimiento en materia de arrendamiento, como en cualquier otro, las pruebas son de vital importancia y trascendencia para la obtención de un fallo favorable.

Consideremos entonces que las pruebas no son mas que todo instrumento o mecanismo, que puedan originar motivos de prueba y generar los razonamientos, los argumentos o las instituciones que permitan al Juzgador llegar a la certeza o al conocimiento de determinado hecho invocado por las partes como fundamento de las pretensiones o de sus defensas; Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara definen se refieren a la prueba como: ***“La Actividad procesal encaminada a la demostración de la existencia de un hecho o acto, o de su inexistencia”***.⁷

El Jurista José Ovalle Favela, señala que: ***“La palabra prueba se emplea para designar los medios de prueba, es decir, los instrumentos con los que se pretende lograr el cercioramiento del Juzgador acerca de los hechos discutidos en el proceso”***.⁸

7- Rafael de Pina Vara y Rafael de Pina Vara. Diccionario de Derecho. Ed Porrúa. México 1988 15ª edición. Pág. 404
8- José, Ovalle Favela Derecho Procesal Civil Ed Haría. 3ª edición México, 1998 Pág 125

Una de las etapas y quizá demasiado trascendente durante el procedimiento en cuestión, es el hecho de que la ley obliga al juzgador a que una vez que admite la demanda, éste tiene la obligación de señalar día y hora para la celebración de la audiencia de ley, la que deberá señalarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha del auto admisorio de demanda, por lo que, una vez que se admita la demanda, aproximadamente en un mes, se estaría celebrando la audiencia de Ley, situación ésta solo acontecerá para el caso de que dicha demanda sea contestada por la parte demandada y se dé contestación a todos y cada uno de los hechos y con ello fijarse la litis; posteriormente el Juzgador estaría pronunciando la sentencia definitiva correspondiente al Juicio de que se trate y al respecto se abundará detalladamente con posterioridad.

2.2. CONTESTACION A LA DEMANDA.

Una situación que ocurre una vez que se ha llevado a cabo la diligencia del emplazamiento, es la contestación a la demanda, en la cual, el demandado se puede allanar a los hechos narrados a la parte actora, así, como a reconocer las prestaciones exigidas, o bien negar los mismos y reconvenir al actor, por lo que en el primer de los supuestos no existe motivo para que pueda considerarse fijada la litis, ya que ésta se forma con hechos controvertidos que se podrán presentar cuando el demandado lleve a cabo la contestación a la demanda, negando la veracidad de los hechos que el actor ha mencionado en el escrito inicial de demanda, oponiendo las excepciones que considera pertinentes y de esa forma preparar su defensa.

En materia de arrendamiento Inmobiliario, el que el demandado se allane a la demanda instaurada en su contra tiene gran trascendencia, pues, la Ley Adjetiva Civil otorga a éste, el término de cuatro meses para que de forma voluntaria desocupe el inmueble arrendado, de acuerdo al artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La contestación a la demanda se debe considerar como la respuesta que dé el demandado a la petición del actor de lo que se infiere, que debe haber congruencia entre el escrito de demanda y el escrito de contestación, porque toda respuesta así lo supone, debe formularse en los mismos términos que la demanda, en lo que respecta a aquellas enunciaciones que son comunes a los dos escritos, haciéndose valer en ella todas las excepciones dilatorias y perentorias que el demandado considere pertinentes para realizar su defensa.

La contestación que realice el demandado a la demanda, debe ser motivada, ya que, si el actor afirma en su demanda la existencia del hecho constitutivo de su derecho, debiendo entender ésta en que las razones de la demanda tienen una premisa mayor que la constituye una hipótesis legal, y una premisa menor, que lo constituye un hecho real, y la conformidad del hecho y la hipótesis legal deriva el efecto jurídico, y aquí se hablaría de la existencia de ese hecho constitutivo. Por tanto, si el actor afirma en su demanda la existencia de ese hecho constitutivo de derecho, la negación del demandado puede consistir en negar tal existencia, es decir, la existencia de la hipótesis legal o la conformidad del hecho a la hipótesis legal, en tal caso la respuesta que realice el demandado a la demanda interpuesta por el actor se llama defensa.

Sin embargo, podemos estar ante la situación de que, el demandado sin negar o además de negar la existencia del hecho constitutivo a que alude el actor, afirme la existencia de un hecho extintivo o invalidativo, el cual se resuelve con la afirmación de otro hecho, conforme a una hipótesis legal, que excluye la eficacia del hecho constitutivo, como ejemplo clásico, podemos decir el que el demandado para el pago de una suma prestada si éste no niega haberla recibido, sino que afirma haberla restituido, en tal situación el demandado, pide justicia no tanto apoyándose a una defensa, sino a una excepción y dicha excepción no será una oposición a la acción del actor, ni tampoco a la pretensión; no puede ser tampoco considerada, ni como una acción propia del demandado, no como una forma de negación de la pretensión. Se trata únicamente de una razón de la oposición o mejor dicho, de un motivo sobre el cual se funda la resistencia del demandado; cuando el demandado se excepciona con el pago ya realizado de la suma que se le reclama por el actor, no pide al Juzgador que le reconozca ningún derecho, sino solamente la inexistencia de una obligación suya frente al de aquél y; por tanto de la liberación de las prestación exigida, por tanto y desde el punto de vista procesal el demandado no ejercita mediante la excepción de un derecho frente al Juzgador, ni mayor, ni diverso de aquel que se ejercita con la simple defensa.

Es necesario hacer mención que el sistema Legislativo Mexicano no señala diferencia entre excepción y defensa, sin embargo los Maestros y eminentes Jurisconsultos Rafael De Pina y Rafael de Pina definen la contestación como: ***“El escrito en el que el demandado responde a la demanda, en los términos prevenidos para ésta”.*** 9

9 - Rafael de Pina y otro. Op. Cit. Pág. 178

El Código Adjetivo Civil Mexicano dispone los términos en que se deberá contestarse la demanda correspondiente, y concretamente en sus artículos 260 y 266; el primero es del tenor siguiente:

“ El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

I. Señalará el Tribunal ante quien conteste,

II.- Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y en su caso las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores,

III. Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos y privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudiere firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital.

V.- .- Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes.

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de este Ordenamiento;

VI.- Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este Ordenamiento, y

VII. Se deberán acompañar las copias simples a la contestación a la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes”.

Por su parte, el segundo de los artículos arriba mencionados es del tenor siguiente:

“Si en el escrito de contestación el demandado no se refiere a cada uno de los hechos aludidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios, se tendrán fictamente confesados por dicho demandado, y esta confesión ficta podrá tomar en consideración en cualquier estado del Juicio y aún en la sentencia definitiva.

Cuando los hechos que se contesten hayan sido conocidos por algún testigo, se deberá mencionar su nombre y apellidos.

De igual manera, quien conteste deberá precisar los documentos relacionados en cada hecho y adjuntarlos precisamente con su contestación, salvo los casos de excepciones a que se refieren los artículos 96, 97 y 98 de este Ordenamiento. Se tendrán por confesados los hechos sobre los que se guardó silencio o que se evadió la contestación, exceptuando lo previsto en la parte final del artículo 271”.

Para el tratadista Chiovenda, las excepciones se clasifican de la siguiente manera:

“Absolutas (cuando se hacen valer en contra de todos los sujetos de la relación Jurídica) y relativas o personales (Cuando se hacen valer solo contra uno de los sujetos de la relación jurídica); perentorias o dilatorias y sustanciales o procesales”.¹⁰

Mientras que para el también Jurista Aguirre Godoy, existen tres clases de excepciones, al establecer que:

“Excepciones dilatorias, perentorias y mixtas; las primeras son aquellas que tienden a postergar la contestación de la demanda; las segundas las que

10 - Chiovenda, Giuseppe *Instituciones de Derecho Procesal Civil*. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid 1948. Pág. 324.

atacan el fondo del asunto, se deciden en la sentencia del Juicio; y las terceras, las llamadas perentorias deducibles en forma de artículo previo, o sea, aquellas que funcionando procesalmente como dilatorias, en caso de ser aceptadas producen los efectos de las perentorias". 11.

Actualmente nuestra Legislación Procesal Civil hace referencia a las excepciones como excepciones procesales e indica en forma específica cuales son las excepciones procesales que se pueden hacer valer durante el procedimiento, haciéndose la aclaración, de que las excepciones se deben hacer valer al contestar la demanda, excepciones que se encuentran plasmadas en el artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles, el cual señala:

I.- La incompetencia del Juez,

II.- La litispendencia,

III.- La conexidad de la causa,

IV.- La falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor,

V.- La falta de cumplimiento del plazo, o de la condición a que está sujeta la obligación.

VI.- El orden o la exclusión,

VII.- La improcedencia de la vía,

VIII.- La cosa juzgada, y

IX. Las demás a las que les den ese carácter las Leyes.

11 - Aguirre Godoy. Derecho Procesal Civil Tomo I. *Centro Editorial Vile. Ciudad de Guatemala 1993. Pág. 112.

Por lo que respecta a la primera, es cuando la parte demandada elige cualquiera de las dos vías de incompetencia, es decir, la declinatoria que se tramita ante el Juzgador ante quien se ventila el juicio y que se considera incompetente ésta se tiene que hacer valer al momento de la contestación de la demanda y además debe de pedirse al Juez que se considera incompetente que se abstenga de conocer del juicio y remita los autos al que se considera competente.

La otra vía por la que se puede optar es la inhibitoria que debe promoverse dentro del plazo de los nueve días siguientes al emplazamiento y ésta se hace ante el Juez que se considera competente a fin de que solicite al Juez que está conociendo del asunto, con el objeto de que dentro de término de tres días remita testimonio de las actuaciones respectivas al inmediato superior para que éste resuelva cuál Juez debe conocer del asunto.

Es importante mencionar, que en caso de que el demandado no opusiere ninguna de estas excepciones, se considerará sometido al Juez que lo emplazó y perderá el derecho para poder intentarlo nuevamente .

Por su parte la excepción de la litispendencia, nace a la vida jurídica cuando se hace del conocimiento del Juez, que las pretensiones planteadas por la parte actora ya están siendo tramitadas ante otro proceso anterior, sin embargo la parte que interpusiera ésta excepción deberá especificar con claridad el Juzgado donde se tramita el primer juicio y acompañará copia autorizada de las constancias necesarias para apoyar su dicho.

Asimismo la conexidad de la causa, nace cuando la parte demandada solicita formalmente que el juicio emplazado se acumule a otro juicio diverso, pero conexo es decir, que tengan relación, ésto con el objeto de que ambos conflictos se resuelvan en una misma sentencia. De tal suerte que se considerará que existe conexidad cuando haya identidad de personas y cosas, aunque las acciones sean diversas; acciones que provengan de una misma causa, aunque sean diversas las personas y las cosas e identidad de acciones y de cosas, aunque las personas sean distintas. Asimismo la parte que oponga esta excepción deberá de señalar con toda precisión el juicio conexo y el Juzgado en donde se tramita, debiendo anexar copia autorizada de las constancias correspondientes y que tenga en su poder.

La falta de personalidad del actor surge cuando éste no puede acreditar el carácter con que comparece en el juicio; por otra parte la falta de personalidad del actor o del demandado puede ser impugnada ordinariamente y el Juez estará obligado a resolver lo procedente y en caso de ser procedente se sobreserá el juicio, esto último únicamente respecto del actor.

Es importante señalar que esta excepción el Juez se encuentra obligado a estudiarla de oficio y se puede hacer valer en cualquier estado del proceso.

Por otra parte, la falta de cumplimiento del plazo o de la condición a que ésta sujeta la obligación, se puede hacer valer por la parte demandada cuando considere que no está extinguido el tiempo que previamente se le había concedido para cumplir con determinada obligación, o bien que la condición señalada en el acuerdo de voluntades no se encuentra satisfecha.

Por su parte la excepción del orden, la puede hacer valer el demandado, el cual previamente suscribió el contrato como fiador para exigir al actor que lleve a cabo el requerimiento de pago al deudo principal y se debe iniciar un procedimiento judicial de cobro contra este último, es decir, esta excepción, únicamente la puede hacer valer el fiador. Ahora bien, si el actor logra una sentencia condenatoria en contra del fiador y del deudor principal, el fiador puede utilizar la excepción de exclusión para obligar al actor a ejecutar la sentencia en contra del deudor principal y sólo si el actor no logra que sus pretensiones sean satisfechas por el deudor principal podrá ejecutar la sentencia en su contra.

La excepción de la exclusión puede ser renunciada por un fiador al celebrar un contrato de fianza, lo cual en la practica resulta común hacerlo.

Por su parte la improcedencia de la vía consiste en la oposición del demandado al tipo de juicio que interpuso el actor, es decir, el demandado considera que la vía jurídica elegida por el actor no es la idónea para reclamar sus pretensiones, sin embargo, ésta excepción generalmente la examina el juez de oficio para poder emplazar a juicio.

Por otro lado, la excepción de cosa Juzgada, consiste en que el demandado le hace saber al Juez que las pretensiones del actor ya fueron examinadas en un juicio anterior en que ya se dictó sentencia definitiva, ya sea, que el actor haya visto satisfecho sus intereses o no. De igual manera para hacer valer esta excepción el demandado deberá exhibir constancia de su dicho para poder comprobar la veracidad de la cosa Juzgada.

En el procedimiento de arrendamiento Inmobiliario, el emplazar al juicio el demandado contará con cinco días hábiles para dar contestación a la demanda, escrito en el que deberá hacer valer todas las excepciones que considere pertinentes, a excepción de las que se podrán tramitar en cualquier estado del proceso y únicamente con las excepciones de conexidad de la causa, litispendencia y cosa Juzgada se deberá dar vista a la parte actora para que ofrezca en su caso las pruebas que considere oportunas.

En este orden de ideas existe la posibilidad de que el demandado al contestar su demanda oponga reconvención, es decir, contrademande al actor en el principal de las pretensiones que considere justas.

La reconvención es la demanda que el demandado puede formular en su escrito de contestación contra el actor, esto, con la finalidad de que se tramite el procedimiento iniciado por éste una pretensión compatible con cualquier otro medio de defensa o excepción e independientemente de ellos.

Sin embargo, y aunque algunos procesalistas admitan que la reconvención puede ser implícita, en realidad en la ley Civil mexicana al menos ésta solo se encuentra autorizada en forma explícita. La reconvención ha sido concebida tradicionalmente como una contra demanda, pero examinando de manera pormenorizada los fines que ésta persigue, se advierte prontamente que la demanda reconvencional no invade a la demanda inicial, puesto que cuando el demandado la emplea lo hace generalmente para plantear al Juzgador una cuestión distinta de la original planteada por el actor, esto, para que sea resuelta en el mismo proceso

provocado por el actor, haciendo uso de la autorización que los artículos 260 y 261 del Código Procesal para el Distrito Federal otorga con fundamento en el principio de la economía procesal.

Ahora bien, una vez admitida la reconvencción se debe correr traslado a la parte actora, es decir, se debe entregar copia simple de la misma, para que a su vez de contestación a ésta dentro de los cinco días siguientes a la notificación del auto que la admite. Así las cosas una vez contestada la demanda o en su caso la reconvencción la ley obliga al Juzgador a admitir las pruebas ofrecidas por las partes, pruebas que para el caso de que la parte demandada al haber sido emplazada a juicio y tener conocimiento de la iniciación del procedimiento contó con un término de cinco días para recopilar las pruebas que estén encaminadas a la demostración de la existencia de un hecho, preparar su defensa, y acreditar fehacientemente sus excepciones.

En el entendido de que las formalidades que deben cumplir ambas partes para el ofrecimiento de las pruebas que pretendan se evacuen durante el procedimiento, primeramente deben ser ofrecidas en los cuatro escritos que fijan la controversia, estos es, en la demanda, contestación, reconvencción y contestación a ésta y se deberán exhibir al mismo tiempo los documentos que obren en su poder o en su caso el escrito sellado en donde hayan solicitado los documentos que no tengan en su poder.

Por su parte la preparación de las pruebas queda a cargo de la parte oferente, ya que debe ésta presentar a los testigos, a los peritos y demás medios de prueba que haya propuesto y se hayan admitido y sólo en caso de que se demuestre la imposibilidad de la preparación de alguna prueba, el Juez estará obligado a expedir

oficios o citaciones y a nombrar los peritos correspondientes, poniendo éstos a disposición de la parte imposibilitada, para que ésta las prepare y en su momento se desahoguen en la audiencia de ley.

Tratándose de pruebas relacionadas con informes, la parte oferente deberá recabarlos, toda vez que el órgano Judicial solamente debe poner a disposición de éstos los oficios en que se solicitare el informe ofrecido como prueba.

En el presente apartado no debemos omitir mencionar cuales son los medios de prueba que las partes según la Ley pueden ofrecer durante el procedimiento, en virtud de que los hechos que han formado la litis serán el objeto a probar y dependiente de la naturaleza del hecho a demostrar las partes deberán de valerse de los medios de prueba que estimen necesarios para acreditar la autenticidad de los hechos narrados en sus escritos respectivos, al respecto, es de mencionarse que el tratadista José Ovalle Fabela, señala que la prueba: ***“Es todo el conjunto de actos desarrollados por las partes, los terceros y el propio Juzgador, con el objeto de lograr la obtención del cercioramiento Judicial sobre los hechos discutidos y discutibles”***¹².

12 - José Ovalle Fabela Op Cit pág 11

Así las cosas la Ley reconoce los siguientes medios de prueba:

a).- Documentales.- Esta probanza consiste en aquellos documentos que las partes ofrecen y pueden ser de carácter público o privado y que contienen un hecho ocurrido con el que fundamenten de forma parcial o total la acción o excepción a favor de los oferentes de la prueba; estas documentales deben exhibirse en términos de los artículos 95 y 255 del Código de Procedimientos Civiles.

Puede ocurrir el caso de que las partes desconozcan la existencia de algún documento, pudiendo exhibirse con posterioridad, siempre y cuando se reúnan los requisitos que la propia Ley establece.

De esta forma, la diferencia existente entre los documentos públicos y privados, es la siguiente:

Los documentos públicos, se encuentran expedidos por órganos, funcionarios, autoridades, o personas dotadas con fe pública y por tal motivo, una vez que es admitida dicha documental se le otorga pleno valor probatorio.

Los documentos privados, son aquellos documentos en los que queda plasmado el testimonio de las partes de la existencia de un acontecimiento que servirá para fundar la acción o excepción de los oferentes de la prueba; el valor otorgado a esta documental queda a arbitrio del Juzgador, en tanto no sea objetado por la contraparte, ya que esto le restaría efectividad en el momento de su desahogo .

b).- Pericial.- Esta prueba versa en diferentes materias, como son caligrafía, grafoscopia, contabilidad, valuación, etcétera; no debiendo olvidar que para ofrecer cualquier medio de prueba debe tener como requisitos elemental relacionar dicha probanza con los hechos controvertidos;

De lo anterior queda de manifiesto, que durante el procedimiento existe la participación de terceros, sin que éstos tengan interés en el fallo que se dicte.

En materia de arrendamiento Inmobiliario, es harto frecuente que dicha probanza sea ofrecida, esto, para explicar algún hecho de manera científica y que para ello se requiere de persona que reúna los conocimientos y experiencia sobre una materia, de los que el Juzgador no tiene conocimiento y por ello es necesario se rinda un dictamen de manera Profesional, toda vez que el Juzgador es Perito en Derecho y en ocasiones el Juzgador se auxilia con opiniones de personas imparciales, como son los peritos de alguna materia en especial.

Ahora bien, el ofrecer la prueba pericial por los oferentes lleva consigo una serie de requisitos que la Ley establece, mismos que toman un lapso de tiempo para que al final se cumpla con el objetivo y precisamente es el tiempo que en algunas ocasiones llegada la fecha de celebración de la audiencia de Ley en materia de arrendamiento Inmobiliario aún no se cumpla con la rendición de los dictámenes correspondientes, ya que no hay que olvidar que en los procedimientos como el que nos ocupa se suprimió el periodo de ofrecimiento de pruebas y esto se realiza en los escritos ya mencionados.

c).- Testimonial.- En esta prueba también interviene otro tipo de terceros, en este caso , testimoniales, cuyo único requisito para que sea considerado como testimonio, es que deba tener conocimiento de los hechos controvertidos y que éste conocimiento deba ser adquirido por medio de los sentidos. La .testimonial se caracteriza por que en su desahogo las personas que intervienen no deben tener interés en el fallo y deben ser imparciales.

El testigo por disposición legal es obligado a comparecer ante la presencia Judicial cuando así se le requiera, asimismo la Ley faculta al Juzgador, para obligarlo a comparecer, cuando éste tiene conocimiento de los hechos controvertidos con medidas de apremio, las que se encuentran contempladas en el artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles.

“El testigo, es la persona ajena a las partes que declara en juicio sobre los hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella directamente a través de sus sentidos “.¹³

d).- Confesional.- El ofrecimiento de esta prueba resulta indispensable para las partes, la confesional de su contraria que consiste en la declaración que debe rendir la parte contraria del oferente de la prueba, la Ley, de igual manera, dispone que para el desahogo de la confesional, previamente al absolvente, el Juzgador deberá hacerle de su conocimiento el apercibimiento de Ley, para que sus manifestaciones realizadas tengan una mayor veracidad.

13 - José, Becerra Bautista. Op Cit. Pág 119.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece de forma clara el desahogo de la prueba confesional, ya sea tratándose de persona moral o de persona física y el artículo 310 de dicho ordenamiento legal dispone:

“Las personas físicas que sean parte en Juicio, sólo están obligadas a absolver posiciones personalmente, cuando así lo exiga el que las articula, y desde el ofrecimiento de la prueba se señale la necesidad de que la absolución deba realizarse de modo estrictamente personal, y existan hechos concretos en la demanda o contestación que justifiquen dicha exigencia, la que será calificada para el Tribunal, para así ordenar su recepción. Sin que perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, el mandatario representante que comparezca a absolver posiciones por alguna de las partes, forzosamente será conocedor de todos los hechos controvertidos propios de su mandante o representado, y no podrá manifestar desconocer los hechos propios de aquel por quien absuelva, ni podrá manifestar que ignora la respuesta o contestar con evasivas, ni muchos menos negarse a contestar o abstenerse de responder de modo categórico en forma afirmativa o negativa, pues de hacerlo así se declarara confeso de las posiciones que calificadas de legales se le formulen. El que comparezca a absolver posiciones después de contestar afirmativa o negativamente podrá agregar lo que a su interés convenga. Tratándose de personas morales, la absolución de posiciones siempre se llevará a efecto por apoderado o Representante, con facultades para absolver sin que se pueda exigir que el desahogo de la confesional se lleve a cabo por apoderado, o representante específico. En este caso, también será aplicable lo que se ordena.”

Es así, como la prueba confesional es de gran importancia en el ofrecimiento de pruebas, y por ello Caravantes define la confesión como “ **la declaración ó reconocimiento que una de las partes hace de los hechos litigiosos alegados por la contraria**”.¹⁴

Asimismo el Jurista Jesús Zamora Pierce manifiesta que “ **la declaración judicial o extrajudicial (espontánea ó provocada), con la cual una parte, capaz de obligarse, con el ánimo de suministrar a la otra una prueba con perjuicio suyo, reconoce total ó parcialmente la verdad de una obligación ó de un hecho que es susceptible de efectos jurídicos**”.¹⁵

e).- Reconocimiento o inspección Judicial.- Esta prueba es admitida cuando en ocasiones, el Juzgador para poder Juzgar un hecho controvertido acude a un lugar citado por las partes dentro del Juicio para que se realice una observación o reconocimiento exhaustivo de objetos que no puedan trasladarse al Juzgado, de las cuales se deben realizar observaciones tendientes al esclarecimiento de los hechos que se pretendan con la inspección, resultando indispensable realizar el reconocimiento por parte del Juzgador, peritos o de personal investido de fe pública.

f).- Finalmente mencionaremos las presunciones como medio de prueba. Nuestro Código de Procedimientos Civiles las define en su artículo 379 como, “ **la consecuencia que la Ley o el Juez deduce de un hecho conocido para**

14 - “Derecho Procesal Mercantil” Ed. Cardenas y Editores y distribuidor 5ª edición 1991 Pág. 225

15 - Mateos Alarcón, “Estudios sobre las pruebas en materia Civil, mercantil y Federal”, Pág. 48 Ed Harla Méx 1995.

averiguar la verdad de otro desconocido: La primera se llama legal y la segunda humana".

Ahora bien, es de singular importancia hacer hincapie en que el espíritu del legislador al realizar las reformas al Código de Procedimientos Civiles en el año de mil novecientos noventa y tres en materia de arrendamiento Inmobiliario, fue, que en la legislación procesal prevaleciera el principio de la autonomía de la voluntad y que se agilizará notoriamente el trámite de los juicios de arrendamiento Inmobiliario, esto, en beneficio de la administración de justicia reduciendo considerablemente los plazos para la presentación de los escritos que fijan la controversia y exigiendo que las mismas partes fueran los que aportaran sus pruebas respectivas, y así, que todo se llevara a cabo en una sola audiencia, de la cual nos ocuparemos en el apartado siguiente.

2.3 AUDIENCIA DE LEY

Generalmente podemos entender por el término audiencia, "***como el acto en que el Juez o Tribunal oye a las partes o recibe pruebas. Voz culta de latín "audiencia" acción de escuchar del verbo "audiu, ire, o ir, escuchar"***"¹⁶.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la garantía de audiencia se contempla en el párrafo segundo del artículo 14, e impone a las autoridades la obligación frente al particular de valorar todos sus actos conforme a las exigencias implícitas en el derecho de audiencia.

16 - José Ovalle Fabela. Diccionario Jurídico Mexicano Edit. Harla. 3ª Edición. México, 1989 (colección Textos Jurídico Universitarios) pág 2392

Visto lo anterior, la audiencia es un derecho que otorga nuestra Carta Magna y se encuentra dentro de las garantías individuales.

Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara. manifiestan que: ***“En sentido procesal, la audiencia es el complejo de actos de varios sujetos realizados con arreglo a formalidades preestablecidas en un tiempo determinado, en la dependencia de un Juzgado o tribunal destinado al efecto, para evacuar tramites precisos, para que el Organo Jurisdiccional resuelva sobre las pretensiones formuladas por las partes o por el Ministerio Público en su caso. Pueden ser las audiencias de pruebas, alegatos, de ambas cosas a la vez y de discusión y emisión de la resolución”***. 17.

En materia de arrendamiento Inmobiliario la audiencia es de vital importancia en el procedimiento, ya que la Ley es tajante al establecer de forma exacta la celebración de dicha audiencia, es decir, establece determinadas formalidades que al parecer pueden catalogarse como demasiada extremistas.

No hay que olvidar que esta materia con las reformas del día veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres se suprimió la audiencia previa y de conciliación, contemplando únicamente una sola audiencia denominándola propiamente nuestro Código Adjetivo Civil, como “audiencia de Ley”.

17.- Rafael de Pina y otro, Pág 112

De igual manera, el Código procesal Civil regula las formalidades que deben observarse para la celebración de la audiencia.

Primeramente y antes de iniciarse la audiencia, las pruebas que previamente fueran admitidas, deberán prepararse con toda oportunidad para que en la audiencia puedan recibirse, esto es, que las partes antes del día y hora de la celebración de la audiencia tuvieron el tiempo suficiente para que las pruebas pudieran desahogarse, el artículo 387 del mismo cuerpo de Leyes dispone:

“ Constituido el Tribunal en audiencia pública el día y hora señalados al efecto, serán llamados por el Secretario, los litigantes, peritos, testigos y demás personas que por disposición de la Ley deban intervenir en el Juicio y se determinará quienes deben de permanecer en el salón, y quienes en lugar separado, para ser introducidos en su oportunidad. La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos y peritos y los abogados”.

Es de vital importancia el artículo anterior, en virtud, de que claramente se dispone quiénes son las personas que en ese momento tendrán intervención en el Juicio; es el momento cuando las partes tienen contacto con el Juzgador a efecto de que queden demostradas del actor su acción, y del demandado sus excepciones y defensas, lo que únicamente se acreditará con las pruebas que se desahoguen en dicha audiencia, ahora bien, y no obstante que en esta fase pueden intervenir las partes, también puede suceder que aún cuando no concurran las partes a la audiencia, ésta deberá celebrarse aún sin su asistencia.

Durante la celebración de la audiencia, todas las pruebas tienen una cierta formalidad para su recepción, como la confesional, ésta se recibe asentando las contestaciones en que vaya implícita la pregunta, sin la necesidad de asentar ésta. El Juzgador debe atender en forma particular a efecto de que en el desahogo de la confesional no se formulen posiciones extrañas a los puntos cuestionados. También las partes de forma recíproca pueden hacerse preguntas y formularse posiciones, y para ello el Juez que conoce del asunto de Arrendamiento Inmobiliario tendrá la facultad de asentar o el resultado de este careo o bien las contestaciones conteniendo las preguntas.

Por lo que hace a las documentales ofrecidas, éstas serán presentadas poniéndose de manifiesto plano, croquis o esquemas. Aquí las partes de forma sencilla podrán explicar al Juez los documentos en que funden su derecho ya mostrándolos o leyendo la parte conducente; por su parte, el Juzgador podrá realizar todas las preguntas que estimen pertinentes sobre el contenido de los documentos, con el propósito de allegarse de mejores elementos de prueba. No será necesario hacer constar en el acta de la diligencia las manifestaciones o aseveraciones realizadas por las partes procesales sobre los documentos, como tampoco las preguntas hechas por el Tribunal.

Si como prueba se ofreció la pericial, los peritos dictaminarán por escrito u oralmente ante las partes y del tercero en discordia si los hubiera. En el desahogo de esta prueba tanto las partes, el tercero y el propio Juez, podrán realizar observaciones, así como realizar preguntas y el tercero su parecer, sobre los puntos controvertidos.

La prueba testimonial, del mismo modo tiene cierta formalidad al desahogarse en la audiencia, por lo que los testigos ofrecidos y aceptados en el auto respectivo, deberán ser examinados en la audiencia en presencia de las partes, de ahí la importancia que tienen éstos para comparecer en tal situación. El Juzgador de forma oficiosa podrá inquirir ampliamente a los testigos sobre los hechos que son objeto de tal probanza, con el propósito del esclarecimiento de la verdad. También las partes podrán interrogar a los testigos con la única limitación de que las preguntas serán respecto a los hechos o puntos controvertidos, el Juez estrictamente impedirá un interrogatorio ocioso o impertinente, en el acta no se asentarán preguntas, ni respuestas y sólo en el caso de que el Juzgador lo considere prudente se asentarán las contestaciones conteniéndose la respuesta.

Una vez terminada la recepción de las pruebas ofrecidas se dispondrá por el Tribunal que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados y primeramente iniciará el actor y luego lo hará el demandado, debiéndose procurar la mayor brevedad y concisión. Las partes no podrán hacer el uso de la palabra por más de un cuarto de hora, los alegatos deberán ser verbales y las partes podrán por escrito presentar sus conclusiones.

De esta forma, se pone de manifiesto el gran formalismo que tiene una audiencia, y todo esto se encontrara plasmada en una acta desde su inicio hasta su conclusión, es por ello que el artículo 397 dispone el contenido del acta que se levanta, el cual dice:

“De esta audiencia, el Secretario bajo la vigilancia del Juez levantará acta desde que principie, hasta que concluya la diligencia, haciendo constar el día, lugar y hora, la autoridad Judicial ante quien se celebra, los nombres de las partes y abogados, peritos, testigos, interpretes, el nombre de las partes que no concurrieron, las decisiones Judiciales sobre legitimación procesal, competencia, cosa Juzgada e incidentes, declaraciones de las partes en la forma expresada en el artículo 389 de este Código, extracto de las conclusiones de los peritos y de las declaraciones de los testigos, conforme al artículo 392 del mismo ordenamiento, el resultado de la inspección ocular si la hubo y los documentos ofrecidos como prueba si no constaren ya en el acto de admisión; las conclusiones de las partes en el debate oral, a no ser que por escrito las hubieren presentado los litigantes, y los puntos resolutivos del fallo. Los peritos y testigos pueden retirarse de la audiencia después de desempeñar su cometido, firmando al margen del acta en la parte correspondiente a ellos...”

En este orden de ideas, nuestra Ley procesal Civil implanta determinadas reglas que los Tribunales competentes deben seguir al momento de llevar a cabo la celebración de la audiencia de Ley, específicamente en el artículo 398, el cual a la letra dice:

“ Los Tribunales, bajo su más estricta responsabilidad, al celebrar la audiencia de pruebas y alegatos deben observar las siguientes reglas:

1.- Continuación del procedimiento, de tal modo que no pueda suspenderse, ni interrumpirse la audiencia hasta que no haya terminado, en

consecuencia desecharán de plano las recusaciones y los incidentes que pudieran interrumpirla;

II.- Los jueces que resuelvan deben ser los mismos que asistieron a la recepción de las pruebas y alegatos de las partes. Si por causa insuperable dejare el juez de continuar la audiencia y fuere distinto el que lo substituyere en el conocimiento del negocio, puede ordenar la ampliación de cualquier diligencia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 279, de esta ley;

III.- Mantener la mayor igualdad entre las partes de modo que no se haga concesión a una de ellas sin que se haga lo mismo con la otra;

IV.- Evitar digresiones, reprimiendo con energía las promociones de las partes que tiendan a suspender o retardar el procedimiento, si fuere procedente, aplicarán lo ordenado por el artículo 61 de este Código, y

V.- Siempre será pública la audiencia, excepto en los casos a que se refiere el artículo 59 de este ordenamiento.

De todo lo anteriormente señalado, es importante destacar que por lo que se refiere a las controversias en materia de arrendamiento Inmobiliario, además de todas las formalidades que se han mencionado, las cuales deben de ser tomadas en consideración al momento de la celebración de la audiencia de ley, en el título respectivo, también se hace mención a que durante el desarrollo de la misma se deben

observar otras reglas, es por ello que esto será motivo de estudio en el siguiente capítulo.

2.4 SENTENCIA DEFINITIVA.

Después del periodo de alegatos, el Juzgador de acuerdo a la ley, dictará de inmediato sentencia definitiva; de esta forma se pone fin al procedimiento.

Existe conformidad de los jurisconsultos, en que la sentencia es un acto jurisdiccional a través del cual el Juez decide la cuestión principal discutida en el juicio o algunas de carácter material o procesal que hayan surgido durante la tramitación del juicio.

Para Eduardo Pallares, la sentencia es: ***“ el acto jurisdiccional por medio del cual el Juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso”***.¹⁶

Para Giuseppe Chiovenda la sentencia: ***“ es la resolución del Juez que, acogiendo o rechazando la demanda del actor, afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad concreta de ley que le garantiza un bien, o lo que es igual, respectivamente, la inexistencia o existencia de una voluntad de ley que le garantiza un bien al demandado ”***.¹⁷

¹⁶ - Eduardo Pallares, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, Ed. Porrúa, 2ª Edición, México, 1996, pág. 725.

¹⁷ - Chiovenda, Giuseppe *Curso de Derecho Procesal Civil*, Ed. Harla, Biblioteca Clásicos del Derecho, Vol. 6, México 1997, pág. 57

Ahora bien, si debemos entender que la sentencia es “ *la resolución jurisdiccional que dirima el conflicto jurídico substancial o fundamental en un juicio*”¹⁸; luego entonces, dicha resolución deberá dictarse de acuerdo a las formalidades que la propia ley dispone y no antes de que el Juzgador haya realizado de una serie de valoración de las pruebas aportadas por las partes; sabemos que en nuestra ley procesal Civil, se encuentra establecido un sistema de valoración mixto, por lo que, basándose en ese sistema, se debe motivar el criterio del Juzgador para declarar a favor de una de las partes el derecho que conforme a la ley corresponde.

El Juzgador, de acuerdo a su razonamiento lógico, otorgará el valor jurídico a cada una de las pruebas admitidas y desahogadas durante el procedimiento, por lo que, también dará valor jurídico determinado de manera humana los elementos de pruebas aportadas por las partes; esta aportación será determinante para dictar el fallo definitivo.

De esta forma la ley faculta al Juzgador para otorgar valor jurídico a las pruebas atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, es así como nuestra legislación procesal Civil en su artículo 402 otorga dicha facultad.

Igualmente podemos apreciar que el tipo de valoración que actualmente se utiliza en México, en la que el Juez se encuentra facultada para otorgar pleno valor a las pruebas, también existe una restricción en relación a otros medios de prueba que en su momento fueron aportados por las partes, y a los que la ley les concede un valor

18 - Ignacio Burgoa. Las garantías individuales. Ed. Porrúa. 32ª. México 2000. pág. 579

jurídico pleno en cuanto se cumplan los requisitos que la propia ley establece para tal fin.

Es así, como el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contempla el valor jurídico que se le otorga a los documentos públicos que hayan sido ofrecidos por los oferentes de dichas pruebas, habiendo ya mencionado anteriormente, que este elemento de prueba debe ser ofrecido de forma oportuna, es decir, dentro del término que la ley establece.

Siendo aplicable para el mejor entendimiento de la valoración de las pruebas el siguiente criterio Jurisprudencial que a la letra reza :

JURISPRUDENCIA 594.

" PRUEBAS, METODO A EMPLEAR EN LA VALORACION DE LAS, (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO)".

"Las pruebas deben ser examinadas primero de manera individual, con el propósito de advertir si satisfacen o no los requisitos de ley, en caso de que las pruebas incumplan con alguno de los requisitos señalados en la norma, proceden desestimarlas de acuerdo con el principio inmerso en el artículo 297 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, en cambio, si reúnen los requisitos procede establecer su alcance probatorio al tenor del artículo 418 del mismo ordenamiento y posteriormente, han de

apreciarse en conjunto mediante su enlace o confrontación, según el caso a fin de lograr la verdad jurídica”.

Octava Epoca:

Amparo Directo 841689. Leopoldo González Padilla. 11 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo Directo 1027/89. Emiliano Brambila Aguilar. 20 de abril de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo Directo 1037/90. Dinámica, S.A. 10 de mayo 1991. Unanimidad de votos.

Amparo Directo 281/91. Manuel Rivera Hernández. 10 de mayo 1991. Unanimidad de votos.

Amparo Directo 767/91 María Amparo Partida Jaime. 31 de octubre de 1991. Unanimidad de votos.

Tesis III. 1º.C.J/13. Gaceta número 52, pág. 47: véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX – Abril, pág. 295.”

Al respecto, el maestro Angel Martínez Pineda, señala que: *“La valoración de la prueba con fundamento en las leyes del raciocinio, expuesta con claridad y con la elegancia de la sencillez del lenguaje pero con estricto rigor técnico y con severidad silogística es académica y jurídicamente irrefutable.”*¹⁹.

19 - Angel, Martínez Pineda *Filosofía Jurídica de la prueba* Ed. Porrúa, México, 1995, pág. 87.

De los anteriores razonamientos, se desprende que el Juzgador deberá contar con los conocimientos suficientes para poder otorgar de forma correcta el valor a los elementos de prueba aportados por las partes, la experiencia y la lógica, acompañada de la preparación profesional con la que cuenta el Juzgador, todo esto para obtener del órgano Jurisdiccional una resolución justa y apegada a derecho, que no será más que el resultado de la apreciación que realice el Juzgador de los medios de prueba aportados y determinar cuales son las que producen convicción a su parecer y de esta forma considerar como verídica la información que las partes le han manifestado, y declarar a favor de una de ellas, o de ambas, un derecho o en su caso el cumplimiento de obligaciones de alguna de las partes o reciprocas, todo esto, es el resultado de tomar en cuenta la relación existente entre cada una de las pruebas con los hechos controvertidos.

“Consecuentemente, el Juez debe ser versado en la ciencia del derecho, porque confiadamente se le solicita el estudio de una cuestión jurídica planteada, en nombre de una competencia objetiva que le autoriza para calificar y realizar su comprobación técnica, pero igualmente en nombre de una pericia práctica, que los capacita para estar en condiciones de determinar el valor del caso concreto que se ha planteado”.²⁰.

En otro orden de ideas, debemos mencionar las formalidades internas y externas que debe llevar la sentencia, y nuestro Código Procesal Civil vigente refiere sobre esas formalidades y establece los siguientes principios:

20 -Angel, Martínez Pineda. Op Cit. Pag 157.

a) Las sentencias deben ser congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que estas hayan pedido, y para el caso de que el Tribunal haya sido omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente.

b) Las sentencias deben ser claras y precisas. Cuando las cuestiones controvertidas hubieren sido varias, se hará al pronunciamiento correspondiente a cada una de ellas, absolviendo o condenando al demandado en todo caso.

c) Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta con que el Juez apoye sus puntos resolutiveos en preceptos legales o principios jurídicos aplicables, de acuerdo con el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

d) Cuando hubiere condena de frutos, intereses, daños, o perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida o se establecerán, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación. Sólo en el caso de no ser posible y hacerla efectiva en la ejecución de la sentencia.

e) Las sentencias deben tener el lugar, fecha y Juez o Tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito.

f) Toda sentencia tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado según la forma prescrita por el derecho, con conocimiento de causa y por juez legítimo con jurisdicción para darla.

Es por ello, que, de todo lo anteriormente expuesto, queda de manifiesto que la sentencia definitiva es el fallo por el cual se pone fin a un juicio, siendo de gran importancia para cada una de las partes los medios de prueba aportados, para que en su caso se cree convicción en el ánimo de Juzgador y así obtener resolución favorable.

**CAPITULO TERCERO
IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA JURIDICA
AL DIFERIR LA AUDIENCIA DE LEY.**

**3.1 TEXTO DEL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES Y SU INTERPRETACION JURIDICA.**

Hablar del texto del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es abundar más sobre las reglas que se debe seguir durante el desarrollo de la audiencia de ley llevada a cabo en un Juicio de Arrendamiento, reglas que vienen a formar partes de las que ya analizamos en el capítulo anterior, siendo precisamente la audiencia una de las etapas más importantes durante el procedimiento, pues ésta es el momento en que las partes tienen la oportunidad de tener contacto con el Juzgador, y con ello desahogar las pruebas que en su momento fueron admitidas, habiéndose previamente ordenando la preparación de las mismas para que sean desahogadas en la audiencia; pruebas, con las que cada una de las partes tratará de acreditar, una su acción, y la otra sus excepciones, es por ello que será imprescindible transcribir el artículo 961 del ordenamiento legal en cita para su mejor entendimiento, el cual que dispone que:

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

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

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

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

Al referirnos a la audiencia de Ley, y manifestar ciertas reglas que la propia legislación señala, y con la finalidad de llevarse a cabo la celebración de audiencia; el párrafo del artículo antes referido, establece el proceso o desarrollo legal que deberá observar la audiencia principal de desahogo de pruebas, proceso que es de estricta aplicación, es decir, la autoridad Judicial deberá cumplir el mismo de manera literal, ya que es un precepto imperativo, es decir, señala los pasos a seguir durante una audiencia principal.

Ciertamente, la fracción I de tal precepto, exige la presencia ineludible del Juez como órgano impartidor de Justicia, el cual deberá exhortar a las partes a fin, de si lo desean, acuerden una amigable composición, dicha situación concuerda con lo establecido en el artículo 17 Constitucional que señala que la impartición de Justicia deberá ser pronta, expedita e imparcial; y toda vez, que como ya se indicó, en materia de arrendamiento Inmobiliario con las reformas realizadas el día veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres a la legislación Procesal Civil, quedó suprimida la audiencia previa y de conciliación; esto es, que en la celebración de la audiencia de

Ley, el Juzgador tendrá la obligación de exhortar a las partes, a efecto de que si lo desean, concilien intereses; es decir, el artículo ya reformado en lo conducente vislumbra o cristaliza que la voluntad del legislador fue agilizar o hacer menos prolijo el proceso Judicial relacionado con la materia de arrendamiento Inmobiliario.

Por otra parte, la fracción II del mencionado numeral, indica el proceso a seguir en caso de que, aún y cuando las partes hayan dialogado, y tratado de convenir, no lo lograren; por lo cual se procederá al desahogo de las probanzas que hubieran sido admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se hayan encontrado preparadas, mismas que se declararán desiertas por causas imputables del oferente, "por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas"; quedando de manifiesto que dicha fracción es tajante, al disponer de forma clara, que la audiencia de ley no podrá ser diferida por ningún caso.

Por lo que se refiere a la fracción III, y posterior a los alegatos que las partes tienen derecho a realizar, la ley obliga al Juzgador a dictar de forma inmediata su fallo respectivo, en la cual quedará resuelta la controversia y en la que se solicitó su intervención a efecto de dirimir la misma; es por ello, que no se cuestiona de manera alguna, que la intención de los legisladores al realizar las reformas que actualmente rigen a las controversias de arrendamiento inmobiliario en su capítulo respectivo, fuera que se resolvieran las mismas con gran prontitud y con ello terminar con el problema inquilinario que actualmente existe.

En este orden de ideas, y en relación a la interpretación jurídica que se realiza al precepto legal en comento, debe decirse primeramente, que la interpretación es una operación intelectual por virtud de la cual se busca desentrañar el sentido de una ley. En ocasiones, no es fácil entender a cabalidad el espíritu de una ley, en el fondo se recurre a la interpretación cuando existe un problema de comunicación entre lo que quiso decir el legislador y el interprete o destinatario de la norma, sobre la interpretación Judicial.

La interpretación ideal de la Ley debe ser siempre excepcional. La idea que sirva de base a dicha interpretación es una idea política general como el famoso fin revolucionario que estuvo de moda en México, sino la idea específica de cada Ley que preside a su nacimiento.

Si bien es cierto, que uno de los fines del derecho es la llamada seguridad jurídica, también lo es, que no es el único fin, sino, el de la realización de la justicia, además, toda reforma implica un peligro, un riesgo que hay que sortear para que sea posible el progreso de las Instituciones jurídicas de otra manera, éstas retardaran la marcha del progreso realizado en otras esferas sociales. Hay que reconocer el riesgo y aceptarlo, la idea creadora de la ley debe considerarse también como un freno, como una limitación puesta a la arbitrariedad de los Jueces cuando éstos son ineptos, inmorales o arbitrarios, ningún freno los detiene.

La ley interpretativa forma con la ley interpretada, una sola Ley, del principio anterior, debe deducirse que la Ley interpretativa, cuando realmente lo es, no está sujeta al principio de retroactividad, pero Interpretar una ley es determinar con precisión

lo que ella ordena o lo que es igual, investigar el sentido y el valor de la norma que contiene.

La interpretación no consiste en poner de manifiesto el significado gramatical de la norma, sino a través de él penetrar en el derecho objetivo que establece. La interpretación es igualmente eficaz en los casos en que la Ley sea oscura o ambigua y en aquellos en que no tiene estos defectos por ser claro su sentido. La máxima según la cual las leyes claras no necesitan ser interpretadas solo es verdadera si se le entiende en el sentido de que prohíbe que, con el pretexto de interpretar la ley se cambie su significado evidente. En todo caso, es indispensable precisar lo que ella ordena.

La claridad de la ley es relativa puede existir para unas personas y no para otras, en un tiempo si, y en otro no.

La interpretación es auténtica si la lleva a cabo el legislador, la doctrinal procede de los Jurisconsultos y la judicial de los Tribunales.

3.2 IMPORTANCIA DEL ARTICULO 957 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

En el presente apartado, por razones de índole didáctico y para una mejor exposición del tema estudio, únicamente nos vamos a referir al primer párrafo del artículo 957 de la Legislación Procesal Civil , por ser la parte conducente que tiene relación con el tema que nos ocupa y a fin de no hacer demasiado prolijo el presente trabajo de tesis.

Ahora bien, el sistema Jurídico Mexicano y concretamente la ley Civil, se encuentra regulada por una serie de normas de estricta aplicación que se encuentran plasmadas en los ordenamientos Jurídicos que tienen aplicación en esta Jurisdicción. Así las cosas, el Juzgador se encuentra investido de una facultad discrecional para hacer un uso correcto del arbitrio Judicial, y para mejor impartición de Justicia; ese arbitrio Judicial, en ocasiones es tácito, es decir, el Juez se encuentra facultado para tomar las providencias necesarias para una impartición de Justicia que observe la justicia y la equidad; sin embargo, en otras ocasiones, esa facultad discrecional se encuentra plasmada en la propia Ley, como en el evento a estudio, ya que el artículo 957 de la legislación de referencia, es del tenor siguiente:

“A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este título. El Juez tendrá las mas amplias facultades para decir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga...”

De tal suerte que el precepto antes transcrito es de suma importancia para el procedimiento de arrendamiento Inmobiliario, ya que en éste, se establecen las facultades que tiene el Juzgador para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga a la administración de Justicia,

Dicho lo anterior, resulta oportuno mencionar que esa facultad es limitativa, es decir, se encuentra restringida por las demás disposiciones procesales de carácter Civil que contiene la propia Ley; ya que el Juzgador, en algunas ocasiones se encuentra impedido jurídicamente para tomar decisiones que se alejan de lo que la propia Ley marca de forma concreta, es decir, esa facultad de decisión se debe ajustar en todo

momento al propio régimen jurídico; por lo que, en nuestro tema general a estudio, la autoridad Judicial, concretamente el Juzgador, a quien se le ha solicitado su intervención para solucionar una controversia, no puede, ni debe diferir la audiencia principal de desahogo de pruebas, ya que se insiste, en que no está facultado para dictar una resolución o acuerdo que contravenga las disposiciones de la ley sustantiva Civil, específicamente no puede contrariar lo dispuesto en la fracción II del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de ahí, la importancia del presente artículo, que aún y cuando no se pueda diferir dicha audiencia, el Juzgador si podrá tomar en consideración determinadas circunstancias que hayan influenciado en que no se hayan preparado las probanzas oportunamente, y esto repercutiría necesariamente al momento de que se valorarán las pruebas existentes y se dictará la sentencia correspondiente.

De ahí, que esta suscriptora considera que dicho precepto es de vital relevancia para los fines del derecho Civil, y en concreto en materia de arrendamiento Inmobiliario, ya que en un momento dado, el Juzgador competente podrá valorar todas las circunstancias y elementos de prueba que obren en el expediente para emitir una sentencia que se encuentre apegada a la equidad y la Justicia; y desde luego, ajeno a los intereses de cualquiera de las partes.

Es decir, el Juzgador es el defensor del principio de juridicidad como elemento esencial de la democracia. Ejerce el control de legalidad de cada caso en concreto que se someta a su competencia, pudiendo tener a su cargo, además, una función más importante: El control Constitucional de las leyes. En el desempeño de ese control puede Juzgar las leyes, según se adecuen o no a la Constitución,

No obstante lo anterior, es necesario hacer mención, que en la pragmática Jurídica y en especial entre algunos Juzgadores, existe el criterio aún no definido, de que la audiencia principal de desahogo de pruebas a que se refiere la fracción II del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles local, en sí puede diferirse, cuando a pesar de no estar debidamente preparadas las probanzas respectivas, éstas se encuentren en vía de preparación y que la tardanza de dicha preparación no sea imputable al oferente, esto, a fin de que en determinado momento se pueda dejar en estado de indefensión a alguna de las partes, y por consiguiente, se dejare de recibir una prueba que conforme a derecho fue debidamente admitida, y que muy probablemente, para el Juzgador sea de gran trascendencia al momento de emitir el fallo respectivo; criterio con el que la suscrita no está de acuerdo, ya que aún, y cuando ciertamente tal criterio coadyuve en una mejor administración de Justicia, no se encuentra plasmado en la Ley, de ahí la necesidad de que la suscrita considera que debe de reformarse el artículo de referencia, es decir, que no solamente sea un criterio jurídico el antes señalado, esto es, que el Juzgador no tenga que hacer uso, posiblemente hasta indebido, de la facultad que le confiere el artículo 957 del Código en comento, sino que es necesario que tal criterio se transforme a una disposición legal de aplicación obligatoria.

3.3 LA IMPORTANCIA QUE EL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL DISTRITO FEDERAL ESTABLEZCA QUE SE PUEDA DIFERIR POR UNA SOLA OCASIÓN LA AUDIENCIA DE LEY

En consonancia con lo anterior, es necesario hacer mención que el texto del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a criterio de la suscrita es un tanto arbitrario, en atención, a que si bien es cierto, que lo que el

Legislador trató de evitar fue precisamente que estos juicios se prolongaran en demasia y que al contrario fueran un poco más apresurados, también lo es, que el algunos supuestos se deja en estado de indefensión a alguna de las partes en determinados Juicios, en virtud de que la audiencia de Ley es indiferible, tal y como lo dispone el precepto legal antes transcrito.

Cabe hacer notar, que en determinado Juicio al ser propuestas las documentales públicas y que hayan sido ofrecida como pruebas, si éstas no se encuentran preparadas indudablemente se declarararía desierta, pero si las mismas no estuviesen preparadas por causas no imputables al oferente y que precisamente a la celebración de la audiencia se acreditara que éste realizó todas las gestiones ante la institución correspondiente para su preparación y desahogo, pero llegado el día y hora señalados para la audiencia, dicha documental no fuera remitida por la Institución a que fue solicitada es indubitable que entonces el Juzgador tendrá que apearse a lo dispuesto por el artículo 961 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para esta Jurisdicción y debería de declarar desierta dicha probanza, como lo ordena el precepto en cuestión, y debería de dictar de inmediato la resolución definitiva en el Juicio correspondiente, situación que dejaría como ya se dijo en estado de indefensión a la parte interesada.

Otra de las causas observadas por la suscrita, por lo que se hace necesario diferir la audiencia de mérito, es precisamente que al ser admitida la prueba pericial en un Juicio de arrendamiento los peritos cuentas con un término para emitir un dictamen correspondiente, pero en muchas ocasiones, el mismo vence después de realizada la audiencia de Ley, por lo que el dictamen correspondiente carecería de trascendencia

jurídica, si tomamos en consideración que de acuerdo a la fracción II del diverso antes mencionado, la diligencia de desahogo de pruebas es indiferible, por lo que si al momento de llevarse a cabo ésta, la prueba en comento no se encuentra preparada, la misma se tendría que declarar desierta, situación que de igual manera se traduciría en un perjuicio para la parte oferente y se le dejaría en estado de indefensión.

Es de mencionarse que en la practica algunos Juzgadores optan por diferir una sola ocasión en determinados Juicios la audiencia de Ley, pero no porque así lo ordene la Ley , sino por contar con mayores elementos de prueba para dictar su resolución y así administrar de manera más eficaz la justicia, pero a consideración de la suscrita debería estar contemplado en la ley el hecho de que se pueda diferir en una sola ocasión la audiencia de ley y con apoyo en el criterio . jurisprudencial, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE 14 DE JULIO DE 1993, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTÍCULOS 960, FRACCION I, Y 961, DEL TITULO DECIMO SEXTO BIS, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA. De cómo están redactados los Artículo 960 y 961 del título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte el principio que los regula, que desde un plano general es aquel que deja a las partes la carga a realizar todas las actuaciones necesarias para la posesión de Juicio, pero también el propósito del legislador de que las controversias se resuelvan a la brevedad posible. Así lo establece el primero de los citados numerales, al señalar que la preparación de las pruebas quedará a

cargo de las pruebas, quienes deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas. La disposición también prevé la intervención del Juez, pero sólo a fin de auxiliar a las partes oferentes, siempre y cuando demuestren estar imposibilitadas para preparar debidamente el desahogo de las pruebas ya admitidas. La función del Juzgador en tal supuesto ,se concretará a lo siguiente:

a).- expedir los oficios y citaciones,

b).- realizar el nombramiento de peritos, incluso el del perito tercero en discordia, y

c).- poner a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones correspondientes.

Lo anterior tiene como presupuesto un procedimiento ágil y expedito y la intención de que las partes preparen las pruebas, a fin de que estas se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.

De esta manera. Se advierten:

1.- a las partes corresponde preparar las pruebas que ofrezcan, deber que se traduce en presentar a los testigos, los peritos y las restantes probanzas admitidas.

2.- Tal obligación no queda sustituida en caso de que tenga imposibilidad y la demuestren al Juez. En esa hipótesis, el Juzgador reintervendrá para auxiliar, limitándose a aquellos aspectos señalados con antelación.

3.- Así, las partes deberán recoger los oficios, y citaciones respectivos, cuando el Juez los ponga a su disposición y entregarlos y presentarlos a quien corresponda, una vez hechos esto, la oferente habrá de exhibir ante el Juzgador las copias de dichos oficios y citaciones con los signos o sellos que demuestren que su recepción o las anotaciones respectivas, antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia, así como las pruebas de que se trate.

4.- En el supuesto de que no obstante las gestiones realizadas no se haya dado respuesta concreta al oficio o petición del Juez, la parte oferente así habrá de manifestarlo antes de la celebración de la audiencia, a fin de que no se deseche la probanza por causa a ella imputable. Ahora bien, el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles establece en sus diferentes fracciones las reglas para celebrar la audiencia de Ley. La primera, es que el Juez deberá estar presente y exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición. De no suceder esto último se pasará al desahogo de pruebas. La segunda gira en dos situaciones:

a).- Que estén o no preparadas las pruebas. Si acontece lo primero, se desahogarán las probanzas, las partes alegarán los que a sus intereses convenga y el Juez dictará la resolución que corresponda. En caso de que no estén preparadas se dejarán de recibir, se declararán desiertas por "Causas imputables a la parte oferente", y la audiencia continuará, pues no podrá suspenderse, ni diferirse en ningún caso "por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas". Como queda de manifiesto con lo hasta aquí apuntado la normatividad a que se ha hecho referencia de ninguna manera es una limitante de la garantía de audiencia, y defensa de los gobernados, pues no es exacto que por

razones no imputables a la parte oferente se quede ésta sin las pruebas que le fueron admitidas oportunamente, cuenta habida de lo que en realidad está sancionando el legislador es la dilación del procedimiento, merced a la falta de preparación de las pruebas admitidas en virtud de una trampa procesal o bien por negligencia, descuido o desinterés de la parte oferente. Lo anterior se pone de relieve si se toma en cuenta la exposición de motivos del decreto que reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones entre otras, el título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de donde se desprende que fue preocupación del legislador la existencia de u proceso en materia de arrendamiento como múltiples etapas procesales distintas para llegar a la resolución correspondiente, de aquí su propuesta de un procedimiento ágil y expedito, tendiente a eliminar prácticas indebidas y a reducir el caudal de asuntos inquilinarios, buscando así condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario, espíritu mismo de la reforma planteada entre otros, en los ya referidos artículos 960 fracción I y 961 del citado título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al propósito de lo cual el legislador abundó, expresando como objetivo la resolución de las controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario a la mayor brevedad. Así las cosas, cuando la parte interesada no prepare las pruebas de que se trate al no presentar a los testigos, a los peritos o a aquellas pruebas que le hayan sido admitidas por el Juez o cuando habiendo manifestando imposibilidad para ello no hubiere recogido los oficios y citaciones con la debida oportunidad, no obstante de haber estado a su disposición, o habiéndolo hecho no demuestra que los entregó a quien debía hacerlo, que no lo hizo oportunamente o bien, que no se le entregaron las probanzas, pese a sus gestiones, como se desprende del artículo

961 fracción II, de la Ley Adjetiva Civil, el Juez dejará de recibir las pruebas y las declarará desiertas por causas atribuibles a la oferente. En consecuencia como ya se indicó, no es verdad que por causas no imputables a las partes se queden sin pruebas ofrecidas y admitidas oportunamente; ello además, porque lo pretendido por el legislador con la reforma de los preceptos en comento, es que atento a los principios de prontitud y expedites en la impartición de Justicia la parte oferente que irresponsablemente dejó de preparar las pruebas ya admitidas, sufra las consecuencia de su conducta, motivo por el que, al evidenciarse su negligencia, bajo ningún supuesto habrá de diferirse, (dilatar, retrasar o demorar) o suspenderse (detener o interrumpir) la audiencia, respectiva con detrimento del espíritu de celeridad en el procedimiento que dominó la reforma. En tales condiciones, teniendo que ver la normatividad de los artículos 960 fracción I y 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, solo respecto de las probanza son preparadas por causas imputables a quien las ofreció, pero no de aquellas que, habiéndose preparado debidamente. No pueden desahogarse por causas ajenas a su voluntad, es inexacto que las disposiciones de referencia sean limitativas de la garantía de audiencia y defensa y, por ende, Inconstitucionales. Novena época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación y su gaceta. Tomo V, enero de 1997, tesis I, 7º. C. 6C. Pág. 427.

Sin embargo, y en beneficio de la propia administración de Justicia, sería conveniente que la Legislación señalara textualmente, que la audiencia de Ley en los Juicios de arrendamiento Inmobiliario fuera diferible por una sola ocasión cuando las pruebas no hayan sido preparadas por causas no imputables a su oferente, esto a fin

de que no se dejara al arbitrio del Juzgador la aplicación de la Jurisprudencia antes señalada, ya que si bien faculta al órgano de decisión, diferir dicha audiencia, también lo es, que en la practica tal diferimiento ocurre ocasionalmente aún y cuando los Jueces como peritos en Derecho conozcan dicho criterio jurisprudencial; no obstante que la Jurisprudencia puede aplicarse legítimamente, en términos de lo que establece el artículo 14 de la propia Constitución de los Estados Unidos Mexicanos que señala lo siguiente:

“ En los Juicios del orden Civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación Jurídica de la Ley, y a la falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho”

En resumen, a criterio de esta suscriptora es urgente que exista una reforma al artículo 961 en su fracción II de la ley Procesal Civil, ya que de no hacerlo, dicho precepto seguirá quedando a la interpretación, en ocasiones absurda de los Juzgadores; y quizá con ello, dejar en estado de indefensión a alguna de las partes que forman parte de la controversia en materia de arrendamiento; que a pesar de que en dicha controversia se haya admitido de forma legal una prueba que conforme a derecho fue ofrecida y de acuerdo a los requisitos que la propia ley procesal requiere, y que sobre todo haya sido debidamente preparada por su oferente para que el día y hora señalados para que tenga verificativo la audiencia de ley sea desahogada y pueda ser tomada en consideración y valorada por el Juzgador; y que no obstante, todo lo anterior, llegado el día, es decir, el día de la celebración de la audiencia de ley en mención tenga que ser declarada desierta por causas que son ajenas a la voluntad de los propios oferentes.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El derecho procesal Civil Mexicano, es de suma importancia en el sistema Jurídico Mexicano, por tanto sus disposiciones deben estar acorde a las necesidades sociales del país.

SEGUNDA.- El Arrendamiento inmobiliario, es una figura jurídica que tiene gran trascendencia dentro de la sociedad Mexicana y en especial en el Distrito Federal.

TERCERA.- El contrato de arrendamiento es bilateral; crea derechos y obligaciones recíprocos, el arrendador dá el uso o goce de una cosa y el arrendatario, el pago de un precio; es oneroso, impone derechos y gravámenes para ambas partes,

CUARTA.- Debido a la ignorancia de los contratantes y a las lagunas de la Ley, resulta harto frecuente que se deje en estado de indefensión a alguna de las partes en un juicio de arrendamiento.

QUINTA.- El Juzgador no puede, ni debe tomar una decisión que contravenga las disposiciones previamente establecidas, por ser una ordenanza establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEXTA.- El resultado de un Juicio de Arrendamiento inmobiliario, depende totalmente de las pruebas que ofrezca y prepare el actor o el demandado.

SEPTIMA.- La preparación de las probanzas en materia de Arrendamiento Inmobiliario deberán ser preparadas totalmente por la parte oferente.

OCTAVA.- La audiencia principal de desahogo de pruebas de acuerdo a la legislación aplicable es estrictamente indiferible.

NOVENA.- Es necesario que exista una reforma a la fracción II del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a fin de que la audiencia principal de desahogo de pruebas en el Juicio de Arrendamiento Inmobiliario pueda ser diferible por una sola ocasión; debiendo quedar la fracción II del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de la siguiente manera: ***“II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causas imputables del oferente, por lo que la audiencia se suspenderá y diferirá por una sola ocasión, cuando la falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas sea por causa ajena a la voluntad del oferente”;***

DECIMA.- De llevarse a cabo dicha reforma, la misma coadyuvará indiscutiblemente a una mejor impartición de Justicia.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- Bejarano Sánchez, Manuel. "Obligaciones Civiles" Ed. Harla. México, 1991.
- 2.- Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Ed. Porrúa. México, 1985.
- 3.- Bonnacase, Julien. "Tratado elemental de Derecho Civil". E. Harla. México, 1997.
- 4.- Burgoa Orihuela, Ignacio. "Diccionario de Derecho". Ed. Porrúa. México, 1989.
- 5.- Carneluti Francesco. "Instituciones de Derecho Procesal Civil". Ed. Harla. México, 1997.
- 6.- De Buen Lozano, Nestor. "La decadencia del contrato". Ed. Porrúa. México 1986.
- 7.- De Pina Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Ed. Porrúa. México, 1992.
- 8.- De Pina Rafael y De Pina Vara. "Diccionario de Derecho". Ed. Porrúa. México, 1988.
- 9.- García Maynez, Eduardo. "Introducción al estudio del Derecho". Ed. Porrúa. México, 1993.
- 10.- Giuseppe, Chioventa. "Curso de Derecho Procesal Civil". Ed. Harla. México, 1997.
- 11.- Gómez Lara, Cipriano. "Derecho Procesal Civil". Ed. Trillas. México, 1989.
- 12.- Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Ed. Porrúa. México, 1991.
- 13.- Planiol, Marcel y Georges Riperti. "Derecho Civil". Ed. Harla. México, 1997.

- 14 - Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Ed. Porrúa. México, 1992. Tomos I,II y III.
- 15.- Ortiz Urquidi, Raúl. "Derecho Civil. Ed. Porrúa. México, 1986.
- 16.- Ovalle Fabela, jose. "Derecho Procesal Civil". Ed. Harla. México, 1991.
- 17.- Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil". Ed. Porrúa. México, 1991.
- 18.- Sánchez Medal, Ramón. "De los contratos Civiles". Ed. Porrúa. México 1988.

LEGISLACIONES.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal en materia de fuero común para el Distrito Federal y para toda la República en materia Federal de 1884.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal en materia de fuero común para el Distrito Federal y para toda la República en materia Federal de vigente.
- 4.- Código Civil para el Distrito Federal en materia de fuero común para el Distrito Federal y para toda la República en materia Federal, comentado por el Instituto de Investigaciones Jurídica de la Unam.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente.
- 6.- Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.