

199



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

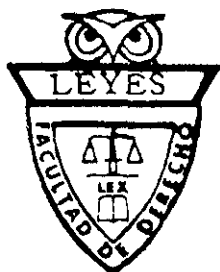
"PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 962
DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL".

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A :
SILVIA CUEVAS DIEZ BARROSO

ASESOR DE TESIS: LIC. SANTOS MARTINEZ GOMEZ

293551



MEXICO, 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.

*Dedico la presente tesis
A mis padres.*

*Por que siempre anhelé agradecerles
La confianza que algún día tuvieron en mí.*

*“Gracias por su alegría
y por ese amor que me
han correspondido
hoy y siempre”*

Lic. Julian Enriquez Escobedo.

Por su amistad y la firmeza con la que siempre me trató, por no dejarme vencer y apoyarme día con día, por hacerme ver tantas cosas que toda mi vida de las agradeceré.

A mis hermanos:

Jesús, por ser mi hermano, pero sobre todo por ser mi mejor amigo.

Alejandra, por habernos enseñado, que siempre debemos mantenernos unidos para poder salir adelante.

A mi niña preciosa, Daniela.

Gracias por compartir conmigo el momento más inolvidable de mi vida.

A mis familiares.

Salvador Mendiola.

+ Abuelos Cuevas, Felipe Cuevas y Rebeca Mendoza de Cuevas

Fam. Díez Barroso Cortés y Abuelos.

A mis amigos

Y en especial a Helideth, Tania, Karla y Claudia.

Universidad Nacional Autónoma de México.

Por que desde muy temprana edad, orgullosamente ha sido la columna de toda mi educación.

Facultad de Derecho.

Por que me ha permitido estudiar, para posteriormente poder ejercer la profesión de la cual uno está plena y absolutamente convencida.

Agradesco a Lic. Santos Martínez Gómez.

Y en especial al Lic. Héctor Molina González., Por que cada ocasión al salir del seminario, era impulsada por un gran entusiasmo a seguir adelante.

A Liverpool

Sr. José Calderón Muñoz de Cote.

Lic. Norberto Aranzábal Rivera.

Lic. Walter Rubach Rodríguez

*“Que nunca falte en nuestra vidas,
ese poder tan especial que es
el entusiasmo”*

Anónimo.

A Dios, compañía de toda mi vida.

INDICE

INTRODUCCIÓN

1

CAPITULO I: ANALISIS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS Y ADICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

- 1.1. Decreto de 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985. 4
- 1.2. Decreto de 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993. 16
- 1.3. Decreto de 11 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de septiembre de 1993. 33
- 1.4. Decreto de 24 de mayo de 1996, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de abril de 1996. 41
- 1.5. Decreto de 15 de octubre de 1998, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de octubre de 1998. 60
- 1.6. Decreto de 15 de abril de 1999, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 17 de abril de 1999. 66
- 1.7. Decreto de 26 de abril de 2000, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de abril de 2000. 70

CAPITULO II: LOS PROCEDIMIENTOS DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, DE ACUERDO CON EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

2.1. Procedimiento anterior a las reformas, denominado de "Las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Habitación".

2.1.1. Demanda	75
2.1.2. Emplazamiento	83
2.1.3. Contestación	86
2.1.4. Audiencia Previa y de Conciliación	87
2.1.5. Ofrecimiento, Admisión, Preparación y Desahogo de Pruebas	89
2.1.6. Audiencia de Pruebas Alegatos y Sentencia.	92
2.1.7. Sentencia.	92

2.2. Procedimiento actual denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario".

2.2.1. Demanda.	95
2.2.2. Pruebas.	97
2.2.3. Emplazamiento.	100
2.2.4. Contestación.	102
2.2.5. Audiencia de Ley.	106
2.2.6. Alegatos.	109
2.2.7. Sentencia.	111

CAPITULO III: LA FIANZA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1. Concepto de fianza.	113
3.2. Tipos de fianza.	117
3.3. Efectos de la fianza.	118
3.4. La fianza en el contrato de arrendamiento.	126
3.5. Ejecutorias.	143

CAPITULO IV: EJECUCION DE SENTENCIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

4.1. De la Sentencia.	154
4.2. Aplicación de la Ejecución de Sentencias en el procedimiento de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas destinadas a Casa Habitación".	
4.2.1. Sentencia de condena de desocupación del inmueble.	167
4.2.2. Sentencia de condena de suerte principal.	167
4.2.3. Sentencia de condena de pena convencional.	171
4.2.4. Sentencia de condena de gastos y costas.	174
4.2.5. Sentencia de condena de intereses moratorios.	181
4.3. Aplicación de la Ejecución de Sentencias en el procedimiento de "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario".	183
4.3.1. Sentencia de condena de desocupación del inmueble.	185
4.3.2. Sentencia de condena de suerte principal.	186
4.3.3. Sentencia de condena de pena convencional.	188
4.3.4. Sentencia de condena de gastos y costas.	189
4.3.5. Sentencia de condena de intereses moratorios.	192

CAPITULO V: PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 962 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS PARA EL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Análisis Jurídico del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	197
5.2. Análisis Jurídico del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	199

CONCLUSIONES.

206

BIBLIOGRAFIA.

210

INTRODUCCION

La presente tesis, analiza la figura de la fianza en las controversias que se promueven en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, describiendo la posición del fiador como obligado solidario y proponiendo unificar los criterios de los jueces del arrendamiento inmobiliario en relación al embargo de bienes propiedad del fiador, ya que en algunos casos autorizan dicho embargo y en otros casos no.

En virtud de lo anterior, se propone una reforma al artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, solicitando sea señalado textualmente en dicho precepto legal, que sean embargados los bienes propiedad del fiador, no obstante lo anterior, si el fiador al contestar la demanda, acredita con los recibos de pago o escritos de consignación el haber hecho el pago, o en su caso realiza el pago de las rentas adeudadas, entonces el juez ordenará quede sin efectos el embargo de bienes trabado en su contra, lo anterior en virtud de que el fiador no cuenta con dichos documentos, los cuales únicamente se le entregan al arrendatario durante la existencia del arrendamiento. Por lo que el presente trabajo de tesis, lo desarrollaremos de la siguiente forma:

En el capítulo primero, se analizaran siete decretos que el legislador ha publicado en los últimos quince años en relación al arrendamiento inmobiliario, así como también, señalaremos las principales diferencias entre cada uno de ellos, ya que los mismos en algunos casos han beneficiado al arrendatario y en otros casos han beneficiado al arrendador. Así como también señalaremos el tema de la problemática inquilinaria ya que

durante muchos años, nos hemos percatado que existen más arrendatarios que arrendadores y ello genera un incremento en el monto de las rentas, mismas que en la mayor parte de los casos no pueden ser cubiertas por los arrendatarios.

En el capítulo segundo, se señalará la forma de como se tramitan los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, mismos que se promueven de acuerdo a la fecha de celebración de los contratos respectivos, así como de acuerdo al destino de la localidad dada en arrendamiento. Es decir analizaremos el procedimiento denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación" y el "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario"

En el capítulo tercero estudiaremos a la fianza desde su definición, hasta su vinculación con el contrato de arrendamiento, lo anterior de acuerdo a la relación jurídica que existe entre el arrendador, arrendatario y fiador; estudiaremos los elementos y clasificación, así como los beneficios a que tiene derecho el fiador, denominados "de orden y de excusión", fundamentalmente exponiendo la figura del fiador, desde sus diversas etapas procesales al ser demandado a juicio, por ser obligado solidario del arrendatario.

En el capítulo cuarto, se señalarán los tipos de sentencia que se dictan en los juicios de arrendamiento inmobiliario, así como el valor que se da a las pruebas ofrecidas y admitidas, y también las acciones y excepciones promovidas por las partes, analizando detalladamente la forma en la que dicha resolución debe de ser dictada.

CAPITULO I

ANALISIS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS Y ADICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.1. Decreto de 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de febrero de 1985.

1.2. Decreto de 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

1.3. Decreto de 11 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993.

1.4. Decreto de 29 de abril de 1996, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de mayo de 1996.

1.5. Decreto de 15 de octubre de 1998, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de octubre de 1998.

1.6. Decreto de 15 de abril de 1999, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 17 de abril de 1999.

1.7. Decreto de 26 de abril de 2000, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de abril de 2000.

En el presente capítulo se analizará en forma detallada todos y cada uno de los decretos que se han publicado en relación al arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, iniciando desde la reforma de 1984, hasta la actualidad. Así como también sus respectivas exposiciones de motivos a cada una de las modificaciones, derogaciones y creaciones de artículos en relación a la materia inquilinaria.

Lo anterior con el objeto de poder estudiar en cada uno de los decretos, los motivos por los cuales se han realizado cambios, ya sea en beneficio de los arrendatarios, o bien en beneficio de los arrendadores, según la época que se haya vivido. En los cambios que se han venido realizando, podremos percatarnos de que la ley tiene que sufrir transformaciones según las necesidades del pueblo, tratando de beneficiar en la mayor parte de los casos, a la clase desprotegida, que en la mayoría de las ocasiones es la de escasos recursos; así pues, empezaremos a exponer los mencionados decretos.

1.1. Decreto de 28 de diciembre de 1984, reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de febrero de 1985.

Los aspectos sociales que surgieron al promoverse esta iniciativa de reforma, expuestos por la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento se basan principalmente, en la situación política, social y económica de esa época, los cuales se toman en consideración en todas y cada una de las propuestas de los diferentes partidos políticos. Teniéndose la

comparación legislativa con diferentes leyes de los estados, así como con las de otros países para determinar como se regula el arrendamiento de inmuebles.

La mencionada Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento, se constituyó el 23 de diciembre de 1983, analizando las propuestas de diversos partidos políticos, teniendo reuniones con diversas instituciones de vivienda, así como con los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Departamento del Distrito Federal, INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO y FOVI; lo anterior con el fin de mejorar las normas relativas al arrendamiento de inmuebles para casa habitación¹.

El problema más grave de la Ciudad de México y su zona conurbada es, sin duda, la falta de vivienda en arrendamiento y la escasa posibilidad de un sector minoritario de obtener vivienda y ser propietaria de esta, ya que los ingresos que percibe la mayoría de esta población son por debajo del salario mínimo, situación que hace imposible la adquisición de vivienda. Otro de los factores que aumenta el problema de la vivienda en el Distrito Federal y en los Municipios conurbados, es el crecimiento demográfico, hecho que ha ocasionado una mayor demanda de servicios tales como transporte, agua, drenaje, alumbrado público y vialidad.

La necesidad de vivienda, servicios y demás situaciones anteriormente señaladas, aunado a la desigualdad económica que existe entre la población, ha generado diversos programas de vivienda en beneficio de la

¹ Exposición de Motivos a la iniciativa de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de diciembre de 1984, Pág.43.

clase de escasos recursos. Dichos programas apoyados por el estado, han sido generados desde el año de 1972 con la incorporación de la fracción XII al artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consistentes en la obligación que tienen los patrones de aportar el 5% del salario de sus trabajadores para el fondo nacional de vivienda, mismo que aumenta la posibilidad de adquirir habitaciones en propiedad mediante créditos baratos².

Asimismo el artículo 4 Constitucional, sufre una modificación en el año de 1983, incorporando "El derecho a la vivienda digna y decorosa", surgiendo con ello tres fondos nacionales para el apoyo a la vivienda los cuales son ; "El Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores" (INFONAVIT), "El Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado" (FOVISSSTE), y por último el "Fondo de Vivienda para los Militares" (FOVINI). El primero de estos fondos se forma por las aportaciones de los trabajadores de empresas privadas y es el más importante, puesto que los recursos con los que cuenta son por muchas veces, más que el de las otras dos instituciones. El segundo de los fondos es creado para beneficio de los trabajadores de todas aquellas dependencias del gobierno y por último el Fondo de Vivienda para los Militares es creado en beneficio de los miembros de esa institución³.

Las Instituciones anteriormente señaladas, cumplen un papel fundamental, ya que los ingresos que manejan, provenientes del sueldo de sus trabajadores, permiten beneficiar a miles y miles de empleados, mediante sus programas de construcción de vivienda, financiamiento para la adquisición de

² IBIDEM Pág. 47

³ IDEM

estas y otros más, no obstante ello, dicha actividad no satisface en gran parte la demanda de los habitantes del Distrito Federal y de su zona conurbada, hecho que sigue generando una seria necesidad por la búsqueda de vivienda.

Un factor importante de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, es que la mayoría de la población se inclina, en forma absoluta, por la compra y no por la renta de la vivienda; no obstante lo anterior, es sólo la gente de mayor poder adquisitivo, que es una minoría, la que tiene la oportunidad de obtener vivienda en propiedad, misma que es promovida por el sector privado a muy altos costos, debido a los gastos de publicidad, material, maquinaria e intermediarios comerciales y en algunos casos, por los altos costos de financiamiento bancario.

La vivienda en arrendamiento se ha convertido en uno de los principales conflictos que afecta a una inmensa población de la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM), ya que el precio que se paga por concepto de renta, resulta caro y en algunos caso *imposible de pagar* en relación a la capacidad de pago de la población. No obstante lo anterior, la necesidad de vivienda ha ido aumentando debido a que gran parte de la población, se ha inclinado *por la autoconstrucción*, debido a la necesidad económica de ofrecer en arrendamiento parte de su vivienda para sobrellevar el deterioro del poder adquisitivo de los salarios.

Los esfuerzos que el gobierno ha generado mediante políticas fiscales, apoyando la promoción de la vivienda para arrendamiento, no han *generado la respuesta que las autoridades y sobre todo la población han esperado*; por tal motivo, la Comisión Especial Sobre Inmuebles en Arrendamiento, sometió a consideración de la H. Cámara de Diputados un

proyecto de modificación a las leyes, mismo que reforma y adiciona diversas disposiciones legales en relación con el arrendamiento inmobiliario y como consecuencia de dicha propuesta surgió el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, mismo que en sus aspectos generales estableció lo siguiente⁴:

En el decreto citado se reformó el capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, misma que comprende del artículo 2448 al 2448-L, así como el artículo 3042 del mismo ordenamiento⁵.

En las disposiciones contenidas en la reforma mencionada, se estableció que las mismas son de orden público y de interés social, por lo tanto no podrán ser renunciables, además se determinó que para que un inmueble sea dado en arrendamiento, tendrá que cumplir con una serie de requisitos de higiene y salubridad, respondiendo con el pago de daños y perjuicios la arrendadora a la arrendataria, si es que no llegare a cumplir con los mismos.

Tratándose de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, existirá una vigencia mínima de un año, esta obligación será acatada por el arrendador, quien tendrá la obligación de continuar el arrendamiento hasta por dos años más, en el caso de que el inquilino se encuentre al corriente en el pago puntual de las rentas y siempre y cuando lo llegare a desear dicha parte.

⁴ Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

⁵ IBIDEM Pág. 4 y 5.

La renta, deberá establecerse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada una vez al año en un porcentaje no mayor del 85%, tomando de base el aumento al salario mínimo general vigente del D.F., pagándose en el tiempo convenido; en el caso de que no exista un acuerdo en este sentido, dicho concepto será pagado por meses vencidos. Además la cantidad que se establezca por concepto de renta, será cubierta a partir de que el arrendatario tenga a su disposición el inmueble dado en arrendamiento.

Por otro lado se determina la obligación del arrendador de firmar el contrato de arrendamiento y que el arrendatario también lo haga, el incumplimiento de esta situación, será imputable al arrendador. Agregando que dicho contrato, deberá tener los requisitos elementales tales como nombre del arrendador y arrendatario, ubicación del inmueble, descripción y estado físico del inmueble objeto del arrendamiento, precio de la renta y si existe garantía, mención expresa del fin para el cual se da en arrendamiento el inmueble, la vigencia y por último todas y cada una de las obligaciones del arrendador y del arrendatario, no afectando las que por ley deban de existir. Hay obligación del arrendador de entregar una copia del contrato al arrendatario, una vez que haya registrado este ante las autoridades del Departamento del Distrito Federal y en caso de no ser así, se podrá demandar el cumplimiento de esta obligación por el inquilino.

La "Causahabencia" en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación consiste en la continuación en el uso y goce del inmueble arrendado, no obstante que se llegara a presentar la muerte del arrendatario, extendiéndose el beneficio al cónyuge, concubina(o), hijos, ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido,

bajo las mismas condiciones en que fuera firmado el contrato y siempre y cuando hayan habitado el inmueble en el tiempo en que el arrendatario vivía⁶.

El presente decreto, contempla dos beneficios más para el arrendatario, el primero de ellos es el "derecho de preferencia en favor del arrendatario", que consiste en la preferencia que tiene este frente al arrendador, respecto de arrendar el inmueble en relación con otras personas, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas y el segundo de ellos, "el derecho del tanto", que es la preferencia que se da al arrendatario en la compra, cuando el arrendador desee vender la finca arrendada, además la misma ley establece los derechos y obligaciones que las partes deben de cumplir cuando se presente dicha situación, los cuales consisten en una serie de pasos, tales como el aviso de venta del inmueble, que deberá dar el propietario de forma indubitable al arrendatario, informándole el precio del bien y demás especificaciones de la compraventa, el inquilino tendrá 15 días para hacer valer su derecho de adquirir el inmueble en las mismas condiciones en las que le fue ofrecido el mismo y en caso de que exista alguna modificación en las condiciones de la compraventa, se tendrá que repetir el procedimiento, concediendo al arrendatario nuevamente un plazo de 15 días, para manifestar su derecho de adquirir el bien, cuando la modificación o incremento sea en el precio, este plazo sólo se dará cuando exista un incremento de más del diez por ciento⁷.

El "derecho del tanto", sufre una de las reformas en base a la cual los *notarios* cuando autoricen la compraventa, deben de asegurarse que los procedimientos anteriormente señalados, se hayan agotado, de lo

⁶ IBIDEM Pág. 5

⁷ IDEM

contrario, procede la "acción de nulidad" de la compraventa durante los seis meses, contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento y los notarios incurrirán en responsabilidad; pero si el arrendatario no cumple con la notificación en donde acepta la oferta de la venta, o en su caso, en la aceptación en la modificación de la oferta, no procederá la "acción de nulidad" y precluirá su derecho.

En cuanto al propietario de la vivienda, este no puede rehusar a ninguno como fiador, cuando cumpla con los requisitos que marca la ley. Y tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social, es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

El arrendamiento para casa habitación, establece que el contrato que se firme debe contener las disposiciones del capítulo IV del Código Civil. Por último, existe una adición al artículo 3042 del citado Código, que dispone que cuando se transmita la propiedad dada en arrendamiento, la respectiva escritura será inscrita, una vez que se haya cumplido y que se exprese textualmente en dicho documento que se ha cumplido con los requisitos establecidos para que opere la figura del "derecho del tanto", de lo contrario dicha escritura no se inscribirá.

Por último un único artículo transitorio establece el tipo de legislación que se aplicará respecto de los contratos celebrados con anterioridad, mismo que textualmente a la letra dice:

TRANSITORIO PRIMERO.- Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes⁸.

Por otro lado al Código de Procedimientos Civiles, se adicionó el Título Décimo Cuarto Bis, denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", mismo que comprende del artículo 957 al 968; estableciéndose disposiciones en relación al procedimiento de los juicios de arrendamiento, mismas que de manera general consisten en lo siguiente:

Las acciones que se promuevan en relación a este capítulo, deberán seguirse acompañando al escrito inicial de demanda, el contrato de arrendamiento respectivo, pues en todo caso a falta de este, la acción que se promueva no será procedente. Además en relación a los términos, estos serán de 3 días hábiles para acudir al juzgado a celebrar la "audiencia conciliatoria", después de que ha sido emplazado con las copias simples de traslado, y será de 5 días después de celebrada dicha audiencia y siempre y cuando, no se llegare a un arreglo en la misma, para contestar la respectiva demanda y oponer si es que hay, las respectivas excepciones y defensas en base a lo establecido por el mismo Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; además las partes podrán comparecer a la audiencia conciliatoria, de forma personal o a través de su representante legal y tratándose de personas morales la comparecencia será a través de su representante legal o a través de la persona que acredite estar facultada con el poder respectivo para comparecer.

⁸ IDEM

La audiencia conciliatoria será llevada a cabo por el conciliador y el Juez, quienes tratarán de que las partes lleguen a una, "amigable composición", que en caso de ser así, se elaborará un convenio, el cual será elevado a la categoría de sentencia ejecutoriada, dicho convenio será aprobado siempre y cuando se encuentre celebrado en base a la ley.

El término de 5 días para contestar la demanda y oponer excepciones y defensas empezará a correr a partir de la celebración de la audiencia conciliatoria si es que el demandado no asistiere a dicha audiencia o en todo caso si es que no se llegare a ningún arreglo en la misma, pero si el que no llegare a presentarse a dicha audiencia fuera la parte actora, se le tendrá por desistida de la demanda.

Correrá el término de 5 días nuevamente, pero esta vez a la parte actora, si es que la demandada reconviniera, pero si se presentara la rebeldía, por parte de la arrendataria ya sea por no contestar la demanda o en su caso la reconvencción los hechos se entenderán negados.

Las pruebas serán ofrecidas en un término de 10 días comunes para ambas partes y empezarán a contar a partir de que se hayan cumplido todos y cada uno de los términos anteriormente señalados; si alguna de las partes no ofreciera pruebas dentro del periodo establecido por la ley, no se admitirán posteriormente por ser extemporáneas. Además en dicho escrito de pruebas, se deberán señalar testigos, y peritos, a los primeros se les citará para la audiencia por medio del actuario adscrito al juzgado y a los segundos se les hará saber el cargo que les fue conferido, además la ley determina en el presente decreto de reforma las medidas de apremio las cuales podrán ser de hasta 3 días de arresto en caso de no comparecer ante la autoridad y por otro

lado, en el caso de que se demostrare que el oferente de la prueba proporcionó información falsa con el objeto de dilatar el procedimiento, la multa será aplicable por el equivalente a 10 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y existirá la deserción de las pruebas si es que los peritos o testigos no llegaren a presentarse al juzgado por segunda ocasión a pesar de haber sido apercibidos.

Este procedimiento, contempla dos tipos de audiencias, la primera de ellas "La audiencia previa y de conciliación", ya mencionada, es desahogada con el propósito de que las partes puedan llegar a un arreglo, hecho que concluye el procedimiento, pero si no llegare a pasar esta situación, la ley señalara fecha y hora para la celebración de "La audiencia de pruebas y alegatos", la cual será en un plazo no mayor de ocho días, contados a partir de que haya concluido el tiempo para ofrecer pruebas.

La audiencia de pruebas y alegatos, seguirá el presente orden; sólo serán admitidas las pruebas que se relacionen con los hechos controvertidos y serán desahogadas en el orden en que lo determine el juez, acto seguido las partes alegarán lo que a su derecho consideren pertinente, procediendo a dar por concluida la audiencia y se deberá dictar sentencia definitiva dentro del término de ocho días, contados a partir de la conclusión de la audiencia de pruebas y alegatos.

Por otro lado, todos y cada uno de los incidentes que se llegaren a presentar no podrán suspender el procedimiento y serán tramitados y

substanciados con el escrito presentado por cada una de las partes conteniendo las pruebas correspondientes para su interposición, celebrándose la audiencia incidental y admitiéndose las pruebas a juicio del juez y escuchándose los correspondientes alegatos, aquí la resolución será dictada en su correspondiente audiencia incidental.

La sentencia definitiva dictada podrá ser apelada por las partes en base a lo establecido por el Título Décimo Segundo del correspondiente código procesal, apelación que será admitida en ambos efectos, mientras que las demás apelaciones interpuestas contra resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento, serán admitidas en el efecto devolutivo. En general, procede la aplicación de otros artículos contenidos en el Código de Procedimientos Civiles para casos que no se contemplen en el capítulo reformado de la multicitada ley, siempre y cuando no vayan en contra de las disposiciones contenidas en dicho capítulo.

Las disposiciones del Código Civil, contenidas en el capítulo Cuarto del Título Sexto, así como las contenidas en el Título Décimo Cuarto Bis, del Código de Procedimientos Civiles mismas que ya se han estudiado, serán aplicables a todas las controversias que se susciten en relación al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, con la excepción del juicio especial de desahucio, que se tramita de acuerdo a las disposiciones del capítulo IV del Título Séptimo de este Código.

1.2. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor de fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

El derecho constitucional consagrado en su artículo 4, que ha impulsado el presente decreto de reforma consistente en "El derecho a la vivienda digna y decorosa" siendo uno de los factores principales que han seguido motivando al legislador para proponer mejores leyes en beneficio de la sociedad; ha seguido generando una demanda cada vez mayor por parte de la población para poder acceder a la vivienda en arrendamiento y más aún para poder contar con vivienda propia, *no obstante los múltiples esfuerzos que el gobierno ha venido realizando a través de la construcción y financiamiento de vivienda.*

Las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, efectuadas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 07 de febrero de 1985, han generado procesos muy largos, que llegan a durar años, llevados sin una justicia pronta y expedita, fundamentada en el artículo 17 constitucional, ya que los efectos de dicha reforma, *lejos de beneficiar las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, generan notorios beneficios para el arrendatario irresponsable, en perjuicio del arrendador, que se encuentra en desventaja, puesto que si llegare a existir un litigio respecto del bien arrendado, la renta que se haya estipulado sufrirá un deterioro y será*

menor que la que realmente se deba cobrar, hasta que el inmueble haya sido desocupado, además dicho arrendador tendrá que tomar en cuenta los costos del juicio así como la devaluación del inmueble por el mal uso que se le pudiera dar. Esto ha generado una actitud inhibitoria en los propietarios en favorecer la vivienda para arrendamiento originando la escases de ellas y como consecuencia rentas a precios muy elevados.

La iniciativa de reforma, que se analiza en el presente decreto, al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, así como al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, propuesta ante la Cámara de Diputados buscaba la equidad jurídica entre las partes, a través de una serie de modificaciones y derogaciones a diversos artículos, esperando un beneficio para la población afectada; al respecto analizaremos dichas propuestas:

En términos generales, existe la propuesta de reforma al artículo 2398 en el sentido de aumentar la duración del contrato de arrendamiento de fincas destinadas al comercio a 20 años, con el fin de proponer inversiones al comercio en un tiempo largo y mientras dure el arrendamiento, por otro lado se propúso reformar la obligación de pactarse la renta en moneda nacional y establecer la obligación de que el contrato de arrendamiento se celebre por escrito, no importando el monto de la renta e imputándose dicho incumplimiento al arrendador, además, se sometió a debate que sean derogados los artículos 2407, 2447, 2448-I y 2448-J, así como las prórrogas concedidas al arrendatario, ya que desalientan al arrendador a ofrecer viviendas para alquiler, debido a que dichos artículos constituyen una obligación más para el arrendador, quien al momento de ofrecer una vivienda en arrendamiento debe analizar que la duración del mismo sea por lo menos

por un año y puedan convertirse en tres años, si es que el arrendatario así lo deseara; otras de las disposiciones que los legisladores propusieron eliminar, consistió en la obligación de elevar el contrato a escritura pública ó conceder el derecho de preferencia y el derecho del tanto en favor del arrendatario⁹.

La propuesta de derogar el hecho de transcribir íntegras las disposiciones legales aplicables en arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación; y en el caso de fincas rústicas el derogar la obligación del propietario de un predio rústico a darlo en arrendamiento, si es que no llegare a cultivarlo o a darlo en aparcería.

Ahora bien, se propone la obligación para el arrendador de entregar el inmueble en buenas condiciones higiénicas y de seguridad lo que genera un beneficio para el arrendatario. Así como el hecho de realizar todas las obras necesarias que la autoridad sanitaria le imponga; en este caso la propuesta de reforma consiste en que el arrendador realice todas las obras necesarias que la autoridad en general le obligue.

Con relación al plazo mínimo de un año, obligatorio para las partes para dar o tomar en arrendamiento un inmueble, se propone en la iniciativa que los contratos tengan plazos menores de un año, debido a que personas como estudiantes, investigadores, profesionistas etc, al llegar a la ciudad, deseando rentar viviendas y al no estar un tiempo largo en la ciudad, tiene que optar por el hospedaje el cual en muchos casos genera que paguen

⁹ Exposición de Motivos al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de julio de 1993.

precios altos por viviendas dadas en condiciones semejantes a la de un vivienda.

Por último, se propone en la ya mencionada iniciativa, modificar el aviso de terminación del contrato, en relación a los arrendamientos que existan por tiempo indeterminado, estableciendo 15 días de anticipación y no de 2 meses en el caso de los predios urbanos, como se encontraba ya establecido; pero en el caso de los predios rústicos será con un plazo de un año. Esto además de otras propuestas de reforma, en lo general, se refieren a derogar o modificar beneficios en favor del arrendatario, hecho que como se aprecia ha generado la saturación de los tribunales como consecuencia de juicios excesivamente largos, tediosos y costosos en la mayoría de los casos.

En cuanto a las diversas modificaciones propuestas al Código de Procedimientos Civiles, tienen como fin crear procedimientos ágiles y sencillos para ambas partes, eliminando juicios costosos o retrasos intencionales en muchos casos. En un sentido, se propone eliminar la obligación de notificar de manera personal en el domicilio que se haya señalado en autos, la ejecución de la sentencia que condene a alguna de las partes; por ejemplo, si se condena al arrendatario a desocupar el inmueble materia del juicio, al ser la notificación de forma personal, dicha parte puede promover juicios que tengan como fin el seguir retrasando el procedimiento; en ese sentido y en caso de que el artículo que dispone esa obligación sea derogado; también se propone eliminar la obligación que dispone que sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución¹⁰.

¹⁰ IBIDEM Pág. 2692

Otra de las modificaciones trascendentales es la que se refiere al sentido de presuponer que los hechos de la demanda en controversias de arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación, se tengan por contestados en sentido negativo, si es que no se llegare a contestar la demanda o la reconvencción en su caso, ya que se estimó que el arrendamiento, debe ser considerado un valor semejante como lo son los derechos familiares tutelados por la ley.

En lo que concierne al juicio especial de desahucio, se propone la derogación de este tipo de juicio y que todos y cada uno de los procedimientos relativos a controversias de arrendamiento inmobiliario que sean tramitados con posterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, sean de acuerdo al procedimiento propuesto en el Título Décimo Sexto-Bis el cual se basa en un justicia pronta y expedita, estableciendo que una vez que se admita la demanda, se correrá traslado a la parte demandada, junto con la fecha para la celebración de la "audiencia de ley", misma en la que todas y cada una de las pruebas, serían desahogadas y acto seguido el juez dictara la resolución correspondiente. Es importante mencionar que lo que se conserva del mencionado juicio especial de desahucio, y se plantea en el nuevo procedimiento, es la obligación para la parte demandada de que en el acto de la diligencia, acredite estar al corriente en el pago de las rentas, ya que de lo contrario, se procederá al embargo de bienes de su propiedad, suficientes que basten para garantizar el monto de lo adeudado¹¹.

En cuanto a la figura del "fiador", quien responde por el arrendatario, la presente propuesta de reforma, solicita que las acciones que sean ejercitadas en contra de este, sean regídas también por el Título Décimo

¹¹ IBIDEM Pág. 2693

Sexto-Bis sobre las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que el fiador o los terceros que intervengan en la celebración del contrato de arrendamiento o en actos derivados de este, deben alegar lo que a su derecho convenga de acuerdo con la materia de la cual se esté hablando y por otro lado las acciones que la parte arrendataria promueva, consistentes en demandar el pago de daños y perjuicios en contra del arrendador si es que este no llegare a respetar el derecho de preferencia establecido en la iniciativa de ley que se expone en el presente punto.

Por último, se propuso que las normas que regirán en la presente iniciativa de ley en relación a la solución de conflictos en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en cuanto a que los autos y resoluciones apelados durante el desarrollo del procedimiento, sean resueltos con la apelación que se promueva en contra de la sentencia definitiva, siempre que la parte que promueva apelaciones intermedias apele la sentencia definitiva ya que de lo contrario, se tendrían por consentidas las actuaciones apeladas durante el procedimiento.

Por lo anteriormente señalado, podemos observar, que no obstante los múltiples esfuerzos que el gobierno ha seguido realizando a través de diversas instituciones, apoyando la promoción de la vivienda en arrendamiento, no ha generado la respuesta esperada, además de esto, las disposiciones de 1985 han generado actitudes abusivas por parte de los arrendatarios, quienes ocupan los inmuebles por años, pagando en muchos casos cantidades mínimas por concepto de renta, mismas que no van de acuerdo a la realidad; situación que lejos de alentar la promoción de vivienda en arrendamiento ha hecho que disminuya la oferta, generando una mayor demanda debido a la escasez de vivienda en arrendamiento. Debido a ello, se

sometió a consideración de la Cámara de Diputados el proyecto de modificación a las leyes anteriormente señaladas, mismo que tenía como fin reformar y adicionar diversas disposiciones en relación con el arrendamiento inmobiliario y como consecuencia de dicha propuesta surgió el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, que en sus aspectos generales establece lo siguiente¹²:

Por lo que respecta al Código Civil, a continuación señalaremos los artículos que sufren modificaciones en base al presente decreto, el cual establece lo siguiente: "...Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo, 2406, 2412 fracción I, 2447, 2448-B, 2448-C, 2448-J, 2448-K, 2478, 2484, 2487, 2489, fracción I y 2490; se adiciona el artículo 2489, con las fracciones IV y V, y se derogan los artículos 2407, 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042 último párrafo...". A continuación señalaremos de forma general, las derogaciones, modificaciones y adiciones contenidas en los artículos anteriormente señalados¹³.

Los artículos derogados, determinaban básicamente la necesidad de formalizar algunos contratos de arrendamiento mediante escritura pública, por otro lado establecían que la renta no podía ser incrementada en un porcentaje mayor del 85% y sólo una vez por año; el derecho del tanto y el de preferencia a favor del arrendatario en arrendamientos de casa habitación, locales comerciales o industriales. Así mismo, se derogó el precepto legal que

¹² Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

¹³ IBIDEM Pág. 2.

establecía la obligación de transcribir todas y cada una de las disposiciones contenidas en el capítulo IV del Código Civil tratándose de arrendamiento para habitación.

Se derogó también la obligación que tenía el arrendador, respecto del pago de daños y perjuicios en favor de los inquilinos, derivado del incumplimiento de realizar las obras que le ordenase el Departamento de Salubridad Pública y derivado de lo anterior, se derogó la renuncia anticipada del pago de daños y perjuicios ocasionados por dicho incumplimiento. Por otro lado, se derogó el artículo 2450 del Código Civil, el cual establecía que "ningún propietario podía rehusar al fiador que reúna los requisitos exigidos por la ley, además si la renta no llegare a exceder de veinticinco pesos por mes, el arrendatario tenía la potestad de que diera fianza o de substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta"¹⁴.

Una de las derogaciones de gran importancia, fué sin duda el artículo 2452, mismo que establecía el tiempo de pago de la renta, obligando en un primer término a realizarla en los plazos convenidos y a falta, por meses vencidos si la renta era de más de cien pesos, por quincenas vencidas si la renta era de sesenta a cien pesos y por semanas vencidas si la renta era menos de sesenta pesos. Existe también la eliminación al derecho que tenía el arrendatario de seguir pagando el mismo precio de la renta, hasta finalizar la vigencia del arrendamiento, en el caso de el inmueble sufriera la pérdida total o en su caso, parcial y esta durare más de dos meses, siempre y cuando el arrendatario, no llegare a demandar la rescisión del contrato de arrendamiento¹⁵.

¹⁴ IBIDEM Pág. 3

¹⁵ IDEM

Se derogó la obligación del propietario de un predio rústico de dar en arrendamiento o en aparcería su propiedad si es que no la llegare a cultivar; tratándose del arrendamiento de fincas rústicas, existía la obligación de sólo incrementar la renta hasta en un 10% en relación al precio de la renta anterior y relacionado con esto, también se elimina la obligación de renovar por otro año el respectivo contrato. Además se derogó el hecho de que finalizaba la obligación que tenían los terceros en relación al arrendamiento, al concluir la vigencia del contrato, frente al arrendador, salvo convenio en contrario.

Por último, se derogó la obligación de renovar el contrato en forma automática, en caso de concluido el arrendamiento, así como su prórroga; además de la obligación que los notarios tenían de no inscribir las escrituras en las que se transmitiría la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, si es que este no mencionaba textualmente que se habían agotado los procedimientos correspondientes respecto al derecho del tanto en favor del arrendatario.

Las modificaciones, al Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la República en materia federal; por lo que respecta al término del contrato de arrendamiento, consisten en aumentar de 15 a 20 años la duración de los mismos, que versen sobre fincas destinadas al comercio o a la industria; además la obligación de firmar el contrato de arrendamiento, esto sin importar el monto de la renta, imputando dicho incumplimiento al arrendador.

Se suma la obligación a cargo del arrendador, consistente en que este entregue el inmueble en condiciones de higiene y seguridad; por otro

lado se modifica una obligación más para el arrendador, la de realizar las obras que la "autoridad sanitaria" ahora cambiado por la "autoridad correspondiente" le ordene. Por otro lado, el derecho de preferencia ya no se contempla en la ley, sin embargo sigue existiendo el derecho del tanto, el cual consiste en que si el arrendatario ha ocupado el inmueble dado en arrendamiento por 5 años, tendrá el derecho a ser preferido frente a terceros, si es que se llegare a vender la vivienda. Modificándose también el procedimiento consistente en los avisos dados al arrendatario si es que llegare a aceptar la oferta; además se contempla que si existen varios arrendatarios, será el inquilino que tenga más tiempo arrendando el inmueble, quien pueda ejercitar el derecho del tanto frente a los demás; pero si existieren dos inquilinos bajo esas mismas condiciones, entonces el derecho del tanto será para el inquilino que presente primero la cantidad a pagar por el inmueble.

Se modifica la duración mínima de vigencia del contrato de arrendamiento, ya que en la ley anterior, establecía un plazo obligatorio para las partes y el presente decreto, modifica esta disposición estableciendo la leyenda "salvo pacto en contrario", permitiendo así la celebración de contratos de arrendamiento con una vigencia menor a 12 meses. Por otro lado, en el caso de los contratos celebrados por tiempo indeterminado, el término concedido al inquilino para desocupar voluntariamente el inmueble será de 15 días y no de 2 meses como se establecería anteriormente, tratándose de predios urbanos; y de 1 año de anticipación en el caso de predios rústicos.

Se adicionan otras causales de rescisión del contrato de arrendamiento, mismas que pueden ser promovidas por el arrendador; dichas adiciones consistenten en la falta de pago de la renta, pactada en el tiempo y modo convenido así como en el hecho de que el arrendatario, deje de

conservar la cosa arrendada de la misma forma y durante el tiempo que dure el arrendamiento, teniendo que realizar las reparaciones necesarias, así también será responsable por la pérdida ya sea total o parcial del bien dado en arrendamiento y por último podrá también promover la rescisión el arrendatario, si es que llegaren a existir vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento y estos fueren desconocidos por dicha parte.

Además de lo anteriormente señalado, si el contrato de arrendamiento se celebra por un tiempo determinado, este terminará en el día fijado en el mismo documento y si la fecha no fuera cierta, entonces se estará a lo dispuesto de dar el aviso correspondiente para que se de por terminado el contrato, con la anticipación de 15 días y no de 2 meses como anteriormente se establecía, estando obligado el inquilino a poner las cédulas y mostrar el interior de la localidad, si se pretendiera vender la misma.

Se modifica el artículo 2487, en el sentido de que cuando las partes, sigan ocupando el inmueble dado en arrendamiento por tiempo indeterminado, es decir sin oposición del uso y goce, podrán solicitar cualquiera de ellas, la terminación del mismo con 15 días de anticipación, estableciendo dicho artículo que cesan las obligaciones de un tercero, establecidas durante la vigencia del contrato, salvo pacto en contrario, con el fin de garantizar el cumplimiento del contrato¹⁶.

¹⁶ IDEMD

En relación al Código de Procedimientos Civiles, señalaremos los artículos que sufren modificaciones, en base al presente decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, mismo que establece en relación al Código Procesal, lo siguiente.

"...Se reforman los artículos 42, 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo 731; 957 a 966 y la denominación del título Décimo Sexto Bis, se adicionan los artículos 285 con un último párrafo y 517 con un último párrafo y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo. A continuación señalaremos de forma general, las derogaciones, modificaciones y adiciones contenidas en los artículos ya mencionados¹⁷.

Una de las reformas que estableció la ley procesal en dicho decreto, fué en el sentido de modificar la "notificación personal de la sentencia condenatoria", por la "notificación personal" realizada en el sentido de hacerla sólo en cuanto a aquella que condene al arrendatario de casa habitación a desocupar el inmueble, motivo de la controversia. Por tal motivo y derivado de lo anteriormente señalado, se derogó a su vez, la procedencia del lanzamiento, después de 30 días de haberse notificado al inquilino el auto de ejecución.

En cuanto a todas aquellas demandas de arrendamiento de fincas urbanas para habitación mismas que dejen de contestarse, la ley determina que, todos y cada uno de los hechos narrados en el correspondiente escrito inicial de demanda se entenderán contestados en sentido afirmativo.

¹⁷ IDEM

Se adiciona al presente decreto, lo relacionado con la prueba pericial, sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras; en el sentido de promoverse en la ejecución de sentencia, si es que hubiese sido procedente tal prestación, recabándose los correspondientes informes, por la parte interesada.

Se adiciona, el derecho que tiene el arrendatario, consistente en desocupar el inmueble objeto del arrendamiento en un tiempo de 4 meses, mismo que se le concederá, siempre y cuando el arrendatario al contestar la demanda instaurada en su contra se allane en todos sus términos o se confiese a la misma.

El presente decreto, modificó el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, denominado anteriormente "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", creándose con el presente decreto un nuevo Título Décimo Sexto Bis, denominándolo "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", sufriendo modificaciones los artículos contenidos en dicho título, contemplados del 957 al 966 del ordenamiento procesal¹⁸. Por otro lado, es preciso manifestar que el juicio especial de desahucio, establecido de los artículos 489 al 499, es derogado estableciéndose que todos y cada uno de los juicios tramitados con posterioridad a la entrada en vigor del presente decreto serán tramitados de acuerdo al nuevo Título Décimo Sexto Bis, es importante señalar que no serán aplicables las nuevas disposiciones del título Décimo Sexto Bis, para todas

¹⁸ IBIDEM Pág 4

aquellas controversias de casa habitación que se encuentren en arrendamiento con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto¹⁹.

Continuando con las modificaciones, con respecto a los artículos anteriormente señalados, se establece que todas las controversias relativas a arrendamiento inmobiliario, con excepción de los arrendamientos de casa habitación que se encuentren arrendados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, serán tramitados, mediante el Título Décimo Sexto Bis, denominado "De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario", y serán seguidos también mediante este procedimiento los juicios que se interpongan en contra del fiador, terceros inmiscuidos en controversias relacionadas con el arrendamiento, así como por el reclamo que el arrendatario haga al arrendador correspondiente al pago de daños y perjuicios, regulados en los artículo 2447 y 2448 J del Código Civil²⁰.

En la presentación de el escrito inicial de demanda o en la contestación a la misma, se establece la obligación de acompañar a dichos escritos, el original del contrato de arrendamiento, adicionándose otra obligación más para las partes, consistente en ofrecer todas y cada una de las pruebas, así como presentar todos y cada uno de los documentos, mismos que servirán para demostrar la razón de su dicho, anexando la petición de la expedición de todos aquellos documentos que las partes no tengan en su poder.

Admitida la demanda se correrá traslado de ella a la parte demandada, para que conteste la misma en un término de 5 días, pero

¹⁹ IDEM

²⁰ IBIDEM Pág. 2

bienes propiedad de la demandada, mismos que basten a garantizar el monto de lo demandado²².

Por otro lado, se establece como domicilio legal del ejecutado el inmueble dado en arrendamiento y en cuanto a los incidentes, en base al presente decreto, los mismos no suspenderán el procedimiento, por lo tanto se tramitarán con el escrito anexando las pruebas correspondientes de la parte que lo haya promovido en donde el juez, resolverá en la "audiencia de ley", junto con la sentencia definitiva.

Las apelaciones en base al presente decreto, sufren una importantísima reforma, consistente esta en que las partes, podrán apelar los autos y resoluciones del procedimiento, las cuales serán admitidas de acuerdo a la ley, reservándose su tramitación, hasta la apelación que se llegare a promover en contra de la definitiva; es importante señalar que todas las apelaciones promovidas durante el juicio, serán tramitadas cuando se llegare a promover recurso de apelación en contra de la definitiva siempre y cuando, hayan sido promovidas por la misma parte que apelo en contra de la definitiva y no se dará trámite a las apelaciones interpuestas por su contraria, si es que esta no llegare también a promover recurso de apelación en contra de la definitiva. La apelación extraordinaria no procederá en este tipo de juicio, siendo admitidas solamente en el efecto devolutivo.

Los artículos transitorios que se establece en presente decreto, consisten en determinar la fecha en la que empezarán a aplicarse las presentes disposiciones, por tal razón consideramos trascendental transcribir

²² IDEM

textualmente las mismas, debido a que estas han sido motivo de diversas prórrogas en cuanto a su aplicación.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto²³.

1.3. Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993; de fecha 11 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993.

Los aspectos sociales que motivaron la presente iniciativa de reforma tuvieron como fin, el seguir proponiendo beneficios para fomentar la

²³ IDEM.

vivienda en arrendamiento, ya que la demanda que la población exige es cada vez mayor, siendo este un problema que afecta a la mayoría de los países, no siendo México una excepción, ya que este es un reto que el país tiene como meta principal.

Haremos mención a que la vivienda significa, para la población que se encuentra en la zona metropolitana del Distrito Federal, una necesidad fundamental, necesidad que se presenta en toda la población en general, sin importar, clases sociales, culturales o de sexo, ya que la vivienda significa la reunión familiar de todos sus integrantes, desde el nacimiento de la familia y en algunas ocasiones hasta la conclusión de esta. Dicha necesidad es tan fundamental para la población, que es la misma constitución la que fundamenta este derecho; básicamente en su artículo 4 en relación al derecho que tienen los ciudadanos mexicanos de "gozar y disfrutar de una vivienda digna y decorosa", consagrando este derecho, junto con otros no de menor importancia, como son la igualdad que existe entre el hombre y la mujer; el derecho a decidir el número de hijos que se desee tener, el derecho a la salud que tiene toda persona, así como los derechos de los niños a la satisfacción de sus necesidades así como a la salud física y mental.

En virtud de lo anterior, podemos observar que el derecho a la vivienda, tiene el rango de ser un derecho constitucional, es por ello que las autoridades han fomentado todo tipo de programas con el fin de seguir apoyando y fomentando al tratar de garantizar esa necesidad, teniendo como fin el poder dotar de vivienda a toda la familia mexicana.

Una de las situaciones por las cuales se decidió modificar la presente ley, fue sin duda alguna el que se haya abrogado el decreto de 31 de diciembre de 1948, conocido comúnmente con el nombre de "rentas congeladas", ya que dicho beneficio en favor de los arrendatarios, ha generado que los inmuebles que se encuentran bajo esta situación, presentan un grave deterioro, así como en la construcción del mismo, debido a que los inquilinos, dada su situación económica, no podían mejorar la calidad de dichos inmuebles y por otro lado, los propietarios no destinaban recursos de su parte para mejorar dichos inmuebles, por la razón lógica de que sabían que no recibían beneficio alguno como consecuencia de ofrecer en arrendamiento dicha vivienda. Un ejemplo de ello lo eran las grandes construcciones habitacionales, que en algunos casos registraban un número aproximado de cien mil habitantes viviendo dentro de dichas construcciones, teniendo como característica común en todas ellas, el grave deterioro, que ponían en peligro a las personas que los habitaban²⁴.

Una de las políticas que se utilizó, fue en el sentido de dar un mayor apoyo a los organismos del Estado, responsables de crear la vivienda de interés social, resumiendo, se establecieron nuevas reglas de funcionamiento de los programas manejados por el Infonavit, así como para sus esquemas de financiamiento, todo esto con el fin de beneficiar a la clase trabajadora. Pero no obstante ello, la escasez de vivienda en arrendamiento, continúa siendo un grave problema, además de que las pocas viviendas ofrecidas en arrendamiento han elevado el costo de sus rentas, en perjuicio de los inquilinos.

²⁴ Exposición de Motivos a la iniciativa del Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 1993

Derivado de lo anteriormente señalado se llega a la conclusión de que la ley vigente, resulta ser insuficiente e irreal de acuerdo a la problemática inquilinaria. Por otro lado, el fin de las anteriores reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, publicadas en el mes de julio de 1993, fue el de establecer un sistema más equitativo y justo entre las partes, beneficiando tanto al arrendador como al arrendatario, con procedimientos ágiles y sencillos, teniendo como base el principio de una justicia pronta y expedita y no saturando así los tribunales con procedimientos que en algunos casos pudieran durar años y por otro lado, el mencionado decreto esperaba una reacción en la población, consistente en el fomento u ofrecimiento de viviendas en arrendamiento.

La reforma que se estudia en el presente punto atañe única y exclusivamente los artículos transitorios, transcritos en el punto anterior mismos que forman parte del decreto de reforma publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, dichos artículos establecen básicamente la entrada en vigor de los preceptos contenidos en el mencionado decreto, al respecto nos permitimos transcribir los mismos por las gran importancia que ello conlleva.

ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION CON FECHA 21 DE JULIO DE 1993.

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

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

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

México, D.F. a 14 de julio de 1993.- Dip. Juan Ramiro Robledo Ruiz, Presidente.- Sen. Mauricio Valdés Rodríguez, Presidente.- Sen. Mauricio Valdés Rodríguez, Presidente Diputado Luis Moreno Bustamente, Secretario Senador. Gustavo Salinas Ifiguez, Secretario.- Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Presidencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres .- Carlos Salinas de Gortari .- Rubrica.- El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rúbrica²⁵.

Los artículos transitorios, establecían un término de 90 días contados a partir de la publicación del decreto en el Diario Oficial de la Federación para la entrada en vigor de las disposiciones contenidas en dicho decreto; por tanto la fecha en cuestión era el día 19 de octubre de 1998.

²⁵ Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Ahora bien, el espíritu del legislador, consiste primeramente, en otorgar un plazo mayor para la entrada en vigor de dichas disposiciones, es decir proponen el tiempo de "cinco años", contados a partir del día 21 de julio de 1993; y agregado a esta proponen una segunda modificación a dichos transitorios, estableciendo una excepción al caso, y determinando en que situaciones si se empezarían a aplicar las mismas²⁶.

Al respecto nos permitimos transcribir textualmente las tres excepciones, en las cuales si se aplicarían las nuevas disposiciones:

"Primero, que sean inmuebles de nueva construcción, estos es inmuebles que se dediquen al arrendamiento de vivienda para habitación y así se construyen desde su inicio.

Segundo, Aquellos inmuebles que teniendo un uso distinto al de habitación actualmente, se dediquen al arrendamiento y vivienda mediante el cambio de uso del suelo, y

Tercero, Aquellos inmuebles que no encontrándose arrendados al 19 de octubre de este año, se establezcan con el objeto de contar con nuevos espacios de vivienda²⁷."

El decreto establecía que en los tres supuestos textualmente citados con anterioridad, si se aplicaría la nueva legislación tanto en lo relativo

²⁶ Exposición de Motivos a la iniciativa del Decreto por el que se modifican los Artículos Transitorios del diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 1993.

²⁷ IBIDEM Pág. 809

a las disposiciones contenidas en el Código Civil, así como las del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Las anteriores modificaciones tienen como fin, el incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento, reduciendo así los elevados costos que se pagan por concepto de renta. Por otro lado, con en el decreto que modifica los artículos transitorios, estableciendo un tiempo de 5 años, se propicia una situación de estabilidad y mayor ofrecimiento en la vivienda dada en arrendamiento; además de que se protege a los inquilinos durante dicho lapso de 5 años, esto con el fin de que prosperen todos y cada uno de los proyectos planteados.

Con el decreto a los artículos transitorios, se busca principalmente, incrementar la oferta de vivienda dada en arrendamiento, a bajos precios por concepto de renta, así como la igualdad jurídica entre las partes, misma que debe fundamentar todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que se celebren, con posterioridad a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Federación del decreto.

El presente decreto fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de septiembre de 1993, estableciendo lo que a continuación se transcribe textualmente:

DECRETO

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

Se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993. .

Artículo Unico.- Se reforman los Artículos Transitorios del Diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación para quedar como sigue:

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

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

I.- No se encuentran arrendador al 19 de octubre de 1993;

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

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

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles

para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993²⁸.

1.4. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ; de la Ley Orgánica de Nacional Financiera; del Código de Comercio; de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de fecha 29 de abril de 1996, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de mayo de 1996.

Una de las necesidades básicas que demanda la población, es el poder contar con procedimientos legales, ágiles y procedentes, así como leyes adecuadas de acuerdo con sus necesidades, obteniendo sentencias justas y equitativas para las partes con el fin de alcanzar la debida seguridad jurídica que todo país desea; y que el nuestro no es la excepción, por ello el Gobierno Federal pugna porque cada día se encuentre nuestro país sujeto a un marco

²⁸ Decreto por el que se modifican los Artículos Transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993

de legalidad de acuerdo a procedimientos legales, ágiles, benéficos y sencillos para las partes.

La propuesta de reforma al Código de Procedimientos Civiles básicamente consiste en que dicho ordenamiento contenga procedimientos cortos, eliminando disposiciones que den motivo a procedimientos largos. Por otro lado, la reforma expuesta en el presente capítulo será aplicable para todos aquellos locales comerciales que se encuentren dados en arrendamiento independientemente de la fecha de celebración del contrato y para casa habitación, siempre que el contrato se haya celebrado por primera vez con fecha posterior al 19 de octubre de 1993²⁹.

Así pues detallaremos las principales reformas a dicho ordenamiento, comenzando por describir algunas de ellas, tales como el derecho de inscribir la demanda en el Registro Público de la Propiedad, suprimiendo con ello la denominada "cédula hipotecaria", La incompetencia del juez, la litispendencia, conexidad de la causa, la falta de personalidad del actor o del demandado, la falta de cumplimiento del plazo o de la condición a que este sujeta de la obligación, El orden o la exclusión; la improcedencia de la vía, la cosa juzgada, etc.³⁰.

Además el Código de Procedimientos Civiles, contempla el procedimiento a seguir para el trámite de estas excepciones así como los

²⁹ Exposición de Motivos al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; de la Ley Orgánica de Nacional Financiera ; del Código de Comercio; de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 1996.

³⁰ IBIDEM PÁG.4

efectos que pueden producir en el procedimiento esto en caso de que el Juez declare procedente alguna de ellas.

Las excepciones procesales han tenido cambios fundamentales en cuanto a su denominación; es decir, estas han venido cambiando, ya que anterior a las reformas de 1985 tenían el nombre de "excepciones de previo y especial pronunciamiento", posteriormente con la reforma de 1985, anteriormente señalada, misma que fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 07 de febrero de 1985, cambian, denominándose "excepciones dilatorias" y nuevamente con la reforma de se estudia en el presente punto, misma que fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996, cambian, nombrandose "excepciones procesales", mismas que actualmente siguen llevando dicho nombre³¹.

En cuanto a las excepciones procesales, las mismas deberán promoverse ya sea en el escrito de contestación a la demanda o en de contestación a la reconvenición, adjuntando las respectivas pruebas para la procedencia de las mismas y posteriormente la parte contraria tendrá el término de tres días para dar contestación a dichas excepciones, por otro lado existe la facultad del juez, de estudiar de oficio la "personalidad" de las partes que promueven en el juicio, así como prevenir a las mismas para que se subsane si es que faltare acreditarla.

También el Código de Procedimientos Civiles, establece como y cuando proceden cada una de ellas así como el trámite que se deberá seguir sobre estas, para que procedan. Específicamente en los juicios del Arrendamiento Inmobiliario, en su artículo 42 de la citada ley procesal,

³¹ IBIDEM Pág. 5

establece la obligación que tienen las partes, al promover las excepciones procesales de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, será necesario presentar como pruebas documentales, las copias selladas de la demanda, las copias de la contestación de demanda, las cédulas del emplazamiento del juicio primeramente promovido; y presentar en el caso de promover la excepción de cosa juzgada, la copia certificada de la sentencia de segunda instancia o copia certificada de la sentencia emitida por el Juez de primer grado y el auto que la declaró ejecutoriada³².

Las antes mencionadas excepciones dilatorias, cambian su denominación por "excepciones procesales", con las señaladas excepciones procesales, deberá darse vista a la parte actora para que manifieste lo que a su derecho convenga, presentado los documentos o pruebas que sirvan de apoyo para que proceda tal situación.

Una de las reformas trascendentales de 1996, es que las excepciones procesales, sólo podrán resolverse en la audiencia de ley, misma que por ningún tipo de situación podrá suspenderse y en la cual se desahogarán todas y cada una de las pruebas ofrecidas por ambas partes, se escucharán los alegatos de dichas partes, resolviéndose la misma en la propia audiencia.

Por otro lado se regula que todas y cada una de las promociones presentadas por la partes deben de ser formuladas al español y ser firmadas

³² Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; de la Ley Orgánica de Nacional Financiera ; del Código de Comercio, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril de 1996.

por el promovente para darle autenticidad y veracidad a dichos escritos; por otro lado, no se dará trámite a las promociones que no se encuentren firmadas, es decir se tendrán como no presentadas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal³³.

En relación con las promociones presentadas por las partes, la presente reforma estableció el lugar y hora de la presentación de dichas promociones, mismas que deben ser presentadas en el horario del juzgado mediante la oficialía del juzgado o después de ese horario en la oficialía de parte común, la que tiene un horario de las nueve horas hasta las veintiún horas, eliminándose la opción de presentar dichas promociones en el domicilio de los secretarios autorizados para tal efecto, lo anterior con el propósito de evitar alteraciones en la fecha de presentación de documentos, eliminándose así la corrupción de dichos actos.

La reforma de 1996, varió la forma de tramitación de las apelaciones promovidas por las partes, durante el procedimiento, ya que para el caso de ser admitidas estas, ya sea en un solo efecto o en ambos efectos, la ley establece que el superior que conozcan del asunto, deberá de formar con los escritos presentados por el apelante y el apelado, un "expediente de constancias" así como un "toca de apelación", mismos que servirá para todas y cada una de las apelaciones promovidas ante dicha autoridad, de las cuales el Juez inferior deberá de llevar un registro de las que se hayan tramitado en el presente juicio y enviadas al superior. Al respecto es preciso detallar el procedimiento para las apelaciones promovidas en materia de arrendamiento inmobiliario; se presentará recurso de apelación, mediante el correspondiente

³³ IBIDEM Pág. 4

escrito, mismo que deberá contener los agravios que le causen a la parte que lo promueve, y serán de 6 días para autos y sentencias interlocutorias y de 9 días tratándose de sentencias definitivas, los términos anteriormente señalados, comenzarán a partir de que surta efectos el auto o sentencia que se este impugnando³⁴.

En cuanto a la reforma estudiada, tratándose de las audiencias, se establece que las mismas serán públicas, teniendo algunas excepciones en las cuales se deberá de explicar el porque dicha audiencia se tendría que realizar de forma privada. Por otro lado, los requisitos fundamentales de las audiencias, consisten básicamente en la constancia de la fecha exacta en la que se inicie la misma, la hora en que termine la misma así como la firma de todos y cada uno de los que intervinieron en ella y se llevarán a cabo sin interrupciones de terceras personas ajenas al juicio, ya que en caso contrario, se impondrá una sanción a la persona que llegare a faltar a dicho mandato.

Una de las reformas que permitieron en base al presente decreto, simplificar los trámites para que estos no se volvieran largos, lo es el hecho de que las partes, podrían pedir copias simples de ciertos documentos, sin la necesidad de la presentación de promoción, y sería entregado el documento con el simple hecho de pedirlo de forma verbal, pero para el caso de que las partes llegaren a pedir copias certificadas de algún expedientes, sería necesario solicitarlos mediante escrito firmado por las personas autorizadas para ello y posteriormente se deberá dejar el recibo de pago correspondiente para poder solicitar dicho documento.

³⁴ IBIDEM Pág. 5

Tanto las sentencia interlocutorias, como definitivas, tendrán un término para ser dictadas y se modifica por el presente decreto, obligando a los juzgados para que este se compute incluyendo la publicación de la misma en el boletín judicial. Así pues, dicho término será de 8 días, tratándose de sentencias interlocutorias y de 15 en sentencias definitivas aumentando 8 días más, si es que los documentos que sirvieren de base para la resolución del juicio fueren demasiados. Por otro lado, las sentencias de tribunal de segundo grado también tendrá un término de 15 días para la entrega del proyecto y 5 días para el voto que emitan los magistrados. Además de lo anterior, en el caso de autos, interlocutorias o dictado de cualquier otra resolución, se tendrá el plazo de 10 días para dictar la correspondiente resolución³⁵.

Como ya anteriormente habíamos señalado, el decreto que se detalla en el presente punto, tiene como fin primordial, el establecer procedimientos más cortos y menos complicados para las partes, por tal motivo, en relación a los documentos ofrecidos por la partes, la reforma del 96º obliga a presentar todos y cada uno de los documentos, básicamente en la primera promoción el la que actúen, esto es junto con el escrito inicial de demanda y a su vez en el escrito de contestación a la misma, ya que los mismos, tienden a fundar en un primer momento las acciones que se promuevan y por parte de la demandada a probar las excepciones que en su caso haya promovido.

Todos y cada uno de los incidentes promovidos por las partes, tendrán un término de tres días para resolverse, siendo importante manifestar, que para que procedan los mismos, se deberá de anexar todas y cada una de las pruebas con las cuales se estima demostrar la procedencia de dichos

³⁵ IBIDEM Pág. 7

incidentes y por lo tanto, no serán admitidas pruebas posteriores si es que no se llegaren a ajustar a derecho. Por otro lado, la autoridad deberá de citar a las partes para oír la sentencia Interlocutoria en la correspondiente "audiencia incidental", la cual será señalada en un término de diez días, misma en la que se desahogarán las pruebas ofrecidas por las partes y posteriormente se escucharán los alegatos, resolviéndose todos y cada uno de los incidentes promovidos por las partes³⁶.

En cuanto a los documentos que deba de ofrecer la demandada al momento de contestar una demanda, básicamente los mismos tienden a acreditar mediante el poder correspondiente, la personalidad de acuerdo a la persona física o moral a la cual representen, así como los documentos que prueben las excepciones opuestas al contestar la demanda y todos y cada uno de los documentos que dicha parte tenga en su poder, mismos que sirvan para acreditar los hechos narrados en su respectivo escrito de contestación a la demanda, manifestando la imposibilidad para presentar algún tipo de documento que no se tenga por el momento y acreditando ya haberlos solicitado, ya que de lo contrario no serán admitidos, a menos de que se llegare a tratar de pruebas supervenientes. La ley, entiende que las partes que tengan la posibilidad de pedir copia del original del documento y no exista prohibición alguna para darselos, están obligados a presentar dichos papeles, en conclusión todos y cada uno de los documentos que dicha parte demandada tenga en su poder al momento de contestar la demanda.

Por otro lado, el juez tendrá la obligación de girar todos los oficios necesarios a fin de requerir a la autoridad a la que va dirigido dicho oficio, el cumplimiento de la expedición y entrega a las partes interesadas del

³⁶ IDEM

documento solicitado, apercibiendo con sanciones pecuniarias en caso de no darle el tramite correspondiente, esta facultad del juez, será ejercida, siempre y cuando las partes manifiesten "bajo protesta de decir verdad", la imposibilidad para poder presentarlos antes el juzgado; además se deberán *presentar copias simples de la contestación, si es que se interpusiera la reconvencción o para la integración del duplicado del expediente*³⁷.

En cuanto a la tramitación de los exhortos, que sean presentados en nuestro país y que venga en idioma diferente al español, deberán contener su respectiva traducción al español, y entre los jueces que tengan conocimiento respecto del tramite a seguir del exhorto, deberán darle todas las facilidades y facultades para con dicha autoridad, para que el mismo cumpla su fin principal, siendo regulada la diligenciación de dichos documentos, por el Código Federal de Procedimientos Civiles, además de los tratados y convenios internacionales.

Las reformas del 96, establecen varios tipos de notificaciones, mismas que serán realizadas por medio del juzgado, entre las cuales se encuentran; las personales o por cédula, por boletín judicial, por medio de edictos, mismos que consisten en poner a la vista del público determinada información, la cual debe de ser del conocimiento de las partes y en algunos casos, deberán ser del conocimiento del público en general, así como también, las notificaciones realizadas por medio de correo, y por último las notificaciones por medio de telégrafo³⁸.

³⁷ IBIDEM Pág. 8

³⁸ IBIDEM Pág. 10

Establece el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles, la figura del "abogado patrono", ampliando facultades para todas aquellas personas que acrediten mediante su cédula de Lic. en Derecho, la facultad de ..."interponer recursos, ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas, diligenciación de exhortos, alegar en las audiencias, pedir se dicte sentencia para evitar la caducidad por inactividad procesal y realizar cualquier acto que resulte necesario para la defensa de los derechos de la parte que representan, etc...". Esta figura procesal es muy similar a la ya contemplada en el artículo 2554 del Código Civil, la cual establece los tipos de poderes, pero en especial manifiesta que cuando este se de con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial y sin limitación, dicho poder se otorgan a la personas, para representar a alguien en juicio, facultándolo sin limitación alguna, no obstante el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como lo establecido en el artículo 2554 del Código Civil, con la excepción del primer párrafo, limita las facultades de los apoderados o abogados autorizados en términos del 112, estableciéndose dichas limitaciones en el artículo 2587 del Código Civil, manifestando la necesidad de un poder especial para "... desistirse, para transigir, para comprometer en arbitros, para absolver y articular posiciones, para hacer cesión de bienes, para recusar, para recibir pagos, así como para los demás actos que expresamente determine la ley"³⁹.

Las partes, deberán señalar un domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, el cual no cambiará, hasta en tanto no se señale uno nuevo, por tal motivo, todas y cada una de las notificaciones serán realizadas en el inmueble señalado por dicha parte y no cambiará hasta que la misma no llegare a manifestar nuevo domicilio en un posterior escrito. Ya que

³⁹ IDEM

si las referidas notificaciones no pueden ser realizadas, el juez ordenará, a petición de parte interesada, y previa vista de la parte contraria dada en autos, que las subsecuentes notificaciones sean realizadas por medio de "boletín judicial", no dejando así a las partes en estado de indefensión.

El artículo 114 del Código Procesal, señala los casos en los cuales, las notificaciones serán realizadas de forma personal, siendo estas; "el emplazamiento del demandado y siempre que se trate de la primera notificación en el procedimiento de diligencias preparatorias o de jurisdicción voluntaria en que se deba hacer saber de las mismas a la otra parte; el auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos, la primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo, cuando se estime que se trate de un caso urgente y así se ordene; el requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo; la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución, y en los demás casos que la ley disponga". Dichas notificaciones personales, serán de la siguiente forma, en la primera de ellas, el notificador del juzgado deberá acreditar el Juzgado de donde se realiza la respectiva notificación, misma que será a través de una cédula judicial, la cual deberá contener como datos básicos para que la realización sea válida, el juzgado de donde emana la notificación, el expediente, las partes, el tipo de juicio, si en la primera notificación anteriormente señalada, no se encontrare la persona buscada, se dejará citatorio para que se encuentre el día y hora que se señale en dicho documento, puesto de que en caso de que dicha persona no atendiera el llamado del citatorio, la diligencia se realizará en una segunda ocasión y se llevará con el persona que se enontrare en esos momentos⁴⁰.

⁴⁰ IBIDEM Pág. 11

Para complementar la veracidad de la notificación, el actuario del juzgado, deberá asentar en la razon actuarial, datos básicas para dar fe de que dicha notificación fue debidamente practicada, dicha información consistirá en el nombre y apellidos de la persona que reciba los documentos, descripción física del inmueble en donde se constituyó, y si es posible intentará recabar la firma de la persona anteriormente señalada o hará la descripción física de la misma, etc.

Una vez realizado el embargo, si es que se trabaré sobre un bien inmueble, el actuario adscrito al juzgado que conozca del juicio, entregará a las partes, copia de la diligencia, para que dichas partes dentro del término no mayor de 3 días lo inscriba en el Registro Público de la Propiedad del Comercio.

Continuando con el trámite de las notificaciones, el artículo 118, del Código de Procedimientos Civiles, establece, que si el notificador se encuentra seguro de que la parte a notificar se negare a recibir dicha notificación, mintiendo en el sentido de que no vive en ese domicilio por medio del dicho de terceros, el actuario podrá constituirse en el domicilio en donde labore dicha persona, lo anterior, tomando en consideración de que la parte que acompañe al actuario, sepa dicho domicilio y se lo pueda proporcionar. En cuanto a las citaciones para testigos y peritos ofrecidos por las partes, cabe mencionar que el ofrecimiento y desahogo correrá a cargo de las mismas, y que la incomparecencia a la audiencia señalado para el desahogo de dicha pruebas, dará lugar a que se declare la deserción de dichas pruebas.

Además de las notificaciones anteriormente analizadas, se regulan las notificaciones por correo, teléfono, telegrama, y cada una de ellas

tiene un procedimiento, pero lo básico que comprobar en autos mediante promoción de las partes, el consentimiento de realizarlas por medios diferentes a los ya normales.

En cuando a los edictos, publicaciones, convocatorias y demás comunicados, es preciso manifestar que los mismos deberán ser claros y precisos, publicándose en una sección especial, esto con el fin de comunicar al público los diferentes informes respecto de los juicios en los cuales según el procedimiento de ley se deban realizar y serán claros y precisos, para no confundir a la gente en el fin primordial que es el de información lo que en el mismo se contenga.

Los términos son, sin duda, uno de los grandes temas fundamentales que se marcan en el presente decreto y en especial en el artículo 129, al manifestar que los mismos empezarán a surtir efectos de la siguiente manera: Tratándose de notificaciones realizadas de forma personal, los efectos de la misma, empezarán a correr a partir del día siguiente en que se haya realizado la misma, y por otro lado, tratándose de los acuerdos que son publicados por medio de boletín judicial, este surtirá efectos al siguiente de su publicación y su término empezará a correr a partir del siguiente día en que surta efectos el acuerdo en el boletín judicial. Así también, la ley marca en sus disposiciones legales, los términos comunes cuales son por citar algunos en el caso de litisconsorcio, en el ofrecimiento de pruebas, término que empezará a correr de igual forma para ambas partes, etc.

Los términos para impugnarse sobre las resoluciones emitidas por la autoridad, son de 9 días para promover el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, 6 días, tratándose de sentencias

interlocutorias ó autos y 3 días para todos los demás casos, salvo disposición en contrario⁴¹.

En cuanto a la caducidad de la instancia, se produce como consecuencia de la inactividad procesal de las partes, debemos señalar que la ley marca en la caducidad de la primera instancia el plazo de 120 días a partir de la notificación de la última determinación judicial, no existieren actuaciones de las partes, esta será procedente durante la etapa procesal que abarca desde el emplazamiento, hasta antes de que finalice la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, y los efectos que se producirán son el de regresar las cosas al estado en que se encontraban antes de la presentación de la demanda, la excepción a lo anterior, será aquella consistente en todas las resoluciones firmes de competencia, litispendencia, conexidad, personalidad y capacidad de los litigantes; por otro lado serán 60 días para la caducidad de segunda instancia, si es que las partes no llegaren a promover, término contado a partir de la última determinación judicial y los efectos serán que los acuerdos o determinaciones del juez queden firmes y por otro lado, la caducidad de los incidentes, la cual procederá, si es que las partes no promueven en un tiempo de 30 días y los efectos serán el de anular todas las actuaciones relativas al incidente que se tramita⁴².

En virtud de lo anteriormente señalado, una vez que proceda la caducidad en alguna de las cuestiones anteriormente señaladas, también procederá el pago de "gastos y costas", en beneficio de la parte afectada, misma que podrá demandarlas mediante "incidente de liquidación de gastos y costas", otorgando por derecho un término a la parte contraria de tres días, y

⁴¹ IBIDEM Pág. 12

⁴² IDEM

publicándose la determinación en un tiempo de 8 días. Así también procede el pago de gastos y costas a quien promueva acciones o haga valer excepciones notoriamente improcedentes o el que en su correspondiente escrito, manifieste excepciones, incidentes, y recursos notoriamente improcedentes.

En cuanto a la competencia por materia, la presente reforma contempla una prórroga, dando una preferencia a la competencia por razón de territorio.

De todas las incompetencias anteriormente señaladas, los juzgados podrán intervenir, solicitando no llevar los juicios que de acuerdo con la materia el territorio o el monto de lo demandado, no les corresponda. Así pues, por otro lado, en relación a todas las incompetencias, por declinatoria, inhibitoria, etc., el juez o los jueces que conozcan del asunto o se negaren a conocer sobre un determinado juicio, mandarán constancias de dicho asunto a su respectiva sala, quien podrá resolver dicho recurso y en el caso de que se trataré en salas diferentes debido a que dos jueces se llegaren a inconformar, resolverá aquella sala a quien le hayan promovido primeramente dicha inconformidad. En dichas competencias, se podrán presentar pruebas de las partes, así como también se señalará fecha para la celebración de la audiencia, misma que por ningún motivo se podrá diferir y posteriormente la sala resolverá en un término de 8 días, y el resultado que origine dicha resolución podrá obligar a una de las partes a hacerse acreedora de una sanción pecuniaria, si es que se llegare a demostrar que la misma se tramitó sólo para dilatar el procedimiento, situación similar que se presentará en contra del juez o magistrado que se negare a conocer cierto juicio, sin tener una causa legítima para negarse a conocer del mismo y en donde la sanción será impuesta por el Consejo de la Judicatura.

Una de las reformas fundamentales del presente decreto, lo es sin duda, el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, consistente en presentar una serie de requisitos desde la demanda, así como de la contestación a la misma, tal información consiste básicamente en el nombre y domicilio del actor, narración de forma clara y precisa de todos y cada una de los hechos expuestos en su respectivo escrito de cada una de las partes, nombres completos de los testigos, monto de lo demandado de acuerdo con la competencia del juez, firma de quien promueve o en su caso huella y firma de otro que a petición del interesado lo haga. Y por otro lado, en cuanto a la contestación de dicha demanda, la ley obliga a las partes a cumplir con similares requisitos, tales como, el tribunal ante el cual se tramita el juicio, nombre y domicilio del demandado, y si es que lo desee, deberá nombrar personas autorizadas para recoger documentos o recibir notificaciones, así también deberá contestar todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda, así como también el nombre completo de los testigos, la firma de autenticidad del documento escrito de contestación presentado. Es importante mencionar que sólo en la contestación de la demanda, se podrán alegar todas las excepciones que se quieran oponer durante el juicio, ya que en otro momento, no podrán ser admitidas, así como también será el momento preciso para demandar la reconvencción.

Insistiendo con la prueba testimonial, es importante subrayar que dicha pruebas es preparada desde el inicio de su presentación, misma en la que las partes promoventes, deberán detallar el nombre y apellidos de los testigos, mismo que hayan presenciado los hechos mencionándolos ya sea en el escrito inicial de demanda o en el escrito de contestación a la misma. Por otro lado, se modifica la denominada "prevención verbal", realizando ahora una prevención, misma que deberá ser señalada con toda claridad y precisión

dicha prevención será en el supuesto de que la demanda llegare a ser obscura e irregular, para que las partes puedan desahogar la misma y aclaren la situación confusa de dicha prevención⁴³.

Otra de las facultades del Juez que se establecen en el presente decreto, es en cuanto a las excepciones procesales, así como de la personalidad de las partes, las mismas pueden ser subsanadas en un plazo no mayor de 10 días.

Al contestar la demanda, no se debe de olvidar contestar todos y cada uno de los hechos narrados en el escrito inicial de demanda, pues de no contestar los mismos, o de contestar de forma confusa, se tendrían contestados los hechos en sentido afirmativo. Además el artículo 291 sufre en esta ocasión una reforma, la cual consiste básicamente en la "pertinencia de la prueba", consistente en exponer en el escrito inicial de demanda o en la contestación a la misma, en el ofrecimiento de pruebas, todas y cada una de las razones por la cuales estima que demostrará sus afirmaciones, es fundamental manifestar que las pruebas, salvo sus excepciones, sólo podrán presentarse en el escrito inicial de demanda o en la contestación de demanda, pues de lo contrario, transcurrido ese plazo, ya no se admitirán, siendo una excepción de lo anteriormente señalado, la prueba confesional, misma que podrá ser ofrecida, desde el escrito inicial de demanda o contestación a la misma y hasta 10 días antes de la celebración de la audiencia de pruebas; confesional que podrá ser desahogada, ya sea por medio de representante legal, con facultades para ello, siempre y cuando se tratará de una personal moral, o de forma personalísima, siempre y cuando así la hayan ofrecido,

⁴³ IBIDEM Pág. 16

además dichas pruebas ofrecidas por la parte, pueden ser objetadas por su contraria.

En cuanto a la prueba pericial, se establece un procedimiento específico, consistente en detallar sobre que tipo de prueba pericial se trate según sea el caso, es decir, se deberá señalar sobre que tipo de ciencia, arte o técnica será desahogada dicha prueba, así como los puntos y cuestiones a tratar en el desahogo de la misma, además tendrá que acompañar la cédula profesional del perito, pero en algunos casos sólo será necesario el consentimiento del juez, cuando sea sobre un asunto en donde no exista alguna profesión en ese tipo de prueba. Se presentará en la etapa de ofrecimiento de pruebas, señalando el nombre, apellidos y domicilio del perito ofrecido por dicha parte, quien deberá de protestar su cargo y fiel desempeño en el ofrecimiento de dicha prueba, dentro del término de tres días, y presentando su dictamen pericial en 10 días, a partir de la presentación del escrito de aceptación del cargo.

Si los peritajes no llegaren a coincidir y las partes no estuvieren de acuerdo con el resultado de los mismos, el juez nombrará un "perito tercero en discordia", quien en la audiencia de pruebas rendirá el resultado del dictamen emitido, y las partes tendrán el derecho de preguntar a los peritos de ambas partes o al tercero en discordia sobre todos y cada uno de los dictámenes, y prevalecerá el dictamen del perito tercero en discordia, mismo que será definitivo en el juicio, así también existirán casos en los cuales el juez permitirá a las partes la designación de otros peritos, debido a que estos no llegaren a protestar el cargo o a rendir su dictamen y sean los que ofrezcan la prueba, pero si la parte contraria no llegare a presentar dictamen, se le tendrá por conforme del dictamen que rinda el perito de la parte contraria. O se

podrá nombrar un perito único de las partes, cuando los respectivos peritos hayan incurrido en rebeldía, sancionando a los peritos que haya incumplido con sanciones pecuniarias, de hasta sesenta días de salario mínimo general vigente o en un segundo caso, cuando las partes manifiesten su consentimiento de nombrar un perito unico, aceptando el resultado del dictámen que se llegue a presentar⁴⁴.

Si en el periodo de ofrecimiento de pruebas, alguna de las partes ofrece la prueba pericial, la contraria tendrá tres días para señalar algunos puntos y cuestiones que se puedan ampliar o modificar, dicha situación es la denominada "pertinencia de la prueba". Además una vez que los peritos hayan aceptado y protestado su cargo, la parte contraria podrá pedir la recusación de dicho perito, si existieran causas tales como; tener algún parentesco con las partes en litigio, tener algún tipo de interés en el juicio, llevar una amistad, etc. y la conclusión de esto traerá como consecuencia que el juez designe otro perito, pero si la recusación no llegare a proceder y se demostrara que se promovió con el propósito de dilatar el procedimiento, dicha parte se hará acreedora de una sanción pecuniaria⁴⁵.

Cuando las partes, no puedan presentar a sus testigos para el desahogo de la prueba testimonial, deben manifestar "bajo protesta de decir verdad" las causas de imposibilidad para presentarlos, luego entonces, el juez determinará si procede o no, que la citación se practique con su intervención. Continuando con la forma de desahogar todas y cada una de las pruebas debidamente admitidas por el juzgador, cabe mencionar que la ley, establece un procedimiento específico para el caso de que las pruebas tengan que ser

⁴⁴ IBIDEM Pág. 20

⁴⁵ IDEM

desahogadas fuera del Distrito Federal o fuera del país, según sea el caso y siempre y cuando se proporcionen datos fundamentales para el desahogo de las mismas.

El término para interponer el recurso de apelación, es transformado y en su lugar se establece uno más corto, consistente en la obligación de expresar agravios en el mismo escrito en el que se interpone dicho recurso, es decir, las partes tendrán la obligación de expresar los agravios ante el Juzgado de origen, quien tendrá la obligación de mandar el testimonio de apelación, junto con los agravios y junto con la contestación a estos, presentada por la parte apelada, si es que la llegare a contestar.

1.5. Decreto por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993; de fecha 15 de octubre de 1998, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de octubre de 1998.

Los aspectos básicos que motivan la existencia del presente decreto, consisten en la afectación que le producen a los habitantes del Distrito Federal, primeramente los decretos de reforma que fueron aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993,

consistente en las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Y por otro lado, también el Decreto que modifica únicamente los artículos transitorios del decreto anteriormente señalado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de septiembre del mismo año, en el sentido de que se establecía en dichos transitorios, la entrada en vigor de las disposiciones contenidas en el decreto de julio de 1993, entrarían en vigor a los 90 días posteriores a la publicación; pero es en septiembre del mismo año, cuando se modifican los artículos transitorios y se establece como fecha de aplicación de las mencionadas disposiciones el día 19 de octubre de 1993.

En resumen, el contenido de las disposiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, no se aplicaría a todos los asuntos de controversias de arrendamiento, es decir, la entrada en vigor sería de forma parcial, y básicamente los inmuebles de uso habitacional que se encontraban arrendados al 19 de octubre de 1993, quedarían bajo la legislación de 1985, y por otro lado las disposiciones de julio de 1993, serían aplicables a los demás casos.

No obstante de que las mismas entrarían en vigor de forma paulatina, y que la existencia del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación en Septiembre de 1993, modificaba los artículos transitorios, otorgando nuevamente un tiempo prudente para la aplicación de las mismas; ambas disposiciones han ocasionado en el Distrito Federal gran descontento, en el sentido de que la aplicación de dichas disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario según la población, tienen una desigualdad entre

arrendadores y arrendatarios y la aplicación de estas traería como consecuencia una afectación a los derechos fundamentales de los inquilinos.

Por lo tanto, las disposiciones de 1993, no generaban una aceptación en los habitantes del Distrito Federal y por el contrario, varios sectores de la población pugnaban por la abrogación de las mismas y por la realización de una nueva ley basada en la protección de los derechos constitucionales tanto de los arrendadores como de los arrendatarios, así como en los principios de equidad, justicia y protección de los derechos humanos.

Las consecuencias de los decretos publicados en julio y en septiembre de 1993, han generado ciertas actitudes las cuales consisten básicamente en lo siguiente:

No se ha cubierto una de las necesidades de la población capitalina de escasos recursos económicos, consistente en la demanda de vivienda, ya que las políticas promovidas con el paso del tiempo, no han llegado a satisfacer la gran demanda. En base a lo anteriormente señalado; esto ha generado una mayor disminución en relación a la oferta de vivienda y más aún para toda aquella población de escasos recursos, generando con ello una mayor demanda de vivienda.

Por otro lado, los programas de vivienda han presentado una disminución en el apoyo de los programas de vivienda, exigiendo, cada ocasión numerosos requisitos y exigiendo la calificación correspondiente para adquirir una vivienda.

La motivación de diferentes sectores de la población, en el sentido de adquirir viviendas para posteriormente darlas en arrendamiento, ha disminuido de forma alarmante afectando directamente a la industria de la construcción influyendo en dicha situación todo tipo de factores, tanto económico como político, pero en conclusión si algo se afecta es sin duda los derechos tanto de arrendadores, pero sobre todo de los arrendatarios.

Jurídicamente y de acuerdo a todas las reformas anteriormente señaladas en el presente capítulo, podemos observar que de una u otra forma, estas han afectado a los arrendadores y aún más a los arrendatarios, quienes de acuerdo con los legisladores, han sido objeto de actuaciones mal intencionadas por parte de los propietarios de la viviendas en arrendamiento, jueces o abogados en algunos de los casos.

Podemos observar las características que presentan las viviendas dadas en arrendamiento de acuerdo a la legislación que los rige; ya que en base a los inmuebles sujetos a la legislación de 1985, los mismos muestran un gran desinterés en cuando al mantenimiento de los mismos es decir se encuentran sumamente descuidados, y en el caso de que se encuentren sujetos a juicio, dichos juicios presentan un estado procesal exageradamente largo y conflictivo. Pero no obstante todo ello, podemos observar que aún pagando rentas a bajos costos y con sólo un incremento anual, dicha población de escasos recursos, difícilmente puede hacerse de una vivienda propia.

De acuerdo con la exposición de motivos de la Cámara de Diputados, existe el antecedente de que de los años de 1992 a 1996, los juzgados del arrendamiento inmobiliario, tenían un alto porcentaje de juicios⁴⁶.

En conclusión, podemos decir, que uno de los aspectos principales que motivaron la creación del presente decreto, fueron sin duda las disposiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación durante el año de 1993, ya que las mismas, crearon a su vez apoyos básicos por parte de organizaciones sociales y civiles, investigadores y abogados.

Ya que los mismos participan constantemente en proyectos de iniciativa de reforma a favor de las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, estas bajo una política de protección de los derechos fundamentales de dichas partes, así como de igualdad jurídica. Es así que por la propuesta de los sectores anteriormente señalados, se llegó a la conclusión de las disposiciones anteriormente señaladas carecían de una igualdad jurídica entre las partes y no protegían los derechos fundamentales de las partes.

Es así como las manifestaciones anteriormente señalados, el 19 de octubre de 1998, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, una serie de disposiciones, mismas que transcribimos textualmente y que son las siguientes:

⁴⁶ Exposición de Motivos al Decreto por el que se reforman los Artículos Transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de abril de 1998.

DECRETO

"El Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos,

D E C R E T A.

Se reforman los Artículos Transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

ARTICULO UNICO.- Se reforman los artículos primero y tercero transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993, para quedar como sigue:

"PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de abril del año 1999, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de abril de 1999 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las

disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993".

TRANSITORIO

UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D.F. a 15 de octubre de 1998.....⁴⁷.

1.6. Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en materia Civil común previstas en los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998 por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de fecha 15 de abril de 1999, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 17 de abril de 1999.

Los fines que dieron lugar al presente decreto, consisten básicamente en seguir dando un nuevo periodo a los habitantes del Distrito

⁴⁷ Decreto por el que se reforman los Artículos Transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de abril de 1998

Federal que se encuentran pagado rentas por inmuebles en arrendamiento para casa habitación, continuando así con sus respectivos procedimientos mediante las leyes protectoras en favor de los arrendatarios, anteriores al decreto del 21 de julio de 1993.

Cabe señalar que las disposiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, han sido aplazadas para controversias de uso habitacional mediante diversos decretos protegiendo así a los arrendatarios de casa habitación, decretos estos que han sido publicados en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998, dichas disposiciones determinan que no se aplicarían las disposiciones del decreto del 21 de julio de 1993 a las controversias de arrendamiento de uso habitacional, para inmuebles que se encontraban arrendados al 19 de octubre de 1993, continuando dichos juicios bajo la legislación de 1985.

La aplicación de todos y cada uno de los decretos anteriormente señalados, en donde se otorgan nuevos plazos, se debe principalmente al rechazo que los habitantes del Distrito Federal han hecho, situación que ha generado un nuevo término prudente para la aplicación de las disposiciones de julio de 1993 a controversias de arrendamiento inmobiliario derivado de uso habitacional, dando como nueva fecha el 30 de abril del año 2000 para la aplicación de las mismas, ampliando así dicho plazo y dejando que los inmuebles para casa habitación que se encuentren dados en arrendamiento y sujetos a juicio, sean tramitados mediante las disposiciones de 1985.

Es así como de las manifestaciones anteriormente señaladas, el 17 de abril de 1999, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, una

serie de disposiciones mismas que transcribimos textualmente y que son las siguientes:

Artículo 1º.- En materia civil común en el Distrito Federal son aplicables las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en Materia Federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previstas en los siguientes decretos:

I.- Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

II.- 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 para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Septiembre de 1993.

III.- Decreto por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y, para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el 21 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de octubre de 1998.

Artículo 2º.- Las disposiciones del decreto mencionado en la fracción I del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán desde el 30 de abril del año 2000, excepto en los casos previstos en el artículo transitorio segundo del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto para los que se aplican desde el 19 de octubre de 1993 según lo disponen el artículo transitorio mencionado.

Asimismo, a los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 30 de abril del año 2000, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para casa habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán hasta su conclusión, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

UNICO: El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Salón de sesiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a quince de abril de mil novecientos noventa y nueve.- Por la mesa directiva.

Dip. José Luis Benítez Gil, presidente.- Dip. Esteban Daniel Martínez Enriquez, Secretario.- firmas⁴⁸.

⁴⁸ Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en materia Civil común, previstas en los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998, por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999

1.7. Decreto de reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la República en materia del fuero Federal, y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de abril de 2000.

Los fines que dieron lugar a éste último decreto que se estudia en el presente capítulo, consisten al igual que el anterior en seguir dando un nuevo periodo respecto de los contratos para casa habitación, continuando así con sus respectivos procedimientos mediante las leyes protectoras en favor de los arrendatarios, anteriores al decreto del 21 de julio de 1993.

Cabe señalar que las disposiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, han sido aplazadas para controversias de uso habitacional mediante diversos decretos protegiendo así a los arrendatarios de casa habitación, continuando dichos juicios bajo la legislación de 1985.

Lo anterior tiene como fin, el contar con un nuevo término para la aplicación de las disposiciones de julio de 1993 a controversias de arrendamiento inmobiliario derivado de uso habitacional, dando como nueva fecha el 31 de diciembre del 2001. Es así como de las manifestaciones anteriormente señaladas, el 28 de abril de 2000, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, una serie de disposiciones mismas que transcribimos textualmente y que son las siguientes:

"Artículo Unico.- Se modifican los artículos: primero adicionándose una fracción IV; y segundo, modificando sus párrafos primero y segundo, del decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999 sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en Materia Civil Común previstas en los Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998 por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 1º En materia civil común son aplicables las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República y del Código Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previstas en los siguientes decretos:

I.- Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para la República en Materia Federal; del Código Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

II.- Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario

Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993.

III.- Decreto por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se refoman, adicionan y derógam diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de octubre de 1998.

IV.- Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en Materia Civil Común previstas en los Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998 por los que se reforman entre otros ordenamientos el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999.

Artículo 2º.- Las disposiciones del decreto mencionado en la fracción I del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán desde el 31 de diciembre del año 2001, excepto en los casos previstos en el artículo transitorio segundo del artículo artículo único del decreto mencionado en la fracción II del artículo anterior del presente decreto para los que se aplicarán desde el 19 de octubre de 1993 según lo dispone en el artículo transitorio mencionado.

Asimismo a los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 31 de diciembre del año 2001, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán hasta su conclusión, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO.

Unico.- El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal⁴⁹.

⁴⁹ Decreto de reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia del Fuero Común y para toda la República en materia de fuero Federal, y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de abril de 2000

CAPITULO II

LOS PROCEDIMIENTOS DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, DE ACUERDO CON EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

2.1. Procedimiento anterior a las reformas, denominado de "Las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación"

- 2.1.1. Demanda.
- 2.1.2. Emplazamiento.
- 2.1.3. Contestación.
- 2.1.4. Audiencia Previa y de Conciliación.
- 2.1.5. Ofrecimiento, Admisión, Preparación y Desahogo de Pruebas.
- 2.1.6. Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia.
- 2.1.7. Sentencia.

2.2. Procedimiento actual denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario"

- 2.2.1. Demanda.
- 2.2.2. Emplazamiento.
- 2.2.3. Contestación.
- 2.2.4. Pruebas.
- 2.2.5. Audiencia de Ley.
- 2.2.6. Alegatos.
- 2.2.7. Sentencia.

2.1. De las Controversias en materia de arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Casa Habitación.

2.1.1. Demanda

El procedimiento de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, se establece por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 07 de febrero de 1985, misma fecha en la que se crearon los juzgados del arrendamiento inmobiliario⁵⁰. Procedimiento que comienza desde la presentación de la demanda, la cual debe de apegarse a lo dispuesto por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece los requisitos que debe cumplir toda demanda, los cuales son:

- I.- El tribunal ante el que se promueve;
- II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír 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, numerándolos y narrándolos suscintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;
- VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.

⁵⁰ Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

La demanda debe de promoverse ante el tribunal competente de conformidad con lo establecido por los artículos 143 y 144 del Código de Procedimientos Civiles así como los artículos 48 y 53 de la Ley Orgánica de los Tribunales del Distrito Federal, siendo el juez del arrendamiento inmobiliario la autoridad competente para tramitar y resolver las controversias en materia de arrendamiento.

La personalidad, según el licenciado Eduardo Pallares, "es el requisito para ser parte en un proceso"⁵¹, y según los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en su diccionario de derecho es "La idoneidad para ser sujeto de derechos y obligaciones"⁵², siendo parte fundamental para que proceda la demanda presentada por la parte actora, este requisito se encuentra establecido en el artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles, que señala que para tener la capacidad de ejercicio, es necesario contar con más de 18 años de edad así como estar en pleno uso de sus facultades mentales.

Relacionado con lo anterior, debemos señalar que todas aquellas personas que deseen estar representadas, deberán acompañar junto con el escrito inicial de demanda el poder correspondiente en donde se faculte al promovente a actuar en nombre y representación de la persona que otorga dicho poder en el conflicto respectivo, debiendo cumplir con lo dispuesto por los artículos 2554 para que puedan acreditar la personalidad en el juicio, representando a alguna de las partes en conflicto, que en este caso será la parte actora, siendo un requisito fundamental contemplado en los artículos

⁵¹ PALLARES Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Ed Porrúa, cd. Vigésima cuarta, México, 1998. Pág. 603.

⁵² DE PINA y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, cd. Vigésimo quinta, México, 1998. Pág. 405

2554 y 2594 del Código Civil para el Distrito Federal, estableciendo además en el artículo 2585, los casos por los cuales no se podrá representar a alguna de las partes en conflicto, esta prohibición de aplica para los incapacitados, los jueces o magistrados o los empleados de la administración pública y los de la Hacienda Pública, cuando se trate de asuntos en los que tenga que intervenir de oficio o cuando se trate de su jurisdicción.

Por otro lado, el artículo 2556 del Código Civil, establece que cuando se trate de negocios cuya importancia de la cuantía en conflicto no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, podrá otorgarse el mandato en escrito privado firmado ante dos testigos, sin ser indispensable la ratificación previa de las firmas. Es importante manifestar lo que establece el artículo 2587 del Código Civil, en el sentido de que será necesario el otorgamiento de poder o cláusula especial en donde se manifieste que se otorga el mismo, para los siguientes casos; "para desistirse, transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones; para hacer cesión de bienes, para recusar, para recibir pagos y para los demás actos que expresamente determine la ley" además si el poder general establece que se otorga dicho poder con las facultades generales y especiales, mismas que requieran clausula especial, se entenderá que se el mismo ha sido otorgado con las facultades anteriormente señaladas.

En el caso de la figura denominada litisconsorcio que según el licenciado Eduardo Pallares en su diccionario de derecho procesal civil, la denomina como una de las modalidades del proceso, consistente en la "pluralidad de actores y demandados"⁵³; es decir, cuando varias personas

⁵³ PALLARES Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Ed Porrúa, cd. Vigésima cuarta, México, 1998, Pág. 546

promueven en un juicio ya sea demandando prestaciones o cuando son varias las personas que han sido demandadas a juicio. Existen diferentes tipos de listisconsorcio, el "activo" esta formado por actoras, "pasivo" cuando se encuentra formado por demandados, "de naturaleza procesal" cuando encuentra su origen en el Código Procesal, "de naturaleza que participa en el derecho materia" cuando sus raices se encuentran en vinculos que pertecen al derecho material o al interes que exista entre actores y demandados, "facultativo" cuando es por la voluntad de los que forman el grupo, "necesario o legal" cuando es por disposición expresa de ley; fundamentado en el artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en general es básico que nombren un representante común ya que de no hacerlo, el juez nombrara de entre ellos, un representante común dentro del término de tres días.

El domicilio señalado por las partes para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, debe encontrarse comprendido dentro del territorio, en el que el juez ejerza las funciones que la ley le confiere y que en este caso será dentro del Distrito Federal, manifestando también que si la parte actora no llegare a mencionar el domicilio para tales efectos, el juez ordenara que las subsecuentes notificaciones se le hagan por medio de boletín judicial, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles.

El actor detallará de forma clara todas y cada una de las pretensiones que demanda y las relacionará con cuestiones que se encuentren ligadas al inmueble dado en arrendamiento; así pues la pretesión "se asemeja a la demanda, por cuanto ésta se dirige por el actor al tribunal en solicitud del

ejercicio de la jurisdicción en el caso que se somete⁵⁴. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, desde el escrito inicial de demanda se deberán precisar todas y cada una de las pretensiones, prohibiendo que las mismas sean planteadas en diferentes momentos y condenando a la parte que no las haya promovido desde un principio a la extinción de las mismas.

Uno de los requisitos que componen una demanda, son los hechos; artículo 255 fracción V del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismos en los que el actor funde su demanda, los cuales deben ser relatados de forma clara y precisa en el orden en que acontecieron, ya que de no ser así daría como resultado el absolver a la parte contraria como consecuencia de una demanda obscura, aunado que dicho requisito es fundamental para contestar la demanda, debido a que la parte demandada, tendrá la obligación de contestar en base a los hechos expuestos por el actor.

Los fundamentos de derecho, son todos aquellos preceptos legales en los que el particular demanda para ejercer un derecho ya establecido, mismos que en el escrito son divididos en artículos substanciales que son los relativos al Código Civil y artículos adjetivos que se encuentran regulados en el Código de Procedimientos Civiles, los cuales son el pilar del procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario.

La vía en el caso concreto es la de: "Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", misma que se basa en un procedimiento mediante el cual se tramitan los

⁵⁴ Instituto de Investigaciones Jurídicas, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ed Porrúa y UNAM, ed. Décimasegunda, México, 1998. Pág 2526

juicios de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, respecto de los contratos de arrendamiento, celebrados con anterioridad al 29 de octubre de 1993⁵⁵.

En cuanto al nombre y domicilio para poder emplazar a la parte demandada, el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece la obligación de señalar con claridad el nombre y domicilio de la parte a demandar, puesto que en caso de no hacerlo el juez tendrá que prevenir a la parte actora para que proporcione toda la información necesaria a fin de realizar el emplazamiento a juicio y no violar ninguno de los derechos fundamentales de dicha parte.

Cuando alguna de las partes a demandar, tengan su domicilio fuera de la jurisdicción del Distrito Federal, el actor tendrá que solicitar sea girado el correspondiente exhorto a la ciudad en donde se encuentre el domicilio del demandado, en el documento se faculta al juez exhortado para que en auxilio de las labores del juez exhortante realice las gestiones necesarias en base a las funciones que le da el cargo de juez y pueda emplazar a juicio a la parte demandada, quien o quienes tendrán que contestar la demanda, dentro del término legal de 5 días hábiles y en el lugar en donde se presentó el escrito inicial de demanda, para el caso de que el lugar en que deba emplazarse al demandado rebase doscientos kilómetros ó fracción que exceda de la mitad se debe conceder al demandado un día más para contestar la demanda. Es importante mencionar que al exhorto deberán acompañarse las copias de traslado consistentes en las copias simples de la demanda y del documento base de la acción así como todos y cada uno de los

⁵⁵ Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985

documentos presentados junto con el mencionado escrito inicial de demanda, copias que deberán llevar el sello del juzgado en el que radíque la demanda así como estar debidamente foleadas, cotejadas y rubricadas.

En controversias de arrendamiento inmobiliario y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 143, 144 del Código Procesal, así como también los artículos 48 y 53 de la Ley Orgánica de los Tribunales del Distrito Federal, la cuantía de lo demandado, no influye en esta materia, por lo tanto, los procedimientos deben ser tramitados no importando el monto de las rentas pactadas, puesto que se habla de un juicio especial y por esta situación lo conocen los jueces del arrendamiento.

Además de los requisitos anteriormente señalados, es necesario que toda demanda contenga un breve resumen de las peticiones que en ella se demandan, es así como los puntos petitorios, la síntesis de la solicitud del contenido de dicho documento. Por otro lado, el protesto, es también una formalidad que en épocas anteriores se utilizaba y su significado era un juramento ante el juez, en donde se manifestaba que todo lo escrito en ese documento era verdad.

La firma es fundamental en toda demanda, ya que ello significa la autenticidad y veracidad del escrito, puesto que supone la existencia de una persona física o moral a través de su representante legal, que comparezca a ejercer un derecho, sancionando a aquellas partes que no firmen sus escritos con no darle el trámite correspondiente a la petición que en el mismo se contenga. No obstante lo anterior, la ley autoriza que firme otra persona dicha promoción aclarándole al juez que lo hace a solicitud de la persona que no

puede o no sabe firmar, quien sólo estampará su huella digital en el mencionado documento.

Los artículos 95, 96 y 97 del Código de Procedimientos Civiles, son los que regulan cuales son los documentos que se deben de acompañar a la demanda; tratándose de la materia de arrendamiento inmobiliario en primer lugar será el contrato de arrendamiento en original, mismo que sirve como documento base de la acción, ya que en el se establecen los términos y las condiciones sobre las cuales las partes se obligaron de forma libre y recíproca, además será necesario presentar original del poder o copia certificada del mismo, en donde se demuestre y reconozca la personalidad para representar a alguna de las partes en juicio, así como las copias simples del escrito inicial de demanda, contrato de arrendamiento y poder, ya que dichas copias serán necesarias para formar el traslado con el que se le emplazará a dicha parte demandada, ya que con estos documentos, podrán comparecer a juicio y alegar lo que a su derecho convenga, contestando todos y cada uno de los hechos manifestados por el actor; por otro lado en caso de no presentar las copias de traslado anteriormente señaladas, el juez prevendrá al actor para que presente las mismas en un término de 3 días, por que en caso de omitir esta situación, serán sacadas dichas copias por el secretario, a costa del interesado.

El poder es fundamental en el juicio, ya que el mismo acredita la personalidad jurídica para promover a favor de alguien y poder así defender sus derechos, el ejemplo más frecuente, sucede cuando se tiene que promover a favor de una empresa o persona moral ya que físicamente la persona moral no puede comparecer a juicio y legalmente lo hace a través de su representante legal, pero también sucede el caso de representar a un

persona física, situación en la cual se acreditada su personalidad a través del correspondiente poder.

2.1.2. Emplazamiento.

Una vez que la demanda haya sido turnada a uno de los juzgados de arrendamiento en donde se tramitará el juicio hasta la publicación de la sentencia definitiva de primera instancia, el juez que reciba dicha demanda, dictará con fundamento en lo dispuesto por el artículo 89 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el primer acuerdo dentro del plazo de tres días, el cual será emitido en cualquiera de las sentidos que a continuación se mencionan.

- 1.- Admitirá la demanda, si es que se reúnen los presupuestos procesales.
- 2.- Prevedrá a la parte actora, para que esta pueda completar, aclarar o corregir todas aquellas situaciones ambíguas, oscuras y que tiendan a confusión. Es importante mencionar que como se habla de un juicio anterior a las reformas, las prevenciones podrán ser desahogadas de forma verbal, según lo establecido por el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles.
- 3.- Q desechará, si es que no cumple con los requisitos exigidos por la ley.

Es importante señalar la existencia de un decreto que modifica el procedimiento a seguir una vez que se ha emplazado a juicio a la parte demandada, es decir según el decreto de fecha 28 de diciembre de 1984

publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de febrero de 1985 se establecía que una vez emplazada a juicio la parte demandada esta tenía que acudir en un término de 3 días para la celebración de la "audiencia conciliatoria" y en caso de que en esta no se llegare a ninguna conciliación que ponga fin al juicio, entonces corría el término de 5 días a la demandada para dar contestación a la demanda⁵⁶. Posteriormente se publicó una reforma a dicho procedimiento de fecha 27 de diciembre de 1985 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 1986⁵⁷, en donde se reforman los artículos relacionados con las controversias de arrendamiento y en específico se modifica la denominación y el procedimiento a seguir en la "audiencia conciliatoria", estableciendo en dicho procedimiento que una vez que se admita la demanda, el juez ordenara se notifique a la parte demandada en el domicilio que se haya señalado para emplazar, quien deberá contestarla en un término de 5 días, contados a partir del emplazamiento a juicio y una vez contestada la demanda, contestada la reconvenición o declarada la rebeldía, el juez señalará fecha y hora para la celebración de una "audiencia previa y de conciliación" dentro de los diez días siguientes, derogando así tanto la denominación de la "audiencia conciliatoria", así como el término de tres días que tenían las partes para acudir ante el juzgado con el fin de poner una solución al conflicto, reduciendo así el término para la parte demandada de dar contestación a la demanda entablada en su contra que es de 5 días contados a partir de que ha sido legalmente emplazada a juicio y acudiendo a la "audiencia previa y de conciliación", después de haber sido contestada la demanda.

⁵⁶ Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

⁵⁷ Decreto por el que se reforma el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de fecha 27 de diciembre de 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 1986.

Con la derogación de la "audiencia conciliatoria", se agiliza el procedimiento y se disminuyen así los términos a la parte demanda, adicionando los artículos 272-A, 272-B, 272-C, 272-D, 272-E, 272-F y 272-G, todos ellos en relación con la creación de la "audiencia previa y de conciliación" que hasta la fecha es la que rige el procedimiento respecto de controversias de arrendamiento para casa habitación cuya celebración del contrato de arrendamiento haya sido anterior al 19 de octubre de 1993.

En relación con la reforma anteriormente señalada, existe también una modificación en el sentido de que en caso de no contestar la demanda, será declarada en rebeldía y todos los hechos del escrito inicial de demanda se tendrán por contestados en sentido negativo, ya que anteriormente al decreto de reforma ya mencionado de fecha 27 de diciembre de 1985 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 1986 era en sentido afirmativo. Por otro lado no se tendrá la obligación de notificar más a dicha parte demandada y las subsecuentes notificaciones se realizaran desde ese momento por medio de boletín judicial.

La legitimación procesal podrá ser examinada de oficio, al respecto el diccionario jurídico mexicano señala que "pueden ser actores o demandadas, las partes en sentido material, es decir a quienes pare perjuicio la sentencia; por tanto no sólo las personas físicas plenamente capaces desde el punto del derecho civil, sino también los incapaces, los entes colectivos y aún las sucesiones"⁵⁸. Así pues, en el caso de que alguna de las partes llegare a objetarla, se mandará dar vista a la parte contraria por el término de tres días, resolviéndose la misma en la audiencia previa y de conciliación. En el

⁵⁸ Instituto de Investigaciones Jurídicas, DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Ed. Porrúa y UNAM, ed Décimasegunda, México, 1998, Pag. 1940

caso de que esta llegare a ser subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente pero en el caso contrario declarará terminado el procedimiento.

2.1.3. Contestación.

En el caso de que la parte demandada conteste en el término que la ley le marca, dicha contestación podrá ser de las siguientes formas:

Allanamiento: Se da cuando se aceptan las pretensiones del actor.

Confesión: Cuando se reconocen los hechos propios del escrito en la demanda.

Reconocimiento: Si se aceptan los preceptos legales.

Oposición de defensas y excepciones: Cuando se oponen a la pretensión del actor.

Denuncia: Para cuando el demandado al contestar dentro del término de ley y en su escrito menciona a otras personas para que comparezcan ante el juez del arrendamiento, solicitando que dichas personas, sean llamadas a juicio, a defender sus derechos, ya que la sentencia definitiva que se emita en dicho juicio, parará perjuicio a la tercera llamada a juicio natural.

Reconvención: Se presenta cuando el demandado en el principal, demanda en el juicio pretensiones que van relacionadas con el mismo asunto y por lo tanto funciona como una contrademanda en contra de la actora en el juicio

principal, así las partes se convierten en actor reconvenional y demandado reconvenionista y se inicia un procedimiento, en el mismo juicio, agregando también que con el escrito de reconvenición se correrá traslado a la parte actora en el principal para que a la parte que ahora ha sido contrademandada conteste en el término de 5 días lo que a su derecho crea conveniente en relación a dicha demanda reconvenional; en el caso de no contestar dicha demanda será declarada en rebeldía, hecho que se explicó con anterioridad y que hace mención a las consecuencias de no contestar una demanda. En el supuesto de que si se haya contestado la demanda y se hayan planteado defensas y excepciones con estas mismas se dará vista a la parte reconveniente para que en el término de 3 días de contestación a las mismas.

2.1.4. Audiencia Previa y de Conciliación.

El artículo 961 del Código Procesal establece que la fecha para la celebración de la audiencia previa y de conciliación será en un plazo no mayor de 5 días, en la que si no llegare a comparecer alguna de las partes llamadas a juicio, se le impondrá a la parte que haya faltado a dicha audiencia, una multa hasta por el equivalente a 120 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, tal y como lo dispone el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; dicha audiencia tiene como fin el tratar que las partes puedan plantear una solución en el juicio que ponga fin al mismo y por otro lado, también sirve para que el juez resuelva las excepciones dilatorias planteadas por la demandada en el juicio principal.

El juez del arrendamiento examinará en la audiencia anteriormente señalada, la legitimación procesal de las partes, para poder avanzar con el procedimiento, legitimación que según el Lic. Rafael de Pina Vara, en su Diccionario de Derecho, es "la posibilidad legal en que se encuentra una persona, en relación con un caso concreto, como demandante, como demandado o como tercerista, dicha legitimación podrá dar por terminado el proceso, si es que la misma no fuere procedente, conforme a la ley"⁵⁹.

Por otro lado, una de las facultades del conciliador adscrito al juzgado consiste en tratar de avenir a las partes para que lleguen a una conciliación, hecho que pone fin al conflicto mediante la elaboración de un convenio, mismo que es elevado a la categoría de cosa juzgada, dando como consecuencia la terminación del procedimiento. Otra de las características importantes de esta audiencia es el hecho de que el juez del arrendamiento examinará las excepciones dilatorias y en ese mismo momento determinará cuales son las excepciones que si proceden y cuales no; por otro lado, las excepciones de incompetencia por inhibitoria así como por declinatoria, serán examinadas por el Tribunal Superior y en este caso resolverá la sala a la que se encuentra adscrito el juzgado ante el que se promueva la mencionada incompetencia y sin suspensión del procedimiento; al respecto el Lic. Eduardo Pallares señala en su diccionario de derecho que "en general los jurisconsultos afirman que las verdaderas excepciones se caracterizan por ser un estudio que el demandado tiene en contra del actor, que puede hacer valer, tanto en el

⁵⁹ DE PINA Y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed Porrúa, cd Vigésima quinta, México, 1998, Pág. 353.

juicio donde se le demanda, como en otro diverso, además ese derecho es de tal naturaleza que por medio de él se impugna la acción y se logra destruir.⁶⁰

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la excepción de incompetencia por declinatoria, se interpondrá ante el juez que conozca del asunto, pidiéndole se abstenga de conocer del mismo. Una vez admitido se enviará dentro del término de tres días el testimonio con las constancias respectivas, notificando dicho trámite a las partes en juicio; esto con el fin de que las mismas puedan ofrecer pruebas de su parte o aleguen lo que a su derecho convenga, señalándose fecha para la celebración de la audiencia para el desahogo de las mismas, finalizando con la resolución que ponga fin a dicha incompetencia. En el supuesto de que las partes sólo fórmulen alegatos, no ofrezcan pruebas o las mismas no sean admitidas, el término para la resolución será de 8 días, comunicando la sala el sentido de la misma al juez del conocimiento.

2.1.5. Ofrecimiento, Admisión, Preparación y Desahogo de Pruebas.

En la audiencia previa y de conciliación, se abrirá el juicio a prueba por un término de 10 días, comunes para ambas partes, en el cual, deberán aportar los documentos correspondientes, así como las confesionales, testimoniales o periciales, según sea el caso, para acreditar la veracidad de los hechos de su demanda o en su caso contestación de la misma.

⁶⁰ PALLARES Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Ed. Porrúa, cd. Vigésima cuarta, México, 1998, Pág. 351.

La prueba más importante que sirve y sustenta un juicio son, es sin duda, la prueba confesional, misma que deberá de ser ofrecida en forma personalísima en el caso de las personas físicas, pero en el caso de personas morales deberá comparecer a desahogar dicha prueba el representante legal o persona con facultades para ello, quien deberá acreditar su personalidad mediante un poder notarial, en donde se le confieran las facultades legales para absolver posiciones.

La prueba pericial es una prueba colegiada, esto es, que en el caso que de alguna de las partes se abstenga de nombrar perito de su parte o que habiéndose nombrado perito este no rinda su dictámen correspondiente, de oficio, el juez nombrará a uno nuevo en rebeldía, elaborándose los correspondientes dictámenes por cada una de las partes llamadas a juicio. Esta prueba será ofrecida señalando sobre que ciencia, arte o materia será desahogada, además se deberán de reunir ciertos requisitos tales como nombre y domicilio del perito, así como también, datos de su cédula profesional y la relación que la misma tenga con los hechos controvertidos; ya que si llegare a faltar alguno de estos elementos entonces será desechada.

Esta prueba, será ofrecida en el periodo probatorio, dentro de los 10 días comunes para ofrecer pruebas, obligando a las partes a que una vez notificado el auto que admita dicha prueba pericial, tengan la obligación de presentar a su perito dentro de las 48 horas posteriores a dicho auto, con el fin de aceptar el cargo otorgado, presentando posteriormente el dictámen en la audiencia correspondiente. Existen casos en los cuales, el juez deberá nombrar al perito y deberá notificarte por medio de cédula el nombramiento, tales casos son: que las partes no hicieren el nombramiento de perito de su parte, que una vez nombrado no acepte el cargo otorgado, que el perito no

rinda su dictámen en la audiencia correspondiente y que una vez aceptado el cargo de perito renuncie a él. Por último es importante señalar, que las partes podrán recusar el nombramiento de perito hecho por el juez, tales casos son: que exista consanguinidad dentro del cuarto grado, que exista interés directo o indirecto; que el perito sea socio, arrendador o amigo de alguna de las partes en conflicto, etc.; en este caso, el juez calificará dicha recusación basándose en las pruebas que las partes ofrezcan al alegar dicho nombramiento, imponiendo multa en el caso de que dicha recusación sea procedente y nombrando a un nuevo perito; por otro lado, las partes pagarán los gastos y honorarios del perito de su parte y en el caso del perito tercero en discordia, serán pagados por ambas partes.

En relación a la prueba testimonial, el oferente de la prueba, podrá solicitar que sean elaboradas las cédulas de notificación, según el número de testigos, y sólo en el supuesto de que bajo protesta de decir verdad se manifieste la imposibilidad para presentar a dichas personas el día señalado para el desahogo de la prueba, será hecha la citación por parte del juzgado, *apercibiendo a los testigos de que en caso de que no llegaren a asistir a la audiencia el juez, aplicará las medidas de apremio tales como multa o arresto por el equivalente a 15 días o 15 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal según sea el caso, así como también sancionará a las partes que proporcionen datos falsos de testigos, con el fin de dilatar el procedimiento imponiendo multa hasta el equivalente a 30 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.*

En resumen el trámite de este tipo de juicio resulta ser tardado, siendo así que el juez es el indicado para la preparación de los medios probatorios y por lo mismo, si las pruebas no se encuentran debidamente

preparadas, el juez tiene que señalar una nueva fecha para continuar con la audiencia de pruebas, misma que será señalada en un tiempo considerable para que en esa ocasión, se encuentren ya todas las pruebas listas para su desahogo. El procedimiento de ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas será regido en general por las reglas del juicio Ordinario Civil.

2.1.6. Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia.

Después del periodo de ofrecimiento de pruebas, será señalado en un plazo no mayor de 8 días, fecha y hora para la celebración de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, que tiene como fin desahogar todas y cada una de las pruebas ofrecidas por ambas partes, en el orden que así lo determine el juez; es importante señalar que en este tipo de procedimiento se podrá llevar a cabo en diversas ocasiones la continuación de dicha audiencia, esto con el fin de que se desahoguen todas y cada una de las pruebas debidamente ofrecidas y admitidas por el juez para que posteriormente al terminar dicho desahogo, se escuchen los alegatos tanto de la parte actora como de la demandada, mismas que manifestarán lo que a su derecho juzguen conveniente para la defensa de su caso.

2.1.7. Sentencia.

Finalmente, los autos pasarán a la vista del juez, para dictar la sentencia definitiva; la publicación respectiva de la misma será dentro en un

plazo no mayor de 8 días hábiles, promoviendo recurso de apelación en contra de la dicha resolución, en un término de 5 días posteriores a dicha publicación, además el procedimiento para tramitar las apelaciones que se interpongan será llevado a cabo en el momento en el que alguna de las partes la promueva, esto es, una vez admitida la apelación se mandará dicha apelación ante la sala correspondiente y una vez confirmado el auto que admite la misma en la sala, se dará vista por el término de tres días a la parte contraria para que de contestación a los agravios interpuestos.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 694 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las apelaciones serán tramitadas en ambos efectos, es decir, se suspende la ejecución de la sentencia, hasta que esta cause ejecutoria, o la tramitación del juicio, cuando se *trate de apelaciones interpuestas en contra de autos o de interlocutorias* que por su naturaleza impida la continuación del procedimiento, pero cuando se *trate de resoluciones* que por su contenido no impidan la continuación del procedimiento, se suspenderá sólo en lo concerniente al sentido de dicho auto y se continuará con el procedimiento.

B) De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario.

Este procedimiento creado por decreto de fecha 21 de julio de 1993, se encuentra establecido en el Título Décimo Sexto Bis, denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario" el cual es llevado ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario; dicho procedimiento se caracteriza por ser ágil y sencillo, aplicándose las disposiciones que en él se

contienen a partir del 19 de Octubre de 1993 para todos aquellos contratos de arrendamiento respecto de locales comerciales, sin importar la fecha de celebración de dicho contrato, así como para todos aquellos contratos de arrendamiento de casa habitación celebrados con posterioridad al 19 de octubre de 1993⁶¹.

Cabe señalar que mediante diversos decretos, se ha retrasado la aplicación de las disposiciones legales anteriormente señaladas, respecto de todos aquellos contratos de arrendamiento para casa habitación, celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993 ya que a la fecha, estos se tramitan mediante las disposiciones procesales vigentes en la época de celebración de los referidos contratos.

Los artículos transitorios del decreto anteriormente señalado, han sido objeto de diversas modificaciones, siendo la última de estas la publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de abril del año 2000, misma que proroga nuevamente la aplicación de las disposiciones del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y establece que las mismas entrarán en vigor hasta el 31 de diciembre del 2001. El decreto de fecha 28 de abril de 2000, mismo que modifica los artículos transitorios, se refiere al tipo de procedimiento que será aplicado, respecto de todos aquellos contratos de arrendamiento para casa habitación celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993, los cuales se siguen tramitando conforme al procedimiento anterior, este plazo concedido nuevamente a los arrendatarios para casa habitación se ha venido realizando debido a que no

⁶¹ Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor de fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de 1993

desean aplicar las nuevas disposiciones a los arrendamientos de casa habitación, celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993, puesto que el presente procedimiento es más ágil y sencillo y genera beneficios para los arrendadores⁶².

2.1.1. Demanda.

Respecto al procedimiento que se aplica a los juicios que derivan de contratos celebrados para uso diverso a casa habitación, o bien para casa habitación, celebrados con posterioridad al 19 de octubre de 1993, en todas sus etapas se debe sujetar a las diversas disposiciones del código adjetivo que entraron en vigor en esa fecha, ya que desde la elaboración de la demanda se deben observar los supuestos establecidos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en vigor, que establece los requisitos que debe cumplir la demanda al presentarse ante el órgano jurisdiccional, mismos que a la letra señalan.

"Artículo 255".- *Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:*

- I.- El tribunal ante el que se promueve:
- II.- El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;
- III.- El nombre del demandado y su domicilio:

⁶² Decreto de reformas al Código Civil para el Distrito en Materia del Fuero Común y para toda la República en Materia del Fuero Federal y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en Materia de Arrendamiento de fecha 26 de abril del 2000, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de abril del 2000

- 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. Así mismo deberá numerar y narrar los hechos, exponiéndolos suscintamente con claridad y precisión.
- VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables ;
- VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez y
- VIII.- La firma del actor o de su representante legítimo. Si estos no supieren o no pudieren firmar, pondrán huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias”.

El artículo 95 del Código Adjetivo señala cuales son los documentos o anexos que se deben de acompañar al escrito inicial de demanda y contestación, tales como el poder para acreditar la personalidad de la parte actora y poder continuar con el procedimiento, obligando a las partes a presentar dicho documento en original o en copia certificada para defender y representar a personas físicas o morales, así como todos aquellos documentos en los que el actor funde su acción y en su caso, los documentos en que la parte demandada una vez que comparezca a juicio acredite sus excepciones. Si alguna de las partes no pudiese presentar algún documento, debe manifestar "bajo protesta de decir verdad", el motivo que justifique dicha abstención y en tal caso, será ordenado por el juez mediante los oficios correspondientes, la expedición de los documentos a costa del interesado para después ser presentados ante el juzgado y que en el momento procesal oportuno se pueda desahogar dicha prueba; las partes deben presentar

también, todos y cada uno de los documentos para acreditar los hechos de su demanda o de su contestación, se deberá presentar dos copias simples del escrito inicial de demanda, así como del documento base de la acción y de todos aquellos con los que se haya querido demostrar los hechos, esto con el fin tanto de correrle traslado a la parte demandada así como formar el duplicado del expediente. requerido por el juzgado.

Si alguna de las partes demuestra que ha solicitado la expedición de los documentos sin que se le entreguen los mismos, el juez, tendrá la facultad de solicitar a costa de las partes, dicha expedición al encargado de la dependencia, con sanciones pecuniarias, mismas que serán en beneficio de la parte perjudicada. Por otro lado, al momento de ofrecer las pruebas documentales, obligatorias para todo escrito inicial de demanda o contestación a la misma, la ley autoriza a las partes, que si los documentos fueren públicos, podrán presentar copia simple siempre y cuando manifiesten "bajo protesta de decir verdad" que no tienen en su poder el original, señalando la ley la obligación de presentar el original a más tardar en el ofrecimiento de pruebas, ya que de lo contrario, no producirá ningún efecto dentro del procedimiento.

2.2.2. Pruebas.

Analizando las pruebas que se pretenden rendir durante el procedimiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 291 y 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, estas deben de ser ofrecidas desde el escrito inicial de demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención y deben de ofrecerse, manifestando el hecho o los hechos que se pretenden acreditar y las razones por las que estima que

probará sus afirmaciones; ante el incumplimiento a esta disposición, da como resultado el desechamiento de las pruebas ofrecidas y únicamente serán admitidas las documentales, presuncionales e instrumentales exhibidas conforme a derecho en términos de lo que prevé el artículo 296 del propio ordenamiento. Al respecto el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, señala que "prueba; es en sentido estricto la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos o discutibles, cuyo esclarecimiento resulte necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso. En este sentido, la prueba es la verificación o confirmación de las afirmaciones de hecho expresadas por las partes.⁶³"

En términos generales, se pueden observar las características más importantes de este procedimiento ya que ahora es necesario mencionar en el capítulo de hechos el nombre y domicilio de los testigos a los que les constan los hechos con los que se relacionan. Así también se contempla la posibilidad de que firme otra persona el escrito inicial de demanda, ante la incapacidad de la actora y a su ruego, especificando dicha circunstancia; observando que desde ahora, una demanda no dejará de ser presentada, por el hecho de que la parte actora no pueda o no sepa firmar un documento.

La prueba pericial será propuesta en el ofrecimiento de pruebas, es decir en controversias de arrendamiento inmobiliario, el momento procesal oportuno será al presentar el escrito inicial de demanda o contestación a la misma, en donde se tendrá que manifestar la ciencia, arte, técnica, oficio o industria acerca del tema que se intenta probar y con que hecho se relaciona,

⁶³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Ed. Porrúa y UNAM, ed. Décimasegunda, México, 1998, Pág. 2632

así como también el nombre y domicilio del perito, presentando su cédula profesional, misma que acredite la capacidad industrial, artística o técnica del perito en la ciencia de que se trate, manifestando conocer los puntos y cuestiones tendientes a resolver y relacionando dicha prueba con los hechos controvertidos, ya que en caso de que llegare a faltar alguno de los requisitos anteriormente señalados, no podrá ser admitida dicha prueba, posteriormente el juez dará vista por el término de tres días a la parte contraria, para que propóngala la ampliación de otros puntos en relación con dicha prueba.

Transcurridos los plazos a los que se refiere el párrafo anterior, el juez admitirá dicha prueba, siempre y cuando se encuentre debidamente ofrecida, obligándose ambos oferentes a presentar en un término de tres días el escrito correspondiente en donde acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, además, deberán presentar copia de su cédula profesional en donde se acredite tener capacidad y conocimientos acerca de la prueba en cuestión, obligándose a rendir su dictamén dentro de los diez días siguientes, contados a partir del escrito en donde hayan protestado su cargo. En caso de que el perito del oferente no llegare a presentar el escrito en el que acepte el cargo asignado, el juez nombrará en su rebeldía a otro para que este desahogue dicha prueba, pero si el que no llegare a presentar dicho escrito fuere el perito de la parte contraria, entonces tendrá que aceptar el dictamén que se rinda por el perito del oferente de dicha prueba. Por otro lado, si en el término establecido para presentar el dictamén correspondiente, este no se llegare a presentar por alguno de los peritos que ya hayan protestado su cargo, la parte que se quedó sin dictamen, tendrá que aceptar el dictamén presentado por el perito que si lo haya hecho dentro del término correspondiente, además en el caso de que ambos peritos no llegaren a presentar sus respectivos dictámenes, entonces la ley establece en rebeldía de

los anteriores, el nombramiento de un "perito único", el cual deberá de rendir su dictámen en un término de diez días y finalmente, tratándose de la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras con respecto a juicios de arrendamiento inmobiliario, cabe señalar que dicha prueba, será admitida en la ejecución de sentencia siempre y cuando se haya declarado la procedencia de dicha prestación, obligando a las partes en conflicto a presentar los informes correspondientes para el desahogo de dicha prueba.

El artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles, establece que sólo serán admisibles como pruebas supervenientes, todos aquellos documentos que sean de fecha posterior al escrito inicial de demanda o contestación o cuando las partes manifiesten "bajo protesta de decir verdad", que no tenía conocimiento de la existencia de ellos, así como también serán admitidas las pruebas para desvirtuar las excepciones alegadas, así como las acciones en lo principal o en lo reconvenicional y por último, los documentos públicos en original, derivado de la presentación de los documentos en copia simple, por no tener los originales desde un principio siempre que se haya manifestado "bajo protesta de decir verdad", que no se contaban con el o los originales en tiempos anteriores.

2.2.3. Emplazamiento.

Además, el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece el derecho que tiene el arrendador de solicitar en la demanda el embargo de bienes propiedad de la demandada, para garantizar el monto de las rentas adeudadas, siempre y cuando se deban

dos o más pensiones rentísticas; en donde la parte demandada, tendrá que acreditar estar al corriente en el pago de las rentas, mediante los billetes de depósito o escritos de consignación debidamente sellados y firmados, con los que se demuestre la consignación de las cantidades que amparen dichos conceptos.

Una vez presentada la demanda y radicada en un juzgado de arrendamiento, el juez dictará un auto en base a la misma, que podrá ser del sentido siguiente.

1.- Admitirá la demanda; si es que esta reúne los requisitos que exige la ley, dictando el correspondiente auto admisorio de la demanda, en donde se le reconozca la personalidad del que promueve por su propio derecho o en representación de la parte actora, además se establecerá en dicho auto, el emplazamiento a realizar a la parte demandada, quien deberá contestar la demanda en 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se haya realizado el emplazamiento, señalándose y notificándole a las partes en juicio fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, fundamentada en el artículo 961 del Código Procesal, en la cual tendrán que asistir ambas partes. Además, siempre y cuando lo haya solicitado expresamente la parte actora en su escrito inicial de demanda y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se requerirá a la parte demandada, mediante dicho auto admisorio, que al momento de realizarse el emplazamiento a juicio, acredite estar al corriente en el pago de las rentas ya que en caso contrario, se procederá al embargo de bienes de su propiedad mismos que basten para garantizar el monto de lo demandado.

2.- Prevendrá; esto es en el caso de que exista confusión en el contenido del escrito o falte algún documento o en el caso de que la demanda sea oscura, irregular, imprecisa e incompleta, el juez dictará un auto en donde prevenga a la parte actora, otorgándole un término de hasta 5 días para que aclare o subsane alguna deficiencia.

3.- Desechará la demanda; cuando ha fenecido el término que tuvo la parte actora, para desahogar una prevención y ésta no la haya desahogado en dicho tiempo.

2.2.4. Contestación.

Después del emplazamiento y notificación, el demandado deberá dar contestación a la demanda para defenderse conforme a derecho crea conveniente, pero podrá no contestar, teniendo una actitud pasiva, es decir, no defenderse en su favor, hecho que generará que el juicio se siga en rebeldía y las notificaciones aún las de carácter personal se le practiquen por medio de boletín judicial, o bien puede asumir una actitud activa al contestar interponiendo las defensas y excepciones que crea pertinentes, además como ya anteriormente se ha mencionado, es en el escrito de contestación a la demanda, en donde se podrá promover la reconvencción, la cual al ser admitida, se le correrá traslado a la parte actora en el principal para que en el término de 5 días la conteste y alegue lo que a su derecho crea conveniente, oponiendo las excepciones procesales y ofreciendo pruebas en dicha reconvencción; sujetándose a las disposiciones establecidas en el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en donde se

establece la forma de contestar la demanda, misma que es de la siguiente manera:

Artículo 260.- "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 o valores.

III.- Se referirá a cada uno de 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;

IV.- Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo, si estos no supieren o no pudieren 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 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 que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento, y

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

El demandado al contestar la demanda debe sujetarse a las disposiciones mencionadas en el párrafo anterior, puesto que la contestación a la demanda, es la defensa de su derecho para el caso de las prestaciones demandadas. Al respecto se mencionan los artículos relacionados con lo anterior.

Artículo 266.- “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 o evadiendo el hecho, se tendrán por fictamente confesados por dicho demandado, y ésta confesión ficta se podrá tomar en consideración en cualquier estado del juicio y aún en la sentencia definitiva, los efectos de que la demanda se tenga por contestada en sentido afirmativo es que todas las notificaciones aún las de carácter personal serán realizadas mediante boletín judicial y no se realizarán notificaciones de otro tipo, continuándose el procedimiento en rebeldía del demandado afectando así a dicha parte la sentencia que se llegue a dictar en dicho procedimiento si es que esta llegare a condenar algo a dicha parte y por otro lado el hecho de que se tenga por contestada la demanda en sentido positivo dará lugar a que con las excepciones planteadas en la contestación de la demanda con ellas se le de vista a la parte actora para que en el término de tres días manifieste lo que a su derecho convenga, continuándose así con el procedimiento y realizándose todas y cada una de las notificaciones en el domicilio que la parte demandada haya señalado para ello”.

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

De igual manera, quien conteste deberá precisar los documentos relacionados en cada hecho de su contestación a la demanda o de reconvencción. Salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 96, 97 y 98 de este ordenamiento.

De la imposibilidad de presentar documentos en el momento en que son requeridos y ante la falta de dichos documentos, el juez podrá intervenir para que los mismos sean expedidos a costa de las partes, siempre y cuando la parte que exhibido tales documentos haya manifestado ante el juzgado, la imposibilidad para poder presentarlos; otra de las excepciones que se presenta es en el caso de que las partes hayan exhibido copias simples de documentos públicos, los cuales sólo tendrá valor probatorio si en la etapa de ofrecimiento de pruebas se presenta el documento con los requisitos que marca la ley para que dicho documento haga fe en el juicio o se haya realizado el cotejo de la copia simple con el original de este por parte de fedatario público debidamente autorizado por el juez para ello. Existe una última excepción para el caso de que los mismos sean de fecha posterior al escrito inicial de demanda o al de contestación a la demanda, los que bajo protesta de decir verdad se manifieste no haber tenido conocimiento de su existencia y los que no se hayan podido obtener en la etapa de ofrecimiento de pruebas por causas ajenas a dicha parte, pero siempre y cuando se hayan anunciado en la etapa de ofrecimiento de pruebas y se haya manifestado la imposibilidad de haberlos presentado en ese momento. Al respecto el artículo 267 del Código Procesal, establece lo siguiente:

Artículo 267.- "En los casos en que las partes dejen de mencionar los testigos que estén relacionados con los hechos que fijen la litis; o que se dejen de acompañar los documentos que se deben presentar, salvo en los casos que señalan los artículos 96, 97 y 98 de este código, el juez no admitirá tales pruebas, en el caso de que llegue a admitir alguna, su resolución será apelable".

Un tema establecido en el artículo 274 y 517 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que en la realidad no sucede comúnmente es cuando la parte demandada, al dar contestación a la demanda se allana o confiesa a la misma, entendemos por allanamiento ala "actitud que puede asumir el demandado capaz a una demanda judicial en la que se conforma expresa e incondicionalmente con el contenido de la pretensión que se le reclama"⁶⁴, así pues, el juez mandará citar para sentencia en la cual se conceda el plazo de 4 meses para desocupar el inmueble y se le condenará al cumplimiento de las demás prestaciones reclamadas, siempre y cuando estas sean procedentes.

2.2.5. Audiencia de Ley.

Posterior al término para contestar la demanda o en un segundo caso al finalizar el término de 5 días que tiene la parte actora en el principal para contestar la reconvencción y finalmente en un tercer supuesto, cuando se haya declarado la rebeldía, por dejarse de contestar la demanda o la reconvencción, será el momento procesal oportuno para resolver la procedencia

⁶⁴ Instituto de investigaciones Jurídicas, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Ed. Pomía y UNAM, ed. Décima segunda, México, 1998, Pág 146.

o improcedencia de las excepciones procesales y dictar el "auto admisorio" de pruebas, en base a las que hayan sido debidamente ofrecidas y relacionadas con los hechos que se tratan de demostrar, mismas que hayan sido presentadas por las partes en sus respectivos escritos de demanda o contestación a la misma, este auto admisorio ordenará la preparación de todas y cada una de las pruebas que hayan sido admitidas para el desahogo de las mismas y en el orden en el que fueron ofrecidas, primero serán desahogadas las de la parte actora y posteriormente las de la demandada, en algunos casos como confesionales y testimoniales la fecha para su desahogo será la misma que la fecha de la audiencia de ley esto es si todavía existe el tiempo para que las mismas puedan ser desahogadas en la fecha señalada en el auto que admite la demanda, y si no es así, entonces se procederá a señalar una nueva fecha para la audiencia de ley.

Abundando con las pruebas se establece que la preparación de las mismas, será a cargo de las partes, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 960 fracción I; pero si en la audiencia de desahogo de pruebas no se encontrare debidamente preparada por alguna de las partes, esta actitud pasiva de la parte que haya dejado de prepararla, tendrá como consecuencia que sea declarada la "deserción" de dicha prueba, por causas imputables al oferente, al respecto se transcribe el artículo anteriormente señalado.

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

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido

admitidas y sólo en caso de que demuestre la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley”.

En este procedimiento, y como ya se ha mencionado, existe una sola audiencia denominada "audiencia de desahogo de pruebas y alegatos", (audiencia de Ley), establecida en el artículo 961 del Código multicitado, la cual será señalada en un plazo de 25 a 35 días, contados a partir del auto que admite la demanda.

La audiencia de ley deberá celebrarse con la asistencia del juez durante todo el tiempo que esta dure y quien tendrá la obligación de exhortar a las partes para que tengan una amigable composición, hecho que se asentará en un convenio, mismo que será elevado a la categoría de cosa juzgada, una vez que haya sido aprobado si así lo creyere conveniente la autoridad.

Si las partes no llegaren a un arreglo, el siguiente paso será el del desahogo de las pruebas que se encuentren debidamente admitidas y preparadas, declarando la deserción de las que no se encontraren preparadas.

2.2.6. Alegatos.

Los alegatos serán realizados de forma oral en la misma audiencia de ley, al finalizar la etapa de desahogo de pruebas, determinándose con fundamento en lo dispuesto por el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que alegara primero la parte actora y posteriormente la demandada, presentándose las "conclusiones de alegatos" por escrito y acto seguido se dictará la sentencia definitiva que ponga fin al juicio misma que deberá apegarse a lo dispuesto por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; el cual se cita textualmente a continuación:

Artículo 81.- "Todas las resoluciones, sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias interlocutorias, deberán ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que estas hayan pedido, ya que en caso contrario, las partes podrán apelar en contra de dichas resoluciones, si es que estas llegaran a ser omisas en cuanto a resolver sobre las peticiones planteadas del promovente ya sea de oficio o a simple instancia".

Durante todo el procedimiento que se ha explicado en este capítulo, las partes podrán interponer incidentes que según el licenciado Eduardo Pallares en su diccionario de derecho procesal civil, los define como "lo que sobreviene accesoriamente en algún asunto o negocio fuera de lo principal, y jurídicamente, la cuestión que sobreviene entre los litigantes durante el curso de la acción principal"⁶⁵; Por otro lado, se establece en la ley

⁶⁵ PALLARES Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Ed Porrúa, ed Vigésima cuarta, México, 1998, Pág. 410.

y básicamente en su artículo 78 del Código Procesal que, se considera como incidente de previo y especial pronunciamiento, "la nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento", la cual puede suspender la resolución del juicio; todas las demás actuaciones y notificaciones serán tramitadas en términos de lo dispuesto por el artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que establece:

Artículo 88.- "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 puntos sobre los que verse. Si las pruebas no tienen relación con los puntos cuestionados incidentalmente, o si éstos son puramente de derecho, el tribunal deberá desecharlas. En caso de admitirlas se citará para audiencia dentro del término de 10 días, diferible por una sola vez, dicha audiencia busca, que se reciban pruebas, se oigan brevemente las alegaciones, y se cite para sentencia interlocutoria*".

Las apelaciones que sean interpuestas durante el proceso, serán admitidas en el efecto preventivo, esto significa que serán admitidas al momento en que alguna de las partes apele en contra de algun auto dictado durante el procedimiento, pero se les dará trámite a las mismas, hasta el momento en el que se haya apelado en contra de la sentencia definitiva y por la misma parte que haya promovido apelación en contra de los autos apelados durante el procedimiento, ya que en caso de no apelar esta, se entenderán consentidas todas las actuaciones que se hayan promovido durante el procedimiento.

Las apelaciones que se promuevan en contra de la sentencia definitiva, serán admitidas en el efecto devolutivo, esto significa que el expediente original se remite a la sala a la cual se encuentre adscrito el juzgado para el tramite del recurso y quedará en el juzgado una copia certificada de todo lo actuado en ese procedimiento con el fin de poder ejecutarse las resoluciones.

Si en ocasiones llegada la fecha de la audiencia de ley no se encuentran preparadas las pruebas admitidas a las partes como suele suceder tratándose de pruebas documentales, testimoniales, confesionales, por causas ajenas a las partes, en estos casos se debe señalar nueva fecha para el *desahogo de la audiencia de ley*.

2.2.7. Sentencia.

La interposición del recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva; la que es admisible en el efecto devolutivo; no impide la ejecución de la misma, ya que en términos del artículo 699 del código procesal, la parte gananciosa puede solicitar al juez le fije garantía para continuar con la ejecución de la definitiva. Exhibida la garantía que regularmente se maneja calculando el tiempo en que se va a trámitar y resolver el recurso de apelación, se fija por 6 meses de renta más el 9% anual sobre la cantidad resultante por los posibles daños y perjuicios que se causen a la parte perdedora para el caso de que el superior revoque el fallo, así como la devolución de la cosa o cosas que deba percibir y sus frutos e intereses.

La parte perdedora puede también solicitar al juez le fije contragarantía para suspender la ejecución de la sentencia dictada, en este caso la garantía que se fija a la parte perdedora comprende el pago de lo juzgado y lo sentenciado por sus cumplimiento, en los términos que prevee la fracción III del artículo 699 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Tratándose de los juicios en materia de arrendamiento, cabe señalar que la apelación extraordinaria es improcedente, ya que una de las reformas del 93, estableció en su artículo 965 fracción III, la improcedente de dicho recurso.

CAPITULO III

LA FIANZA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 3.1. Concepto de Fianza.
- 3.2. Tipos de Fianza.
- 3.3. Efectos de la Fianza.
- 3.4. La Fianza en el Contrato de Arrendamiento.
- 3.5. Ejecutorias.

3.1. Concepto de Fianza.

Empezaremos el presente capítulo con la definición que diversos autores han señalado respecto del tema, comenzando por el licenciado Ramón Sánchez Medal quien manifiesta que la fianza "es el contrato por el que una persona, llamada fiadora, distinta del deudor y del acreedor se obliga con este último, a pagar dicha obligación en caso de que el primero no lo haga^{66r}".

⁶⁶SANCHEZ MEDAL Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Ed. Porrúa, ed Décimo sexta, México, 1998, Pág. 457

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2794, establece que "la fianza, es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si este no lo hace". Asimismo, se establece en el diccionario de derecho de los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara que "La fianza, es la garantía personal prestada para el cumplimiento de una obligación"⁶⁷ⁿ.

El Licenciado Rafael Rojina Villegas en su obra de "Derecho civil mexicano", define a la fianza como el "Contrato accesorio; por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, la misma prestación o una equivalente o inferior; en igual o distinta especie, si éste no lo hace"⁶⁸.

La fianza es un contrato de garantía ante el arrendador si es que el deudor principal no cumple con la obligación pactada en el contrato de arrendamiento; es un contrato civil que según diversos autores como el licenciado Ricardo Treviño García en su libro denominado "Los contratos civiles y sus generalidades", lo clasifica o caracteriza de las siguiente manera⁶⁹.

Es unilateral; porque el fiador se puede obligar aún sin el consentimiento del deudor principal, estableciendo que si el fiador se obligó sin el consentimiento del deudor principal, sólo podrá exigir a este el pago de los beneficios que pudo haber adquirido el deudor principal con el incumplimiento del pago; al respecto el artículo 2828 del Código Civil para el Distrito Federal establece lo siguiente:

⁶⁷ DE PINA y DE PINA VARA RAFAEL, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, ed. Vigésimo quinta, México, 1998. Pág. 288.

⁶⁸ TREVIÑO GARCIA Ricardo, LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, Ed McGraw-Hill, ed. Quinta, México, 1997, Pág. 667

⁶⁹ IDEM.

Artículo 2828.- "El fiador que paga, debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza. Si esta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó, sino en cuanto hubiere beneficiado el pago al deudor".

Es bilateral; porque existen derechos y obligaciones recíprocas, aunque dichas obligaciones no sean independientes entre si. Además es accesorio; ya que depende de una obligación principal, es decir, el contrato de fianza existe por un contrato principal que al ser rescindido pierde validez dicho contrato de fianza. Así también, es consensual, ya que para la celebración de este contrato, será necesario el consentimiento de las partes que lo celebren.

Es un contrato de garantía; porque responde ante el arrendador del incumplimiento del deudor principal; y gratuito ya que por regla general no existe remuneración alguna; pero puede haber una excepción para el caso de que así suceda, tal y como sucede con las afianzadoras. Y finalmente podrá ser un contrato oneroso, según exista remuneración o no; al respecto es importante señalar que algunos autores, asemejan a la fianza onerosa con el contrato de seguro, por tal razón y pareciendo que nos referimos al mismo contrato a continuación mencionaremos las diferencias que existen entre ambos contratos, mismas que han sido señaladas por el Lic. Manuel Molina Bello en su libro denominado "La Fianza"⁷⁰.

Empezaremos diciendo que el contrato de seguro es un contrato principal, a lo que el contrato de fianza es un contrato accesorio, por lo que

⁷⁰ MOLINA BELLO Manuel, LA FIANZA, Ed. McGRAW-HILL, México, 1994, Pág. 26.

este último depende de una obligación principal que al extinguirse extingue a su vez la obligación accesoria que el caso en particular es el contrato de fianza.

El contrato de seguro tiene como fin el asumir o responder ante un riesgo no previsto, indemnizando al asegurado el menoscabo que pueda sufrir, a su vez el contrato de fianza tiene como fin, garantizar el cumplimiento derivado de una obligación de dar, de hacer o de no hacer, por lo que si el deudor incumple en su obligación, el fiador deberá dar cumplimiento a esta obligación de forma pecuniaria. En cuanto a la forma en que se determina el monto de las primas de ambos contratos, es importante mencionar, que en el contrato de fianza, este será determinado en base a un porcentaje del monto afianzado y por lo que respecta al contrato de seguro, dicha prima se tomará de acuerdo al porcentaje de siniestros, pérdidas o experiencia que tenga la compañía aseguradora.

En cuanto a los elementos que intervienen en dicho contrato, en el de fianza podrán ser hasta tres; fiador, fiado y beneficiario y en el contrato de seguro intervienen sólo la aseguradora y asegurado. Por cuanto a la vigencia de ambos contratos existen también diferencias, ya que el contrato de seguro puede terminar en el momento en que lo desee el asegurado, y el contrato de fianza terminará, hasta que la obligación principal finalice. Por otro lado, en el contrato de fianza, el fiador puede demandar el cumplimiento de pago al deudor principal en caso de haber respondido al cumplimiento de la obligación principal, pero en el contrato de seguro, la aseguradora no podrá reclamar el pago de la cantidad que haya otorgado al asegurado. Por último, en cuanto a la normatividad, el contrato de seguro será regulado por la Ley Sobre el Contrato de Seguro y por la Ley de Instituciones de Seguros así como

del Código de Comercio, mientras que el contrato de fianza se regula por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

3.2. Tipos de Fianza.

Existen diferentes clasificaciones de la fianza, mismas que explicaremos a continuación; es importante mencionar que dicha clasificación depende principalmente de la forma en la que se obliga el fiador.

Fianza Convencional.- Esta fianza es tal y como su nombre lo dice, se celebra mediante un contrato cuyo origen surge de un acuerdo de voluntades entre el acreedor y el fiador.

Fianza Legal o Judicial.- Según los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara "es aquella impuesta directamente por la ley para asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones o la gestión de ciertos cargos o encargos" y la fianza judicial que "es aquella que ha sido decretada por un juez o tribunal , es decir cuando esta tiene su origen en la ley"⁷¹.

Por otro lado y derivado de la clasificación anterior, señalaremos las diversas figuras afines respecto del contrato de fianza:

La novación, que consiste en el cambio de deudor, semejante a la subrogación; la cual es real cuando se trata de cosas o servicios; y personal cuando la sustitución consiste en el cambio de personas; al realizarse dicha

⁷¹ DE PINA y DE PINA VARA Rafael, DICIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, cd. Vigésima quinta, México, 1998 Pág. 405.

novación genera la extinción de la obligación civil, fundamentada dicha figura de los artículos 2213 al 2223 entre otros del Código Civil para el Distrito Federal.

Así también existe la obligación solidaria, que consiste en cubrir la prestación de la obligación única a cargo del deudor, con la pluralidad de fiadores y con la pluralidad en la responsabilidad del deudor para con todos y cada uno de estos, ya que puede darse el caso de que así suceda. Por otro lado, el convenio de port fort consiste en que si el deudor no se obliga, lo hace el fiador, pero si el fiador de obliga desaparece la obligación del fiador.

Por lo que respecta al mandato de crédito o declaraciones testimoniales, estas consisten en comprometerse por escrito en nombre propio y a cuenta propia de una obligación. Por otro lado las cartas de recomendación, que acreditan la solvencia de cierta persona. Y Finalmente existe el aval cambiario y/o garantía personal, la cual es una figura semejante a la fianza, en la que el avalista queda obligado, igual que el avalado; subsiste la obligación del avalista; aunque la obligación del avalado sea nula.

3.3. Efectos de la Fianza.

Los elementos esenciales de la fianza son dos, el primero de ellos, es el consentimiento, mismo que es señalado como el acuerdo de voluntades establecido entre el acreedor y el fiador, consistente en la aceptación por parte del acreedor respecto del fiador y este a su vez en obligarse a responder en caso de que el deudor incumpla la obligación para la cual se comprometió.

El segundo elemento esencial señalado por el Lic. Ricardo Treviño García es el objeto, mismo que se clasifica de acuerdo a la siguiente forma⁷²:

El objeto directo: Que es la obligación subsidiaria a la cual se compromete el fiador de pagar al acreedor en caso de que el deudor principal incumpla en la obligación a la cual se comprometió.

El objeto indirecto: Consiste en la obligación de dar, misma que es equiparable en forma cuantitativa y económica, siendo entregada esta por parte del fiador.

Al respecto el licenciado Ramón Sánchez Medal, en su libro "De los contratos civiles" hace una clasificación similar respecto del objeto de la fianza, señalándola como efectos del contrato de fianza, que son los siguientes⁷³:

Los efectos que nacen directamente del contrato.- Que consisten en la relación que guarda el fiador con el acreedor; en el sentido de pagar al acreedor si el deudor principal no lo hace, esto es una obligación personal, pecuniaria, de suma o de valor, accesorio, subsidiario y no condicional.

⁷² TREVIÑO GARCIA Ricardo, LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES. Ed McGraw-Hill, ed. Quinta, México, 1997, Pág. 671.

⁷³ SANCHEZ MEDAL, Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES. Ed Porrúa, cd Décima, México, 1998 Pág 464

Los efectos que no nacen directamente: Estos efectos no nacen del contrato, sino de hechos posteriores, tales como el pago o como la insolvencia del fiador; aquí consiste en la relación que guarda el fiador con el deudor principal; ya que el fiador, responde por las obligaciones del deudor ante el acreedor.

La opinión que la suscrita tiene en relación al objeto o efectos del contrato de fianza no difiere de los señalados por los licenciados Ricardo Treviño García y Ramón Sánchez Medal, ya que se entiende que dentro de dicha clasificación deberá existir como objeto directo o efecto directo, una obligación que sustituya a la del deudor principal en caso de incumplimiento de este o una relación que surge entre el acreedor y el fiador, son motivo de un incumplimiento por parte del deudor. Por lo que respecta al objeto indirecto o a los efectos que no nacen directamente, estos consisten en los actos posteriores realizados por el fiador y que suceden en el contrato de fianza en caso de incumplimiento por parte del deudor.

El elemento formal de la fianza.- Es importante señalar que no se requiere formalidad alguna para la celebración de la fianza, ya que es un contrato consensual.

El elemento real.- Mismo que consiste en la obligación principal, cuyo cumplimiento se garantiza; también se puede garantizar con una subfianza cuya obligación consiste en una deuda de dinero o en una obligación de hacer o no hacer; la fianza es un contrato de indemnización y no el establecimiento de una obligación solidaria.

Los elementos de validez del contrato de fianza son:

La capacidad, es un elemento de validez de todo contrato, mismo que encuentra su fundamentado en el artículo 2802 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 2802.- "El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del juez del lugar donde esta obligación deba cumplirse".

No obstante lo anterior, la ley establece ciertas incapacidades para ser fiador, unas de ellas se fundamentan en el artículo 436 del Código Civil para el Distrito Federal, señalando que dicha incapacidad se aplica para los que ejercen la patria potestad, ya que estos no pueden dar fianza en representación de los hijos, así también el artículo 463 de dicho ordenamiento establece dicha incapacidad para los tutores y el artículo 660 del ordenamiento legal multicitado incapacita a los representantes del ausente. Cabe señalar que el licenciado Ricardo Treviño García en su libro denominado "Los contratos civiles y sus generalidades" sugiere se adicione a las limitaciones anteriormente señalada, la incapacidad para los síndicos y albaceas⁷⁴.

La ausencia de vicios.- Para que el contrato de fianza tenga validez, es preciso señalar que el consentimiento que den las partes para la celebración de dicho contrato debe estar ausente de vicios tales como error, dolo, mala fe y violencia, etc.; tales vicios se encuentran regulados del artículo

⁷⁴ TREVIÑO GARCIA Ricardo, LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, Ed. McGraw-Hill, cd Quinta, México, 1997, Pág. 672

1812 a 1823 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales en términos generales señalan:

Artículo 1812.- "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

Al respecto es preciso señalar lo que establecen los artículo 1815 y 1819 de dicho Código Civil, para poder así tener una idea más amplia de los vicios del consentimiento.

Artículo 1815. "Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

Artículo 1819.- "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su conyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

Licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato.- Tanto este como todo tipo de contrato, debe ser garantizado por una obligación lícita, la cual deriva de la obligación principal y entendiendo que la fianza tiene la característica de ser accesoria; uno de los efectos es, que si la obligación principal es ilícita, podría ser afectada por una nulidad absoluta o una nulidad relativa, además, al ser declarada la nulidad de la obligación principal, también será declarada la nulidad de la fianza.

Forma.- No existe formalismo para este tipo de fianza, pero existe la excepción de ser formal por lo que respecta a la fianza legal o judicial ya que la misma tiene que ser otorgada mediante una póliza.

Por otro lado, es preciso señalar el factor característico de la fianza; "la obligación" la cual según el Lic. Borja Soriano es señalada en el diccionario de derecho de Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, como "La relación jurídica establecida entre dos personas, por la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para otra, llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial, que el acreedor puede exigir del deudor"⁷⁵.

Dicha obligación dimana, de la ley, de una resolución judicial, de un delito, que es considerado un hecho ilícito, de una declaración unilateral o de otro contrato.

Pero en general, la obligación principal, como elemento real, necesita ser:

Una obligación que exista o que puede llegar a existir, hasta que la deuda principal sea liquida; una obligación válida y una obligación cuantitativa, ya que la responsabilidad es igual o menor que el monto de aquella obligación pero no puede exceder, porque es un contrato de indemnización y no de especulación.

⁷⁵ DE PINA y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, ed Vigésima quinta, México, 1998, Pág. 385

Por otro lado, entendemos que la obligación, tiene por característica ser:

Personal.- Ya que el fiador, puede oponer las excepciones personales en contra del acreedor.

Distinta de la del deudor principal.- Porque son dos obligaciones diferentes, además no hay que confundir con las obligaciones solidarias. Se puede demandar primero al fiador, cuando se renuncia a los beneficios de orden y se puede demandar por un monto menor si así se pactó.

Pecuniaria.- Es una obligación pecuniaria por que el fiador se hace responsable de esta obligación, con el pago de un dinero, aunque la obligación del deudor principal consista en hacer o no hacer; el fiador solo podrá pagar los daños y perjuicios por el incumplimiento, debiendo responder a dicho incumplimiento de forma pecuniaria.

Accesoria y Subsidiaria.- Al ser una obligación accesoria, si se extingue la obligación principal, también se extingue la obligación accesoria, salvo la excepción de que si el deudor es incapaz de pagar la obligación principal, entonces se continua la acción en contra del fiador. Y puede oponer las excepciones inherentes a la obligación principal excepto las excepciones personales del deudor.

El contrato de fianza se caracteriza por ser un contrato "accesorio", ya que este no existe por si mismo, es decir, la característica de ser accesorio genera ciertas consecuencias, tales como:

1.- La inexistencia de la obligación principal.- El hecho de que si la obligación principal es declarada inexistente, genera la inexistencia de la fianza; lo anterior no es aplicable, para obligaciones futuras de las cuales aún no sea conocido el monto de la obligación, pero podrá exigirse el cumplimiento en el momento en que dicha deuda sea líquida.

2.- Nulidad Absoluta.- Al respecto podemos observar que la nulidad absoluta de la obligación afecta también la nulidad de la fianza.

3.- Nulidad Relativa.- Como lo establece el artículo 2797 del Código Civil para el Distrito Federal procede la nulidad en la obligación principal, cuando esta sea reclamada mediante una excepción personal interpuesta directamente en contra del deudor.

4.- Transmisión del crédito principal.- Es también identificada como la cesión de derechos, misma que trae como consecuencia la transmisión de los derechos accesorios, y entre ellos se encuentran también los derechos y obligaciones que genera el contrato de fianza.

5.- La extinción de la obligación principal.- Trae como consecuencia a su vez la extinción del contrato de fianza, tal y como lo establece el artículo 2842 del Código Civil.

Al respecto podemos señalar que la extinción de la obligación principal puede presentarse por la condonación de la deuda, la confusión así como por la novación de la obligación principal ya que esta extingue la fianza, salvo que exista el consentimiento del fiador en el sentido de aceptar seguir obligándose respecto de la obligación principal.

6.- Prescripción.- La prescripción, es según los Licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara; "el medio de adquirir bienes (positiva) o de liberarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley"⁷⁶. Fundamentada del artículo 1135 al 1180 del Código Civil para el Distrito Federal; dicha prescripción al llegar a ser procedente, genera la extinción de la fianza en el contrato de arrendamiento inmobiliario, al respecto el artículo 1162 del Código Civil para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

Artículo 1162.- "Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periodicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

7.- El orden y la excusión. Los cuales son beneficios por lo general para el fiador, los cuales serán explicados más ampliamente en temas posteriores.

3.4. La Fianza en el contrato de arrendamiento.

La figura de la fianza es generalmente usada en el contrato de arrendamiento; básicamente consiste en garantizar el cumplimiento de la obligación pecuniaria a la cual se comprometió el arrendatario ante el arrendador. Es decir, al darse el inmueble en arrendamiento, el arrendador se obliga entre otras cosas a entregar al arrendatario dicho inmueble para el uso

⁷⁶ DE PINA y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, cd. Vigésima quinta, México, 1998, Pág. 415.

que las partes hayan convenido, por lo que el arrendatario se obliga a su vez a entregar una cantidad de dinero en contraprestación, denominada renta, así como también a cuidar y entregar dicho inmueble en iguales condiciones las cuales le fue entregado. La fianza en este tipo de contrato tiene por objeto, *garantizar el pago de las rentas por parte del arrendatario ya que el fiador no podrá obligarse a entregar el inmueble dado en arrendamiento en virtud de que nunca tuvo la posesión del mismo y el cumplimiento al cual se obligó, sólo es cubierto con el pago de cierta cantidad, ante la falta de pago por parte del arrendatario.*

La fianza en el contrato de arrendamiento no requiere de ningún formalismo, por lo que esta existe en el momento en el que el fiador ya sea persona física o persona moral acepta dicho carácter al momento de la *celebración del contrato, constituyéndose en obligado solidario y por lo tanto responde por el arrendatario en caso de incumplimiento.* Así pues, la fianza en los contratos de arrendamiento, como en diversos tipos de contrato, tiene la característica de ser accesorio, generándose como consecuencia que al extinguirse o finalizar el contrato de arrendamiento que es el contrato principal, extingue a su vez el contrato accesorio de fianza.

Finalmente, la fianza en los contratos de arriendo, puede ser otorgada por una persona física o por una persona moral, quienes deberán firmar el contrato de arrendamiento inmobiliario. No obstante lo anteriormente señalado, existen, además de la fianza, diversas formas de garantizar el cumplimiento de las obligaciones principalmente pecuniarias, tales como hipoteca, prenda ó depósito, etc.

El fiador en el contrato de arrendamiento debe cumplir con determinadas características para que se pueda obligar con ese carácter en la celebración del contrato así que tenemos que en la fianza convencional; que es la que se da en este tipo de contrato de arrendamiento, cuya característica deriva del consentimiento de las partes para la celebración del mismo, necesita de la capacidad de dichas partes que intervienen en la celebración del contrato de arrendamiento.

Por otro lado al celebrar el contrato de fianza entre el acreedor y el fiador, este únicamente debe contar con la capacidad legal para contratar; debido a que este tipo de contrato podrá celebrarse y tener validez aún sin el *consentimiento del deudor principal*.

Debemos señalar por otro lado, que en la fianza legal o judicial que generalmente no se da en los contratos de arriendo, será necesario, contar con la capacidad legal para la celebración del mismo, así como también, será necesario que el fiador sea titular de bienes que superen la cantidad de \$1,000.00 y además que se someta a la jurisdicción del lugar en donde deba cumplirse la obligación principal; dicha solvencia, deberá ser acreditada con documentos expedidos por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En general, en todo tipo de contrato de fianza, nacen derechos y obligaciones para las partes es decir, el acreedor, tiene derecho de exigir tanto del deudor principal como del fiador, el cumplimiento de la obligación, primero deberá exigir al deudor y en caso de incumplimiento por parte de este, tendrá derecho de demandar dicho cumplimiento al fiador, en caso de que el fiador no haya renunciado a los beneficios de orden y de excusión; al respecto los

artículos 2814 y 2815 del Código Civil para el Distrito Federal, hacen mención a lo anteriormente señalado, estableciendo:

Artículo 2814.- "El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes".

Artículo 2815.- "La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto".

Por otro lado y en términos del artículo 2812 del código civil para el Distrito Federal, al ser demandado el fiador, tendrá este derecho de oponer las excepciones inherentes para con la obligación principal así como para con la fianza, pero no podrá oponer las excepciones personales del deudor.

También puede darse el supuesto de que al ser demandado el fiador, este puede oponer la excepción de compensación la que puede hacer valer, respecto de lo que el acreedor deba al deudor en la misma obligación a la cual se comprometieron, pero el deudor no puede alegar compensación de lo que el acreedor le pueda llegar a deber al fiador.

La confusión es una institución del derecho civil, que se da, cuando en la misma persona se reúnen las características de ser deudor y acreedor, extinguiéndose la obligación principal y por ende, también se extinguen las obligaciones accesorias, siendo una de ellas la fianza; sin embargo renacerá la obligación principal, así como la obligación accesoria denominada fianza, en el supuesto de que la confusión llegue a cesar. Por otro lado es importante señalar que no se extinguirá la fianza en el caso de que

exista confusión entre el acreedor y el fiador, por el contrario se extingue la fianza cuando opera la confusión entre deudor y fiador.

Remisión. Dicha figura es definida por los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en su diccionario de derecho, como el "acto jurídico en virtud del cual el acreedor libera al deudor del cumplimiento de una obligación. Perdón de la deuda"⁷⁷. De la definición anteriormente señalada, se puede demostrar que el fin de la remisión es que el acreedor extinga la obligación a la cual se encuentra sujeto el deudor, es importante señalar que el acreedor renuncia al cumplimiento de la obligación, sin haber recibido el cumplimiento de dicha obligación que por derecho le correspondería.

Novación. Esta tendrá como consecuencia, la extinción de la obligación principal por lo que generalmente desaparece la deuda o en su caso es perdonada al celebrarse un nuevo contrato de arrendamiento, por lo tanto y en virtud de lo anteriormente señalado no procede demandar las obligaciones accesorias, ya que al extinguirse dicha obligación principal, también se extinguen las accesorias; no obstante lo anteriormente señalado, los artículos 2220 y 2222 del Código Civil para el Distrito Federal contempla el derecho que tiene el acreedor de que las obligaciones accesorias sigan operando, pero señala que esto sólo sucederá con el consentimiento del fiador. Así pues, al darse la novación que es el traslado de las obligaciones de un contrato anterior a otro nuevo, las obligaciones del fiador que pudieron haberse derivado del contrato anterior, se extinguen.

⁷⁷ DE PINA y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, cd Vigésima quinta, México, 1998, Pág. 440

Prescripción. Al ser procedente la prescripción y generar beneficios para el deudor, también los genera en favor del fiador; así pues, dicha excepción puede ser interpuesta tanto por el deudor, así como por el fiador y podrá ser interpuesta sólo por el fiador, aún cuando el deudor hubiere renunciado a tal derecho. Al respecto es preciso señalar lo establecido por los artículos 1147 y 2813 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 1147.- "La prescripción adquirida por el deudor principal aprovecha siempre a sus fiadores".

Artículo 2813.- "La renuncia voluntaria que hiciere el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas excepciones".

Rescisión. La procedencia de esta acción, produce la extinción de la obligación principal y por ende la extinción de la obligación accesoria que es la fianza; por lo tanto, la sentencia que declare la rescisión del contrato de arrendamiento, también puede condenar en el caso de que se haya demandado, al pago de las rentas adeudadas más las que se sigan causando hasta que el inmueble sea puesto en disposición del arrendador, dicha obligación podrá ser también impuesta al fiador, ya que generalmente la obligación del fiador, continua aún después de declararse la rescisión de dicho contrato, hasta que el inmueble sea entregado al arrendador.

A continuación se señalarán los beneficios que pueden ser promovidos por el fiador, cuyos derechos son denominados como excepciones personales del fiador.

Uno de los derechos del fiador, consiste en promover la acción personal o de reembolso es decir a que le devuelvan el dinero; denominada esta como la acción de subrogación. Por otro lado, existen también los beneficios de orden y de excusión que son excepciones dilatorias, ya que en el primero es reconvenido el deudor y luego el fiador, siendo embargados los bienes hasta el final del juicio.

El beneficio de orden alegado por el fiador, consiste en que este, no podrá ser demandado por la parte acreedora, sino posteriormente de que el acreedor haya demandado al deudor principal, al respecto el artículo 2814 del Código Civil para el Distrito Federal establece lo siguiente:

Artículo 2814.- "El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sino que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes".

No obstante lo señalado en dicho artículo, el fiador podrá renunciar a dicho beneficio tal y como lo establece el artículo 2822 que señala.

Artículo 2822.- "Cuando el fiador haya renunciado al beneficio de orden pero no de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador; más éste conservará el beneficio de excusión, aún cuando se dé sentencia contra los dos".

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2823 del Código Civil para el Distrito Federal, en el caso de que el fiador renuncie al beneficio de orden y aún cuando el acreedor sólo demande al fiador, éste debe "denunciar el pleito" al deudor principal con el fin de que dicho deudor

principal oponga todas y cada una de las excepciones relacionadas con la obligación principal incluyendo las excepciones personales a dicho deudor, así como también, ofrezca pruebas de su parte; lo anterior con el objeto de que pueda defenderse en el juicio en virtud de que la sentencia que se llegue a pronunciar en contra del fiador, podrá también afectarle a dicho deudor principal. El artículo anteriormente señalado es un beneficio para el fiador, ya que al momento de que el deudor comparezca a juicio podrá alegar todas las excepciones inherentes a la obligación principal, aún las excepciones personales de éste, liberando así al fiador de dicha obligación principal, así como de las excepciones personales alegadas por dicho deudor, lo anterior beneficia en la mayoría de los casos al fiador ya que en muchas ocasiones sólo el deudor conoce la forma en como poder defenderse respecto al cumplimiento de la obligación principal demandada por el acreedor, y como lo señala el Lic. Ricardo Treviño García, la "denuncia del pleito, que el fiador haga al deudor principal no es sólo un derecho sino que también es una obligación", a tal situación existe la excepción de que el fiador podrá no denunciar el juicio entablado en su contra sólo cuando demuestre que existe algún motivo fundado para no realizar dicha situación⁷⁸.

En relación con dicha excepción, los artículos 2832 y 2834 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen, el procedimiento a seguir en caso de que el deudor principal haya sido llamado o no al juicio en el cual el fiador ha sido emplazado;

Artículo 2834.- "Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por tal motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado

⁷⁸ TREVIÑO GARCIA Ricardo, LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, Ed McGraw-Hill, ed Quinta, México, 1997, Pág. 678.

a indemnizar a aquél y no podrá oponer más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas”.

Artículo 2832.- “Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá este oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago”.

En relación a lo que dispone el artículo 2832, el legislador crea un derecho al deudor principal, en virtud de que el fiador al ser demandado, sólo podrá alegar excepciones en virtud de la obligación principal y no podrá alegar las excepciones personales del deudor, por tal motivo éste podrá oponerlas al momento de hacerse sabedor del juicio que entable el fiador en contra de este, y dentro un término igual al que le fue concedido al fiador para contestar la demanda y para oponer las excepciones y defensas que el considere. El licenciado Ricardo Treviño García en su libro denominado; los contratos civiles y sus generalidades", establece que "el fiador al denunciar el pleito al deudor goza de un privilegio" señalando a su vez que este se protege, puesto que con el fin de llamar a juicio al deudor, podría evitar realizar el pago total de una deuda, misma que pudiera no proceder en el caso de que el deudor principal oponga ciertas excepciones ya sea a la obligación principal o excepciones personales que al proceder llegaran a absolver al deudor del cumplimiento de la obligación demandada y por consiguiente a su vez absolverían al fiador por ser este un deudor solidario; por otro lado, en el caso de que llegare a proceder dicha demanda, esta podrá ser pagada entre el deudor y el fiador. Así también podría verse afectado el fiador en caso de hacer el pago voluntario al acreedor, sin el conocimiento o aceptación del deudor, puesto que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2832 del

Código Civil para el Distrito Federal, el fiador podría correr el riesgo de no hacer efectivo el cumplimiento del pago por parte del deudor puesto que al desconocer éste dicho pago u oponerse al mismo, no pueda alegar ciertas excepciones mismas que al ser procedentes extingan el cumplimiento de la obligación principal.

Aún siendo conveniente el cumplir con los requisitos anteriormente señalado, existe una falta de interés a lo mencionado en el párrafo anterior y es cuando el deudor es declarado insolvente, pues en este caso el fiador aún dando el aviso de la demanda presentada en contra de él y por el hecho de que las excepciones que pudiere oponer el deudor sean declaradas procedentes o no, el fiador no podrá recuperar las cantidades pagadas al acreedor, debido a la insolvencia en la que se encuentra el dicho deudor.

La definición, procedencia y excepciones al beneficio de excusión encuentra su fundamento en los artículos 2815, 2816 y 2817 del Código Civil para el Distrito Federal, que establecen:

Artículo 2815.- "La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto"

Artículo 2816.- "Los casos en que la excusión no tendrá lugar son:

- I.- Cuando el fiador haya renunciado expresamente a ella;
- II.- En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;
- III.- Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República;

- IV.- Cuando el negocio para el que se prestó la fianza sea propio del fiador;
- V.- Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación".

Artículo 2817.- "Para que el beneficio de excusión beneficie al deudor son necesarios los siguientes requisitos:

- I.- Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;
- II.- Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago:
- III.- Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión".

Este beneficio es procedente antes de seguir el juicio en contra del fiador con el objeto de que sean ejecutados y embargados los bienes del deudor principal; el momento procesal es al contestar la demanda, así el fiador tendrá que designar los bienes del deudor principal, mismos que estén dentro de la jurisdicción del lugar en donde deba hacerse el pago y, anticipe los gastos que origine el juicio de excusión al acreedor; el fiador puede promover una excepción superveniente al señalar nuevos bienes del deudor o señalarlos por primera vez, si es que este llegare a adquirir bienes después del requerimiento de pago o si se descubre que los ocultó.

En cuanto al término para promover la excusión, este será fijado por el juez, una vez que haya sido solicitado por el fiador de forma voluntaria u obligado por el acreedor, en los dos casos el plazo será fijado por el juez, quien lo hará tomando en consideración las circunstancias de las personas y la característica de la obligación. Además, en cuanto a las responsabilidades en las que incurre un acreedor que promueve un juicio de forma errónea en

contra del fiador, será responsable de los daños que pudiera ocasionar a este, por lo tanto, aún cuando el fiador haya renunciado el beneficio de orden pero no al de excusión, el arrendador podrá demandar en un mismo juicio a ambas personas, no obstante tendrá la obligación de respetar el beneficio de excusión a favor del fiador aún cuando la sentencia condene tanto al deudor como al fiador. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2823 del Código Civil para el Distrito Federal, en el caso de que el fiador haya renunciado a ambos beneficios, al momento de ser demandado, podrá denunciar el juicio al deudor para que este comparezca a juicio y ofrezca o no pruebas de su parte ya que la sentencia que resuelva la controversia, le pare perjuicio al deudor, es decir, aún cuando el fiador haya renunciado al beneficio de orden el acreedor puede demandar al mismo tiempo al deudor y al fiador, pero al momento de que se dicte sentencia, esta será ejecutable en un principio al deudor y posteriormente al fiador; el beneficio de excusión no puede existir sin el beneficio de orden.

El beneficio de división; es una excepción dilatoria y a su vez perentoria; esto significa que la deuda se divide según el número de cofiadores que exista; por lo tanto, un fiador puede oponer dicha excepción con el fin de que se suspenda el juicio, hasta en tanto sean citados los demás cofiadores. Además, es excepción dilatoria porque suspende el juicio y es excepción parcialmente perentoria debido a que la deuda se divide según el número de cofiadores que exista.

Deja de ser subsidiaria esta obligación, cuando el fiador renuncio a estos tres beneficios o cuando se trata de un fiador solidario. Y por lo que respecta a la fianza legal y judicial, no pueden aplicarse los beneficios de orden y de excusión, pero si de división.

Por otro lado, cuando exista pluralidad de fiadores que respondan al cumplimiento de una misma deuda, estos serán responsables del total cumplimiento a dicha obligación, salvo pacto en contrario, por lo tanto, si el acreedor únicamente demanda a uno de estos, podrá este, llamar a juicio a los restantes para que se defiendan en juicio en forma conjunta y respondan al cumplimiento de la obligación en forma proporcional tal y como lo establece el artículo 2827 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por lo que respecta a los derechos o efectos que el fiador tiene en contra del deudor, es preciso señalar que estos surgen como consecuencia del pago que el fiador realiza al acreedor principal, es decir, si el fiador paga y extingue la obligación principal, podrá demandar al deudor el pago de dicha cantidad, surgiendo así la subrogación a favor del fiador ya que este al realizar el pago, crea derechos de acreedor en contra del deudor principal; no obstante lo anterior es preciso señalar que si el fiador hace el pago sin el consentimiento del deudor, sólo podrá demandarle lo que este se hubiere beneficiado con dicho pago; por tal motivo el artículo 2829 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que acción procede por lo que respecta al pago, por tal motivo mencionaremos dicho precepto legal.

Artículo 2829.- "El fiador que paga por el deudor debe ser indemnizado por éste:

- I.- De la deuda principal;
- II.- De los intereses respectivos, desde que haya noticiado el pago al deudor, aún cuando este no estuviere obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor;

III.- De los gastos que haya hecho desde que dio noticia al deudor de haber sido requerido de pago;

IV.- De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor”.

Si una vez que el fiador, como consecuencia del pago extingue la obligación principal y dicho pago, es nuevamente realizado por el deudor, este, sólo podrá ejercitar acción en contra del acreedor originario y nunca en contra del fiador; además, si el pago es realizado por el fiador derivado de un fallo judicial y se señala la imposibilidad de hacer del conocimiento al deudor el cumplimiento de dicha obligación, dicho pago será realizado por el deudor para con el fiador oponiendo sólo las excepciones concernientes a la obligación principal.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2835 del Código Civil para el Distrito Federal, en el caso de deudas pagaderas en plazos señalados, el fiador podrá cobrar la cantidad pagada en favor del deudor, sólo cuando dichos plazos hayan concluido y aún cuando el fiador haya hecho el pago con anterioridad al vencimiento de dichos plazos.

Por otro lado, en el supuesto de que exista pluralidad de fiadores, mismos que responden por el posible incumplimiento de la obligación a la cual se comprometió el deudor, estos responderán del cumplimiento de la deuda en partes iguales, por lo que si sólo uno de ellos hiciere el pago, podrá reclamar a los demás fiadores respecto de la parte proporcional de la deuda a la que se obligaron a cubrir en el caso de incumplimiento por parte del deudor principal. Existe la excepción de que si alguno de los fiadores resultare insolvente, la parte proporcional de su deuda, será repartida por partes iguales entre los demás fiadores. Por otro lado, entendemos por insolvencia, lo que

dispone en lo conducente el artículo 2166 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

Artículo 2166.- "Hay insolvencia cuando la suma de los bienes y créditos del deudor, estimados en su justo precio, no iguala al importe de sus deudas. La mala fe, en este caso, consiste en el conocimiento de ese déficit".

En cuanto a las excepciones entre fiadores, estas serán admitidas, cuando uno de los fiadores realice el pago de la obligación a la cual se obligó el deudor, pero sólo serán aquellas que hubiere alegado el deudor principal en contra del acreedor original sin ser estas excepciones personales del deudor o fiador que realizó el pago.

Por lo que respecta al beneficio de división entre fiadores, mismo que es conceptuado por el licenciado Rafael Rojina Villegas como "el derecho que le corresponde a los cofiadores para obtener la división de la deuda, entre quienes figuran como tales cuando es reclamada a cualquiera de ellos⁷⁹ⁿ"; este resulta ser improcedente en los casos específicamente señalados por el artículo 2839 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que a continuación transcribo.

"Artículo 2839.- El beneficio de división no tiene lugar entre los fiadores:

I.- Cuando se renuncia expresamente;

II.- Cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor;

⁷⁹ TREVIÑO GARCIA Ricardo, LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, Ed. McGraw-Hill, ed. Quinta, México, 1997, Pág. 685.

II.- Cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallan insolventes, en cuyo caso se procederá conforme a lo dispuesto en los párrafos 2º y 3º del artículo 2837;

IV.- En el caso de la fracción IV del artículo 2816;

V.- Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentren en alguno de los casos señalados por el deudor en las fracciones III y V del mencionado artículo 2816”.

Por lo que concierne a la extinción de la fianza, es preciso señalar que al ser procedente esta, beneficia tanto al deudor como al fiador, siguiendo con la regla de que lo accesorio corre la suerte de lo principal, y como ya anteriormente se ha señalado, el contrato de fianza es un contrato accesorio. Por el contrario a lo anteriormente señalado, la ley establece que puede extinguirse el contrato accesorio de fianza y quedar subsistente el contrato original debido a que la suerte de lo accesorio no siempre corre la suerte de lo principal. Otra de las causas por las cuales se extingue la fianza sucede cuando no existe el consentimiento o conocimiento del fiador de una prórroga o espera de la obligación concedida al deudor principal por el acreedor. Y siguiendo con las reglas anteriormente señaladas, en el caso de la quita, al ser procedente esta y beneficiar a la deuda principal, dicho beneficio también será aplicado al contrato accesorio de fianza.

Para poder entender mejor la figura de la confusión, es preciso mencionar lo que establece el diccionario jurídico mexicano respecto de la misma, señalando que es un “modo de extinguir las obligaciones por unión de las dos calidades, acreedor y deudor, en una misma persona especie..”⁸⁰. Esta

⁸⁰ DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Ed. Porrúa, ed. Décima segunda, Tomo A-CH. México, 1998. Pág. 625

figura es consecuencia lógica de la imposibilidad de que subsista una obligación de una persona para sí misma” y por lo que respecta al Código Civil, el artículo 2206 establece lo siguiente:

Artículo 2206.- “ La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa”

Por lo que respecta a la liberación de la deuda hecha en beneficio de algún fiador; esta deberá ser con el consentimiento de los demás fiadores, ya que de no cubrir tal requisito, dicha liberación será aplicada a los demás fiadores con el porcentaje que le pudiera corresponder de la deuda, suponiendo que la cantidad que se liberó en favor de ese fiador llegare a ser cubierta en partes iguales por los demás fiadores. También se establece en la ley que si por negligencia o culpa imputable al actor el fiador o fiadores no pueden subrogarse en los privilegios, derechos o hipotecas del acreedor, quedarán libres de la obligación, imputando dicha culpabilidad a la parte acreedora.

Finalmente, procede la caducidad de los contratos de fianza por tiempo determinado, cuando después de un mes de haber concluido la vigencia establecida en el contrato principal que en este caso es el de arrendamiento, no es requerida judicialmente la parte arrendataria por la parte acreedora en los términos que prevé el artículo 2848 del Código Civil para el Distrito Federal; a su vez procede también en el caso de que la parte actora, deje de promover hasta por tres meses en el juicio entablado en contra de dichas personas. Y por lo que respecta a los contratos celebrados por tiempo indeterminado el fiador deberá pedir al acreedor que proceda esta un mes

después de haber sido exigible dicha fianza y procederá también cuando se haya dejado de promover por más de tres meses.

3.5. Ejecutorias.

Octava Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: IV Segunda Parte-1

Pág. 115.

ARRENDAMIENTO Y FIANZA. ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO ACCESORIO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA)

El artículo 2680 del Código Civil vigente para el Estado de Sinaloa, señala, entre otras cosas, que "El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal". Por ende, si en la celebración de un contrato de arrendamiento se constituye fianza para el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario y ambos convenios fueron concertados por un término inferior al que previene el numeral 2330 del código citado, en el sentido de que el plazo de duración del alquiler no podrá ser menor de tres años, forzosos para el arrendador y discrecionales para el arrendatario, es inconcuso que el contrato accesorio de fianza no resulta afectado por tal disposición y el compromiso a cargo del fiador estará vigente únicamente por el tiempo pactado originalmente, en virtud de que, si el inquilino no está forzado a arrendar por tres años dado el carácter voluntario del arrendamiento por lo que a él se refiere, mucho menos podrá aplicarse ese término al garante, porque dicho proceder equivaldría a imponerle una carga mayor que la del deudor principal, todo ello en franca contradicción del principio legal al inicio apuntado.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 384/89. Manuel Labrada Urrea, 30 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente Carlos Arturo Lazarde Montoya, Secretario: José Martín Hernández Simental.

COMENTARIO.- En relación al criterio anteriormente señalado, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2799, establece que el

fiador no se puede obligar a más que el deudor principal, pero si puede obligarse a menos y en caso de que exista confusión respecto de que tanto se obligó, se entenderá que se comprometió a las mismas condiciones que el deudor principal.

Octava Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VI, Septiembre de 1997

Tesis: VI. 4°. 7C

Pág. 735.

SOLIDARIDAD PASIVA. LOS BENEFICIOS DE ORDEN, EXCUSIÓN Y DIVISIÓN NO OPERAN A FAVOR DE LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS, SI EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN SU CARÁCTER DE FIADORES ESTOS SE OBLIGARON A CUBRI POR SU FIADO LA TOTALIDAD DE LAS RENTAS DEL INMUEBLE ARRENDADO (ARTICULOS 1605 Y 2758 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE PUEBLA).

De lo dispuesto en el artículo 1605 del Código Civil del Estado de Puebla, se refiere que la solidaridad pasiva es la obligación que tienen dos o más deudores de prestar cada uno, por sí, la totalidad de la obligación; si al celebrarse un contrato de arrendamiento se obliga una persona como fiador, solidaria y mancomunadamente con el inquilino, al pago de las responsabilidades que se llegaren a derivar de ese contrato, es evidente que no opera a favor de los obligados solidarios lo dispuesto en el numeral 2758 del ordenamiento legal en cita, esto es, lo relativo a los beneficios de orden y de excusión y división, máxime si en aquel contrato el fiador se obligó a cubrir por su fiado la totalidad de las rentas del inmueble arrendado, pues convino o estuvo de acuerdo en seguir garantizando el exacto cumplimiento del convenio, aún cuando se produjera un aumento en el monto de las rentas, fijado en el contrato de arrendamiento.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 209/97. Félix Edmundo Fernández Aldeco. 16 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Martínez Martínez. Leticia Mena Cárdena.

COMENTARIO.- En este caso entendemos que los beneficios de orden y excusión respecto del fiador, no operan cuando este se obligó a cubrir la totalidad de las rentas causadas por el tiempo que dure el contrato, aún cuando termine este y el fiador se haya obligado a responder por el deudor principal hasta en tanto el arrendador se de por recibido del inmueble arrendado y pagado de las pensiones rentísticas generadas por el uso del inmueble.

Novena Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: V, enero de 1997.

Tesis:III. 1°. C. 41 C

Pág. 431.

ARRENDAMIENTO, OBLIGACIÓN SOLIDARIA Y MANCOMUNADA EN EL CONTRATO DE.

Resulta intrascendente que el actor hubiera intentado la acción de pago relativa en contra del arrendatario y el fiador y que posteriormente hubiera desistido de la instancia en contra del primero, pues en tanto el fiador se obligó solidaria, mancomunada e ilimitadamente con el arrendatario, es incuestionable que el arrendador comparezca a juicio, ya que el arrendador es libre de intentar la acción relativa, por constituir un derecho del que puede hacer uso o renuncia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 684/96. Miguel Angel Maldonado Arceo. 8 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario Federico Rodríguez Celis.a

COMENTARIO.- Lo anteriormente señalado, claramente demuestra la garantía que constituye la fianza ante el acreedor, ya que, al

obligarse el fiador de forma solidaria y mancomunada respecto de su fiado, genera una seguridad para el arrendador, ya que este cuenta con el derecho de poder demandar al mismo tiempo a juicio, tanto al arrendatario como al fiador respecto del pago de las pensiones rentísticas.

Octava Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación.*

Tomo: III Segunda Parte-1

Pág. 128.

ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO Y EN SU CASO SU FIADOR DEBEN PAGAR LA RENTA CAUSADA HASTA QUE SE RESTITUYA EL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)

No basta que el arrendatario desocupe el inmueble para que cese su obligación de pagar la renta, conforme el artículo 2294 del Código Civil del estado, debe pagarla, o en su caso su fiador, hasta que restituya dicho bien inmueble arrendado, debe pagarse la renta causada hasta la fecha en que se dio posesión judicial del inmueble al arrendador, pues es obvio que hasta esa última fecha se restituyó el bien arrendado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 18/89. Desidero Torres Contreras 23 de mayo de 1989. Unanimidad de Votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velásquez. Secretario: José Torres Pérez.

COMENTARIO.- Tal y como se ha manifestado durante el presente capítulo, el fiador también se obliga junto con el arrendatario a las disposiciones contenidas en el título sexto del Código Civil para el Distrito Federal, relacionadas al arrendamiento inmobiliario, por lo tanto, se obliga a lo que dispone el artículo 2429 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece la obligación que tiene el arrendatario de hacer el pago de la renta, hasta el momento en que el inmueble sea entregado al arrendador.

Séptima Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen: 91-96 Sexta Parte

Pág. 37.

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE, LA ACCION DE PAGO DE RENTAS CONTRA EL FIADOR NO ES CONTRADICTORIA A LA. La acción de terminación del contrato de arrendamiento y desocupación del local arrendado ejercitado contra el arrendatario, no es contradictoria de la acción de pago de rentas vencidas hecha valer en contra del fiador.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 47/75. Virgilio Párra Dávila. 22 de julio de 1976. Unanimidad de votos. Ponente Carlos Bravo y Bravo.

COMENTARIO.- Como ya se ha venido señalado, durante el desarrollo del presente capítulo, tanto el arrendatario, como el fiador, se encuentran obligados a pagar la renta, hasta el momento en el que se entregue el inmueble al arrendador, no obstante de que el arrendador demande la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido su vigencia y esta haya resultado ser procedente.

Séptima Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen: 43 Sexta Parte

Pág. 24.

ARRENDAMIENTO. FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO, QUEDAN SUS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR SU SUCESIÓN, CONTINUANDO LA RESPONSABILIDAD DEL FIADOR.

Habiendo fallecido el arrendatario, titular del contrato exhibido como documento base de la acción, y no extinguiéndose el arrendamiento por esa causa, según lo

dispone el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales , quedan las obligaciones del inquilino automáticamente asumidas por su sucesión y continua la responsabilidad del fiador.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo DC-420/72. Amalia Blanquet de Flores. 14 de julio de 1972. Unanimidad de votos. Ponente Efraín Angeles Senties.

COMENTARIO.- El criterio anteriormente señalado, establece la figura del causahabiente, denominado como la "persona que adquiere derechos o cosas por transmisión de otra llamada causante", por lo que al transmitirse los derechos del arrendatario en una nueva persona, continua el arrendamiento, sin ser rescindido el contrato de arrendamiento y al seguir subsistiendo dichos derechos, continua la obligación a la cual se comprometió el fiador desde el inicio del contrato de arrendamiento.

Sexta Epoca

Instancia : Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen:CV, Cuarta Parte

Pág. 11.

ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

De conformidad con las disposiciones relativas al arrendamiento, una de las obligaciones principales del inquilino consiste en pagar la renta en el lugar y plazo convenidos en el contrato, pudiendo las partes otorgantes, inclusive el fiador al tenor del artículo 2800 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, estipular una cláusula penal cuya función es la de determinar convencionalmente los daños y perjuicios compensatorios, que se causen por el incumplimiento de la susodicha obligación de pago. Sin embargo, por tratarse de prestaciones periódicas que dejaron de cubrirse, puede sostenerse validamente que ello da lugar al pago de otras

tantas penas convencionales, sino al de una sola, ya que la obligación de pagarlas es una y nada más, que dimana del contrato respectivo, de ahí que también solo una vez se incurra en su incumplimiento.

Amparo directo 9403/64. Sara Sainz Vda. de Oliver. 11 de marzo de 1966. Unanimidad de 4 votos. Ponente Mariano Azuela.

COMENTARIO.- Tal y como se ha venido señalando, el fiador, cumplirá su obligación en forma pecuniaria, ya que no podrá cumplirla de otra forma y por lo tanto, al presentarse algún incumplimiento respecto de las obligaciones asumidas por el deudor principal, el fiador podrá también ser demandado con el pago de una pena convencional, derivada del incumplimiento anteriormente señalado. Al respecto es preciso señalar, lo que establece el artículo 2800 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 2800.- "Puede también obligarse el fiador a pagar una cantidad en dinero si el deudor principal no presta una cosa o un hecho determinado".

Octava Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo IX- Marzo

Pág. 144.

ARRENDAMIENTO. FIADOR EN EL. ORDEN Y EXCUSIÓN, RENUNCIA A LOS BENEFICIOS DE.

El artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, es explícito al establecer que únicamente las disposiciones contenidas en el capítulo cuarto, del título sexto, segunda parte, libro cuarto, del citado ordenamiento, correspondiente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social y, por tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta; con lo cual se establece que, en

esta materia, la autonomía de la voluntad de las partes contratantes se encuentra limitada por las disposiciones que en el propio capítulo comprende. Sin embargo, tales disposiciones no son aplicables al fiador en el arrendamiento, pues las cuestiones relativas al beneficio de orden y de excusión que se consignan en la cláusula del contrato de arrendamiento en que el inconvencido se constituyó como fiador del inquilino, por tratarse de cuestiones no previstas en la ley como de orden público e interés social, si son renunciables y, por tanto, las renunciaciones de mérito tienen plena eficacia jurídica de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2816, fracción I y 2823 del ordenamiento citado.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4565/91. José Luis Torres Martínez, 26 de noviembre de 1991. Unanimidad de 4 votos. Ponente Efraín Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casa.

COMENTARIO.- El criterio anteriormente señalado, claramente establece los efectos que genera la renuncia por parte del fiador a los beneficios de orden y de excusión; por lo que, podrá el arrendador ejercer su acción, demandando al arrendatario y a su fiador en una misma ocasión e inclusive, podrá demandar primero al fiador y posteriormente a su fiado. Por otro lado, dicho criterio, reitera la obligación que tiene el fiador de "denunciar el pleito" a su fiado; con el objeto de que dicho arrendatario se puede defender en el juicio, ofreciendo las pruebas que considere pertinentes.

Novena Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: 11 de agosto de 1995.

Tesis: 1.8°.C.20 C

Pág. 467.

ARRENDAMIENTO. LA FIANZA OTORGADA PARA GARANTIZAR SU DEBIDO CUMPLIMIENTO, NO SE EXTINGUE SI POR CONVENIO JUDICIAL LAS PARTES LO DAN POR TERMINADO Y EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE CONVINO QUE SOLO CESARIA LA RESPONSABILIDAD DEL FIADOR CUANDO EL ARRENDADOR SE DIERA POR PAGADO DE TODO CUANTO SE LE DEBIERA POR VIRTUD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si las partes dan por terminado por medio de convenio judicial el contrato de arrendamiento que tenían celebrado y en dicho convenio no se pactó la extinción de la fianza otorgada para garantizar el debido cumplimiento de dicho contrato, y en cambio se convino en el contrato de arrendamiento que sólo cesaría la responsabilidad del fiador cuando el arrendador se diera por pagado de todo cuanto se le debiera por virtud del contrato de arrendamiento, la fianza seguirá vigente, habida cuenta de que su inexistencia no estaba supeditada a la vigencia del contrato de arrendamiento, sino que se hizo depender de que el arrendador se diera por recibido de todo lo que se le debiera con motivo del arrendamiento.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/95. Juan Pulido Farías, 31 DE MAYO De 1995. Unanimidad de votos. Ponente Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Néstor Gerardo Aguilar Domínguez.

COMENTARIO.- La tesis señalada claramente establece, hasta que momento se compromete el fiador de responder por su fiado, en relación a la obligación que asumieron ambos en el contrato de arrendamiento que haya celebrado. Garantizando así ante el arrendador el posible incumplimiento de pago de rentas y demás conceptos estipulados que pudieran ser ocasionados por el arrendatario.

Séptima Epoca

Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen: 42 Sexta Parte.

Página: 139

ARRENDAMIENTO, EL FIADOR EN EL CONTRATO DE. A EL CORRESPONDE PROBAR QUE SU FIADO O EL HAN PAGADO LAS RENTAS QUE SE LE RECLAMAN.

El fiador demandado está obligado a probar, durante la secuela del juicio del orden común , que el fiado o fiador han pagado las cantidades que le fueron demandadas. La carga de la prueba corresponde al fiador y no a la parte actora, porque para ésta se trata de hechos negativos, los cuales no existe la obligación de demostrar en juicio. Así lo ha determinado la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis jurisprudencial número 85, consultable en la página 2752 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación , de los fallos dictados de 1917 a 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala, que a la letra dice: "Arrendamiento. Prueba del pago de las rentas .- El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago en las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste, en si mismo, es la prueba fundamental del derecho de exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda as tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho".

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Séptima Epoca, Sexta Parte: Volumen 40, Pág. 17. Amparo Directo 173/72. Ramón Hurtado de Mendoza. 28 de abril de 1972, Unanimidad de votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante.

Volumen 42, Pág. 121. Amparo Directo 23/69. Ricardo F. Galindo H. 8 de julio de 1969. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Barajas de la Cruz.

Volumen 42, Pág. 121 Amparo Directo 243/69. Francisco Rodríguez de García. 22 de agosto de 1969. Unanimidad de Votos. Ponente: Luis Barajas de la Cruz..

Volumen 42, Pág. 121. Amparo Directo 487/68. Manuel R. Colín. 27 de agosto de 1969. Unanimidad de Votos. Ponente: Luis Barajas de la Cruz.

Volumen 42, Pág. 121. Amparo Directo 9/72. Víctor Días de León. 29 de febrero de 1972. Unanimidad de votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante.

COMENTARIO.- De la jurisprudencia anteriormente señalada; se demuestra que el fiador al igual que el arrendatario, deberá regirse por el procedimiento concerniente a la materia de arrendamiento inmobiliario. Por tal motivo, deberá demostrar en juicio que tanto él, como el arrendatario han cumplido con el pago de la renta, en base a lo pactado en el contrato de arrendamiento, ya que de lo contrario, dicho fiador al igual que el deudor principal, afetado del resultado que emita el juzgado en la sentencia definitiva

CAPITULO IV

EJECUCION DE SENTENCIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

4.1. De la Sentencia.

4.2 De la ejecución de sentencias en el procedimiento de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas destinadas a Casa Habitación".

- 4.2.1. Sentencias de condena de desocupación de inmueble.
- 4.2.2. Sentencias de condena de suerte principal.
- 4.2.3. Sentencias de condena de pena convencional
- 4.2.4. Sentencias de condena de gastos y costas.
- 4.2.5. Sentencias de condena de intereses moratorios.

4.3. De la ejecución de sentencias en el procedimiento de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario".

- 4.3.1. Sentencias de condena de desocupación de inmueble.
- 4.3.2. Sentencias de condena de suerte principal.
- 4.3.3. Sentencias de condena de pena convencional
- 4.3.4. Sentencias de condena de gastos y costas.
- 4.3.5. Sentencias de condena de intereses moratorios.

4.1. De la Sentencia.

En el presente capítulo, analizaremos a la sentencia, señalando conceptos que diversos autores han mencionado al respecto; su estructura, así como los diferentes tipos de sentencias que la ley regula al respecto.

La sentencia es la culminación de todo un juicio promovido por la parte actora, que inicia con la presentación de la demanda, ordenando el emplazamiento a juicio a la parte demandada, quien deberá defenderse en juicio si así lo quisiere; podrá también a su vez contrademandar a la parte actora las prestaciones que creyere conveniente demandar en este juicio y a su vez se desahogarán todas y cada una de las pruebas que hayan sido admitidas por las partes en conflicto. Así pues, finalizando con el desahogo de las pruebas, el juez, quien actúa en representación del Estado, aplicando la norma jurídica al caso concreto, resolverá el litigio en una sentencia apegada a derecho.

Definiendo la sentencia, los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en su diccionario de derecho señalan que es una "resolución judicial que pone fin a un proceso o juicio en una instancia o en un recurso extraordinario"⁸¹. Por otro lado, el artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, hace referencia a dos clases de sentencias; la primera de ellas, denominada sentencia interlocutoria, la cual resuelve un incidente promovido antes o después de la resolución del juicio y las definitivas, mismas que resuelven el fondo de la litis planteada.

El licenciado Eduardo Pallares, señala en su diccionario de derecho que: "Las siete partidas dan también la definición de la sentencia, señalando que es la decisión legítima del juez sobre la causa controvertida en su tribunal"⁸². Pero el concepto más claro y sencillo lo da Escriche, quien

⁸¹ DE PINA Y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, cd. Vigésima quinta, México, 1998, Pág. 452.

⁸² PALLARES Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Ed. Porrúa, cd. Vigésima cuarta, México, 1998, Pág. 724

señala que dicha palabra “procede del vocablo latino, sentido, ya que el juez declara lo que siente”⁸³.

Con las definiciones anteriormente señaladas, podemos entender la similitud que existe entre sentencias y resoluciones judiciales; para lo cual la ley procesal establece en su artículo 79, los diferentes tipos de resoluciones que dicta el juez en el desarrollo de un juicio.

Artículo 79.- “Las resoluciones son:

- I.- Simples determinaciones de trámite y entonces se llamarán decretos;
- II.- Determinaciones que se ejecuten provisionalmente y que se llaman autos provisionales;
- III.- Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que se impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos.
- IV.- Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios;
- V.- Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias;
- VI.- Sentencias definitivas”.

Señalamos ya anteriormente que la sentencia es dictada con el objeto de dar fin al procedimiento que se inicia por la parte actora, pero también existen diversas formas por las cuales puede llegar a finalizar un juicio, tales como; caducidad de la instancia, convenio, cumplimiento voluntario de lo que se esté demandando; figuras que a continuación expondremos.

⁸³ IDEM.

Según los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, la caducidad de la instancia es "la extinción de la relación jurídica procesal a consecuencia de la inactividad del demandante y del demandado durante un cierto tiempo"⁸⁴. Esta figura la regula la ley procesal en el artículo 137 bis, la que opera en dos formas diferentes, ya que en los asuntos que se tramitan conforme a las disposiciones legales vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993 se contempla un término de 180 días hábiles de inactividad de las partes, para que a petición de una de ellas o el juez de oficio, declare la caducidad de la instancia que trae como consecuencia que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de la presentación de la demanda, debiéndose entender que al decretarse la caducidad de la instancia, lo que se extingue es el juicio pero no la acción.

En los asuntos que se tramitan de acuerdo a las disposiciones legales vigentes con posterioridad al 19 de octubre de 1993 y de acuerdo a la reforma que se hizo al código procesal y que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996, el término para decretar la caducidad de la instancia se redujo a 120 días, pero los efectos de decretar la caducidad de la instancia son los que se han mencionado en líneas anteriores.

Por lo que respecta al convenio judicial, es importante señalar que este puede ser celebrado ante la autoridad por la partes en juicio y hasta antes de que se llegue a dictar la sentencia definitiva, por lo que dicho convenio al contar con la aprobación del juez, adquiere obligatoriedad para las partes, así como frente a terceros, ya que adquiere la categoría de cosa juzgada así como el efecto de que dicho convenio, sea legalmente ejecutable.

⁸⁴ DE PINA Y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, ed. Vigésima quinta, México, 1998, Pág. 138

Cuando las partes celebran un convenio con posterioridad a que el juez dicte la sentencia y esta se encuentre firme, el juez en caso de no contener cláusula alguna contraria al derecho a la buena fe o a las buenas costumbres, lo aprobará, con el fin de que se celebre para el cumplimiento de la sentencia dictada en autos, o bien cuando las partes hayan renunciado a los beneficios que le concede la sentencia dictada.

Por lo que respecta al cumplimiento voluntario, cabe señalar que este también genera la extinción de la obligación, debido a que si la parte demandada, cumple con las prestaciones que la parte actora le demanda, traerá como consecuencia la extinción del cumplimiento a la obligación a la cual se haya comprometido la parte demandada, desde un principio.

No obstante lo señalado con anterioridad, en el presente capítulo se analizarán en su mayoría, las resoluciones definitivas que ponen fin al juicio, para lo cual y comenzando con el estudio de las sentencias definitivas, debemos señalar que estas principalmente deben cumplir con los requisitos de fondo, establecidos tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia así como lo que señala el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que establece que toda sentencia debe de ser clara, precisa y congruente.

Se establece que dicha sentencia debe de ser congruente, entendiendo por congruencia a la "correspondencia o relación entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal"⁸⁵. Concepto establecido por el licenciado Cipriano Gómez Lara, de lo que se desprende que el juez debe analizar todos y cada uno de los puntos en controversia derivados

⁸⁵ GÓMEZ LARA Cipriano, TEORIA GENERAL DEL PROCESAL, Ed Harla, cd Novena, México, 1984, Pág 295.

del contenido de los escritos de demanda y contestación o reconvencción y contestación a la reconvencción presentados por las partes en el procedimiento.

Por otro lado, las sentencias deben ser claras y precisas, señalado con esto, que el juez deberá de dar contestación a todas y cada una de las peticiones que las partes demanden en juicio; haciéndolo de la manera más sencilla posible y resolviendo de forma independiente a todas y cada una de las pretensiones planteadas por la partes, lo anterior con el objeto de que las partes en conflicto puedan entender como se resuelve el fondo del juicio ya sea, absolviendo o condenando a las partes con una resolución apegada a derecho.

Los jueces del orden común tienen definida su competencia, atendiendo a su especialidad misma que se encuentra establecida en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y sus códigos procesales, por lo que al dictar sus resoluciones debe sujetarse a lo dispuesto por los artículos 14 y 16 constitucionales, mismos que en lo conducente señalan:

Artículo 14.- "...En los juicios de 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..."

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

Con el objeto de poder identificar perfectamente los juicios que las partes promuevan, toda sentencia, deberá llevar en su contenido, datos básicos, como: juez que emita la resolución, lugar de donde se emite y fecha en la que se resuelve el fondo del juicio; así como los nombre de las partes que intervengan o sean demandadas en el juicio, señalando claramente el carácter con el que promueven en el mismo y finalmente el objeto o fin de lo que se demanda.

En cuanto a la estructura de la sentencia, esta se divide en: preámbulo, resultandos, considerandos y puntos resolutivos, los cuales se explicarán a continuación; el "preámbulo de la sentencia", es aquel que contiene los datos para identificar el juicio en el que se está resolviendo tales como, lugar, fecha, tribunal que la emite, nombres de las partes en conflicto, así como la clase de juicio en el que se está tramitando la controversia.

Los "resultandos de la sentencia", es la historia breve que hace el juez del juicio tramitado ante él y en el que se está dictando la sentencia; en general, los resultandos de la sentencia, deberán contener datos básicos como fecha de presentación del escrito de demanda, así como lo que se haya demandado y lo que haya alegado la demandada en el contenido de su contestación, así como si las partes ofreciendo pruebas o no y si estas fueron debidamente admitidas y desahogadas durante la secuela procesal, en general, se deberán manifestar todas y cada una de las actuaciones realizadas por las partes, así como todos y cada uno de los medios de impugnación, quejas y actuaciones trascendentales durante el procedimiento, es importante mencionar que en esta parte del procedimiento, el juez no deberá manifestar algún punto de vista que suponga una inclinación respecto del sentido de dicha resolución.

Reiterando, los resultados de la sentencia, son la historia hecha con las partes, en donde se detallarán de forma clara todos y cada uno de los antecedentes que sirven para dictar la sentencia; al respecto es fundamental precisar que en las controversias que versen sobre el arrendamiento de un inmueble, se tramitan actualmente dos formas; la primera de ellas, denominada "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación", que se rige para todos aquellos inmuebles, destinados a casa habitación, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado con anterioridad al 21 de julio de 1993, procedimiento que tiene la característica de ser lento ya que el mismo señala la existencia de la celebración de dos audiencias, así como también, cuenta con términos amplios. Por lo que respecta al segundo procedimiento denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", que es la vía por medio de la cual actualmente se están tramitando los juicios que derivan de contratos de arrendamiento de locales comerciales a uso diverso a casa habitación, casos en los que se aplican las reformas hechas al Código de Procedimientos Civiles publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993 y 24 de mayo de 1996, así como a los juicios que derivan de contratos de arrendamiento para casa habitación en la inteligencia de que estos contratos necesariamente se deben de haber celebrado por primera vez con posterioridad a 19 de octubre de 1993.

Reiterando con los dos procedimientos ya anteriormente señalados, mismos que generan diferencias a simple vista en los ya mencionados "resultados de la sentencia", es necesario manifestar, que estos deberán de especificar en su contenido, por lo que respecta al procedimiento anterior, lo dispuesto por el artículo 272-A y siguientes del

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal no reformado, en el sentido de señalar, si fué celebrada la audiencia previa y de conciliación misma que tiene como fin, que las partes puedan llegar a un arreglo, que ponga fin al procedimiento o si se ofrecieron pruebas dentro del término de 10 días comunes para ambas partes, así como también se deberá de hacer constar las actuaciones de la segunda audiencia, denominada "audiencia de ley", así como diversas actuaciones procesales realizadas por las partes. Por otro lado y por lo que respecta a la vía de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", los resultandos de la sentencia, deberán señalar si las pruebas fueron debidamente ofrecidas, desde la presentación de su escrito inicial de demanda y contestación a la misma y por lo que respecta a la audiencia de ley, se deberá de especificar si el juez trató de avenir a las partes para que estar llegaran a un arreglo conciliatorio que terminara con el juicio promovido, y en caso de no ser así, continuar con el desahogo de las pruebas que se encontraran debidamente ofrecidas y admitidas con anterioridad; en conclusión es en los "resultandos de la sentencia, en donde se relata la historia del procedimiento en específico, detallando la forma en la que procesalmente actuaron las partes en conflicto.

Los "considerandos de la sentencia" debemos analizarlos desde varios puntos de vista, ya que regularmente en el primero de ellos el juez determina si es competente para resolver el juicio ante él tramitado, fundándose en las disposiciones relativas a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

También debemos ver que después de que el juzgador ha señalado que es competente para resolver el juicio de que se trata, entrará al estudio de la acción intentada por la parte actora, analizando los medios de convicción aportados para acreditar los extremos de la acción intentada y los medios de prueba aportados por la demandada encaminados a desvirtuar la pretensión de la actora.

En seguida el juez analizará respecto de la procedencia o improcedencia de las excepciones opuestas por la parte demandada; también debe el juez analizar la procedencia o improcedencia de la reconvenición que pudo plantear la parte demandada al contestar la demanda, así como los medios de prueba ofrecidos para acreditar la pretensión intentada. Por otro lado, el Juez, en términos del artículo 140 de la ley procesal determinará si condena o no a las partes al pago de las costas causadas durante el juicio. Finalmente el juez, para concluir su sentencia dictará los puntos resolutive de la misma en los que determinará las condenas y absoluciones de las partes.

La clasificación de las sentencias que se hace de acuerdo a los efectos o a la autoridad con la cual se dicte, detalla ampliamente los tres tipos de sentencias que de acuerdo a nuestras leyes puedan llegar a dictarse.

En primer lugar, existe la sentencia declarativa, que tal y como su nombre lo dice, declara o manifiesta una determinada situación de la litis que se esta planteando; en segundo lugar sentencias de condena, que son aquellas que ordenan u obligan en general a la parte demandada y que en materia civil consisten en su mayoría, en un hacer o no hacer por lo que que en materia de arrendamiento inmobiliario, entre otros, se puede condenar a la parte demandada a la desocupación de un inmueble; al pago de una cantidad;

al pago de penas convencionales, al pago de intereses, al pago de servicios, etc. Finalmente las sentencias constitutivas, que por lo general son dictadas en cuestiones de orden familiar, declaran el estado jurídico de las personas después de haberse tramitado el juicio.

Encontrando una segunda clasificación de acuerdo a la autoridad del fallo de la sentencia, esta se divide de dos formas: "sentencia definitiva y sentencia firme". La primera de ellas, es la que se dicta en una primera instancia, en la que el juez resuelve el fondo de la cuestión planteada, pero dicha sentencia puede aún ser impugnada por las partes, cuando estimen que la misma les causa un perjuicio, el que en su caso será reparado por el tribunal superior, el que podrá confirmar, modificar o revocar la resolución impugnada que en este caso, asume la categoría de sentencia firme que es aquella que no admite ningún medio de impugnación y que por lo tanto si las partes quisieren presentar algún recurso, este será desechado de plano.

Según el "diccionario jurídico temático", existe también una clasificación de las sentencias según la autoridad que las emita, las cuales serán "sentencia definitiva de primera instancia y sentencia definitiva de segunda instancia"⁸⁶. Es decir; si la sentencia es emitida con el objeto de poner fin al litigio y es dictada por el juez de origen, es una sentencia definitiva de primera instancia, pero si la sentencia es emitida por una Sala del

Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, derivado de un recurso de apelación interpuesto por alguna de las partes que se haya visto

⁸⁶ COLEGIO DE PROFESORES DE DERECHO PROCESAL, FACULTAD DE DERECHO DE LA UNAM, DICCIONARIOS JURIDICOS, Ed. Harla, Volúmen 4, México, 1000. Pág. 190

afectada por la sentencia definitiva de primera instancia, entonces se le denominará sentencia definitiva de segunda instancia.

Podrá ser exigible el cumplimiento de las sentencias en el término que al respecto establece el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

Artículo 529.- "La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de los juzgado y sentenciado".

4.2. Aplicación de la ejecución de sentencias en el procedimiento de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación.

El procedimiento que se analiza en la ejecución de sentencias respecto de las "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación", corresponde tal y como su nombre lo dice a inmuebles destinados a casa habitación cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado con anterioridad al 19 de octubre de 1993, procedimiento que tiene la característica de ser lento; asimismo, por lo que respecta a la sentencia definitiva, una vez que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 964 fracción IV, mismo que determina que las sentencias definitivas deben ser dictadas en un plazo de 8 días por el juez competente y

de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 691 del código procesal anterior a las reformas, las partes podrán interponer recurso de apelación, ante el juez de origen, dentro del término de 5 días improrrogables por lo que se refiere a la sentencia definitiva y 3 días en el caso de ser sentencia interlocutoria o auto.

En virtud de lo anteriormente señalado, una vez que el juez admita el recurso de apelación, mandarán los autos a la Sala que se encuentre adscrito el juzgado para su trámite y resolución. Cabe señalar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 694 del código procesal, la apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva será admitida en ambos efectos, suspendiendo desde luego la ejecución de la sentencia lo que podrá hacerse una vez que la Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal devuelva al juez de origen los autos principales y la sentencia recaída en el recurso interpuesto. Por otro lado, y por lo que respecta a las sentencias interlocutorias o autos, con base en lo dispuesto por el artículo 697 del ordenamiento legal citado, mismo que establece que el apelante, las partes o el juez, señalarán las constancias que sirvan para integrar el testimonio de apelación correspondiente, además de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 704 del ordenamiento procesal mencionado, el tribunal pondrá a disposición del apelante los autos por el término de seis días para que exprese agravios y a su vez, dará nuevamente el término de 6 días para contestar los mismos a la parte apelada; una vez desahogada la vista dada, se ordenará pasar los autos al magistrado ponente para dictar la resolución correspondiente. Finalmente la sala, con fundamento en el artículo 705 del Código Procesal, podrá declarar desierto el recurso de apelación, en caso de que dicho apelante no exprese los agravios dentro del término señalado.

4.2.1. Sentencias de condena de desocupación de inmueble.

Es importante señalar que por lo que respecta a la condena de desocupación del inmueble en los procedimientos de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación", con fundamento en lo dispuesto por el artículo 114 fracción VI del código procesal, mandará el juez a notificar de forma personal, es decir, en el domicilio procesal de la demandada, que cuenta con el término de 30 días para desocupar voluntariamente la localidad litigiosa, apercibida que en caso de no hacerlo en el término anteriormente señalado será lanzada.

En una primera ocasión al intentar ejecutar la sentencia dictada en juicio y derivado de la oposición de la parte arrendataria, el juez mediante el actuario adscrito al juzgado correspondiente y a petición de la parte actora, podrá autorizar el empleo de las medidas de apremio que regula el artículo 73 del código procesal con el objeto de cumplimentar la sentencia dictada, mismas que pueden consistir en una multa; un arresto o rompimiento de cerraduras y auxilio de la fuerza pública.

4.2.2. Sentencias de condena de suerte principal.

La condena de suerte principal, derivado del arrendamiento a que se refiere el presente inciso, básicamente consiste en el pago de la renta a la cual se obligó el arrendatario desde el inicio de la relación contractual, por lo que al incumplir con el pago de dicha cantidad, la parte actora podrá

demandar en juicio el cumplimiento de dicho pago, siempre y cuando la parte arrendataria haya incumplido con dos o más rentas consecutivas.

Por otro lado, por lo que respecta a la figura del fiador en el contrato de arrendamiento, éste responderá ante el arrendador por los incumplimientos en los que haya incurrido el arrendatario, por lo que la sentencia que se dicte en el juicio, podrá condenar tanto al arrendatario como a su fiador al cumplimiento de la suerte principal; es decir, dicho concepto podrá ser impuesto tanto al arrendatario, como a su fiador según proceda, desde el momento en el que se dejó de pagar la renta y hasta que el arrendador reciba completamente desocupado el inmueble dado en arrendamiento.

En el caso de que la sentencia condene al pago de frutos, intereses, o daños y perjuicios, dicho pago deberá ser cuantificado o deberá señalarse por el promovente el procedimiento a seguir para el cumplimiento de dicha condena, pero en el caso de que desde el escrito inicial de demanda, no pueda establecerse lo anteriormente señalado, deberá cuantificarse la misma en el momento en que la sentencia llegue a ser exigible, esto es que la sentencia sea legalmente ejecutable.

Una vez que la sentencia haya adquirido la categoría de cosa juzgada, es decir que esta haya quedado firme y sea legalmente ejecutable, la parte que se haya visto beneficiada con el resultado de dicha sentencia, en términos del artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tendrá un término de diez años para hacer exigible dicha sentencia; obligándose el cumplimiento de la misma a la parte que se haya visto afectada con dicha resolución, así como también, se tramitarán los incidentes

correspondientes con el objeto de exigir el cumplimiento de la sentencia dictada; este incidente se tramita como lo hemos señalado, una vez que la sentencia dictada en el juicio natural a causado ejecutoria, por otro lado, la parte beneficiada debe promover el incidente de liquidación correspondiente con la obligación de exhibir copia simple del escrito respectivo para dar vista a su contraparte, ya que en caso de no hacerlo y conforme lo previene el artículo 103 del código procesal no le será admitido el incidente correspondiente.

Para el caso de que el incidentista cumpla con la exigencia antes señalada, se admitirá a trámite el incidente y se ordenara dar vista a la contraparte para que dentro del término de tres días manifieste lo que a su derecho corresponda.

En caso de que las partes ofrezcan pruebas, se señalará día y hora para el desahogo de una audiencia incidental que es indiferible y el juez deberá dictar su resolución dentro del término de tres días. Al respecto el artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece el procedimiento a seguir para todos aquellos incidentes que se promuevan y no tengan un trámite específico, precepto legal que textualmente establece lo siguiente:

Artículo 88.- "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 puntos sobre los que verse, y se citará para audiencia indiferible dentro del término de ocho días, en que se reciba, se oigan brevemente las alegaciones y se cite para sentencia interlocutoria que deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes".

Cuando en la sentencia no se condena al pago de cantidad líquida, esta se determina con el trámite del incidente respectivo como lo previene el artículo 515 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

Artículo 515.- "Si la sentencia no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución, presentará su liquidación de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si ésta expusiere dentro del término fijado , se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación; más si expresare su inconformidad se dará vista de las razones que alegue a la parte promovente por tres días y de lo que replique, por otros tres días al deudor. El juez fallará dentro de igual término lo que estime justo. Esta resolución será apelable en el efecto devolutivo".

Por lo que respecta a la condena de daños y perjuicios, es importante señalar que el artículo 2108 del Código Civil para el Distrito Federal, define al daño como "la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación"; por otra parte el artículo 2109 define lo que es perjuicio y señala al respecto "que se reputa por perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación", así también es definido por los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara como "la ganancia o beneficio que, racionalmente esperado, ha dejado de obtenerse"⁸⁷, por lo que cuando en una sentencia se condena a alguna de las partes al pago de daños y perjuicios, estos serán cuantificados conforme lo dispone el artículo 516 del

⁸⁷ DE PINA Y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, cd Vigésima quinta, México, 1998, Pág 403

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que a letra dice:

Artículo 516.- "Cuando la sentencia hubiere condenado al pago de daños y perjuicios sin fijar su importe en cantidad líquida, háyanse establecido o no en aquélla las bases para la liquidación, el que haya obtenido a su favor presentará, con la solicitud, relación de los daños y perjuicios y de su importe.

De esta regulación se correrá traslado al que haya sido condenado, observándose lo prevenido en el artículo anterior".

Lo mismo se practicará cuando la cantidad ilíquida proceda de frutos, rentas o productos de cualquier clase".

En base a lo anteriormente señalado, la liquidación de daños y perjuicios que previene el artículo 515 se hace en los términos establecidos en dicho precepto legal.

4.2.3. Sentencias de condena de pena convencional

Al celebrarse el contrato de arrendamiento, entre el arrendador y el arrendatario principalmente, las partes adquieren derechos y obligaciones reciprocas tales como por lo que respecta al arrendador, entregar el inmueble en arrendamiento con el objeto de que este sea utilizado para el uso convenido y en cuanto al arrendatario, este tendrá la obligación de pagar una cantidad cierta y en dinero denominada renta, derivado del uso del inmueble;

siendo así que con base en lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, en los contratos de arrendamiento, como en otros más, las partes que lo celebran pactan sanciones para aquellas que incumplan las obligaciones a las cuales se comprometieron desde el inicio de la relación contractual, o no cumplan de la forma pactada, es decir se realicen de forma incompleta; por lo que en el caso del arrendamiento, las penas convencionales por mencionar sólo algunos ejemplos, son procedentes cuando el arrendatario ha dejado de pagar puntualmente la renta dentro del plazo pactado para ello, en el caso de que el arrendatario subarriende el inmueble sin autorización del arrendador y existe también incumplimiento en el contrato, cuando el arrendatario sin la autorización del arrendador, cambie el uso al cual el inmueble se había destinado desde un principio.

Por otro lado, ello no implica que por cada incumplimiento de las obligaciones se pacte una pena, es decir, que es válido que en un contrato de arrendamiento celebrado por un año, plazo mínimo por el que puede celebrarse un contrato de arrendamiento en este tipo de procedimiento; será procedente que por cada falta de pago de una renta se pueda pactar como pena, el pago de otra renta, así lo ha definido la jurisprudencia de los tribunales federales, como la que a continuación se transcribe .

Jurisprudencia

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Apéndice de 1995.

Tomo: Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 459

Página: 319

Genealogía: APÉNDICE '95: TESIS 459 PG. 319

ARRENDAMIENTO. PENA CONVENCIONAL, POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE TRACTO SUCESIVO.

Al artículo 1843 del Código Civil, se refiere a que la cláusula penal en un contrato no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal; pero no que no puede aplicarse varias veces una cláusula penal con motivo de diversos incumplimientos; por lo que si se parte de la idea de que la suerte principal es un contrato de arrendamiento lo constituye el monto de la renta estipulada en el mismo, no hay duda de que si se observa que la pena convencional estipulada en un acuerdo de voluntades de ese tipo, es igual al cien por ciento del precio del alquiler, no puede considerarse que sea ilegal tal estipulación, porque resulta ajustada al precepto legal precisado; luego entonces, sin con apoyo en una cláusula penal que es legal y con motivo de que el inquilino no cubrió en varias ocasiones el precio del arrendamiento en la forma en que se obligó, se le condena en la sentencia definitiva respectiva, a pagar la pena convencional de referencia por cada incumplimiento en que incurrió, resultando que la condena total de dicho concepto es superior a lo que se condenó por concepto de suerte principal; o sea, por pago de rentas, en ninguna manera puede estimarse que ello sea ilegal, pues en todo caso ha quedado asentado, que lo que prohíbe el precepto legal mencionado en la cláusula penal exceda en valor y en cuantía a la obligación principal, lo que de ninguna forma se da en el supuesto antes cuestionado, además de que la diferencia en las condenas pudo obedecer al hecho de que sólo se habían cubierto en forma parcial las pensiones renstísticas que correspondían.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Epoca:

Amparo directo 5315/91. Ricardo Iturbide Ramo. 31 de octubre de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2909/92. La Nacional, Compañía de Seguros, S.A. 4 de junio de 1992. Unanimidad de Votos.

Amparo directo 3105/92. Héctor Domínguez Gutiérrez. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 5849/92. Arrendadora Marsela, S.A. de C.V. 12 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 3053/93. Sergio Herrera Zubeldía. 10 de junio de 1993. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis I.3°.CJ/32, Gaceta número 68, pág. 41; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII-Agosto, pág. 137.

Sin embargo y a pesar de la procedencia del pago de penas convencionales, cabe señalar que las mismas, no podrán exceder del 100% del monto de la renta pactada, por lo que en conclusión, la parte actora que por lo general es la arrendadora, al demandar la rescisión del contrato de arrendamiento, podrá demandar entre sus prestaciones el pago de las penas convencionales que se hubieran ocasionado con motivo de algunos de los incumplimientos ya anteriormente señalados.

4.2.4. Sentencias de condena a pago de gastos y costas.

Analizando el concepto de los gastos y las costas, debemos de entender brevemente el significado de los mismos, por lo que el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, señala: "que las costas son los gastos y erogaciones que las partes tienen que efectuar con motivo del proceso... En la práctica procesal se suele distinguir entre gastos y costas, tomando en cuenta que la última expresión se reserva para designar de manera exclusiva los honorarios de los abogados, de modo que los gastos comprenden las demás erogaciones legítimas y susceptibles de comprobación"⁸⁸. Además los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, definen al concepto de gastos, como los "Desembolsos que pesan sobre las partes con ocasión de un

⁸⁸ Instituto de Investigaciones Jurídicas, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ed Pomúa y UNAM, ed. Décima segunda, México, 1998. Pág. 762

proceso, independiente de las costas a que pueden ser condenadas. El concepto de gastos judiciales es más amplio que el de costas judiciales⁸⁹.

Al respecto, el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece los casos por los cuales procede condenar al pago de dicho concepto, precepto legal que a continuación se transcribe.

Artículo 140.- "La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando, a juicio del juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.

Siempre serán condenados:

I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su acción o su excepción, si se funda en hechos disputados.

II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos, o testigos falsos o sobornados.

III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivo, hipotecario, en los interdictos de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente:

IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias;

V.- El que intente acciones o haga valer excepciones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio, y

⁸⁹ DE PINA y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, Ed. Porrúa, ed Vigésima quinta, México, 1998, Pág. 300.

VI.- El que oponga excepciones dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio".

Así vemos que el precepto legal anteriormente transcrito, establece que la condenación en costas podrá llevarse también a juicio del juez, cuando se haya procedido con temeridad o mala fe, por lo que para ampliar lo anterior, es preciso señalar que es lo que se entiende por temeridad o mala fe, y dicen los licenciados Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en su diccionario de derecho, mala fe: "es la disposición de ánimo de quien realiza cualquier acto jurídico con el propósito de obtener una ventaja injusta en perjuicio de alguien, que el derecho sanciona en todo caso"⁹⁰. Por otro lado, debemos entender por temeridad, a la "disposición de espíritu de quien sostiene un litigio no obstante su convencimiento de que sus pretensiones carecen de fundamento legal"⁹¹. A pesar de los conceptos anteriormente señalados, la apreciación del juzgador con respecto a la mala fe o temeridad, es subjetiva, por lo que esta puede variar ya que los juzgadores pueden tener diferentes criterios acerca de dichos conceptos.

Respecto a la cuantificación de la condena al pago de gastos y costas hecha a alguna de las partes, debemos señalar que estas se determinan a través de un incidente en la forma que determinan los artículos 88 y 141 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cabe señalar, que dependiendo de la época en que se inició el juicio, las costas se determinan a partir de que entró en vigor la "Ley Orgánica

⁹⁰ IBIDEM 364.

⁹¹ IBIDEM 369

del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el día 9 de enero de 1996, ya que en caso de que el juicio se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la ley citada, las costas se cuantificarán conforme a las disposiciones de la "Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal", para lo cual, la determinación de las costas se hará conforme a las disposiciones de la ley citada, comprendido dicho procedimiento de los artículos 226 al 230, mismos que al respecto nos permitimos transcribir textualmente:

LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Para asuntos cuyo cuantía no se encuentre establecida, se regirán el procedimiento en base a lo que establece el artículo 226.

Artículo 226.- "Los abogados cobrarán:

I.- Por vista o lectura de documentos, papeles o expedientes de cualquiera clase, siempre que no pasen de veinticinco fojas \$10.00

Si excedieren de veinticinco fojas, por cada una de exceso, \$0.25.

Si la vista se hace fuera de su despacho, se duplicarán las cuotas anteriores;

II.- Por cada conferencia o consulta verbal, en su despacho, por cada hora o fracción, \$10.00;

III.- Por cada consulta por escrito, según la importancia del asunto, las dificultades del negocio y su extensión, desde \$50.00 a \$500.00;

IV.- Por su intervención en las audiencias, juntas o cualquiera otra diligencia judicial o administrativa, o ante cualquier funcionario o autoridad, por cada hora o fracción \$20.00".

Por otro lado, en el caso de que la cuantía se encuentre determinada, la condena se hará en base a lo dispuesto por los artículos 227 al 230 de la ley ya mencionada con anterioridad, preceptos legales que a continuación transcribiremos textualmente:

Artículo 227.-"En los negocios judiciales cuyo interés no exceda de \$500.00 por todos sus trabajos, desde la demanda y sus preliminares, hasta la sentencia definitiva o convenio, desde un 10% hasta un 25% del valor fijado en la demanda, según la importancia técnica del juicio. Los honorarios de ejecución se regularán conforme a las cuotas del presente arancel, reducidas en un 50%".

Artículo 228.- "En los negocios judiciales, cuyo interés pase de \$500.00, pero que no exceda de \$1,000.00, se duplicarán las cuotas del artículo anterior".

Artículo 229.-"En los negocios judiciales, cuyo interés pase de \$1,000.00 pero que no exceda de \$3,000.00 se cobrarán:

I.- Por estudio del negocio para plantear la demanda, \$50.00;

II.- Por escrito de demanda, hasta un 3% del importe de la suerte principal;

III.- Por el escrito de contestación de la demanda en lo principal, siempre que se hagan valer excepciones perentorias, que se base en razonamientos expuestos en un mismo escrito, se cobrará en los mismos términos de la fracción anterior;

IV.- Si en la contestación de la demanda se alegaren excepciones dilatorias o incompetencias, se cobrará el 50% de la fracción anterior;

V.- Por la lectura de escritos o promociones presentados por el contrario, por foja, \$2.50;

VI.- Por cada escrito en el que se inicie un trámite, \$10.00;

VII.- Cuentas de administración de depositario, sindico, etc, por hoja, \$10.00;

VIII.- Por el escrito en que se promueva un incidente o recurso, del que deba conocer el mismo juez de los autos, o se evacue traslado o vista de promociones de la contraria, \$20.00;

IX.- Por cada escrito proponiendo pruebas, \$10.00

X.- Por cada interrogatorio de posiciones a la contraria, de preguntas o repreguntas a los testigos, o cuestionarios a los peritos por hoja, \$10.00;

XI.- Por asistencia a juntas, audiencias o diligencias en el local del juzgado, por cada hora o fracción, \$20.00;

XII.- Por asistencia a cualquier diligencia fuera del juzgado, por cada hora o fracción desde \$20.00 pesos hasta \$30.00;

XIII.- Por notificación o vista de proveídos, \$50.00;

XIV.- Por notificación o vista de sentencia, \$10.00;

Las cuotas a que se refieren las dos fracciones que anteceden se cobrarán solo cuando conste en autos que el abogado fué notificado directamente por el actuario. En cualquier otro caso, por cada notificación se cobrarán \$2.00, siempre que en la promoción posterior revele que el abogado tuvo conocimiento del proveído o sentencia relativos;

XV.- Los alegatos en lo principal, según la importancia o dificultad del caso; de \$25.00 a \$100.00;

XVI.- Por alegatos en incidentes o recursos, el 50% de lo fijado en la fracción anterior.

En los casos de las dos últimas fracciones, el abogado podrá cobrar, además, las cuotas fijadas en el artículo 230, fracción I. (segundo, tercero y cuarto párrafo);

XVII.- Por el escrito de agravios, o contestación de los mismos, en apelación, 50% de los fijado en la fracción II de este artículo.

XVIII.- Por las demás gestiones que hiciere, no cotizadas en el presente arancel, en cada instancia del juicio, \$25.00”.

Artículo 230.- "Si el valor del negocio excede de tres mil pesos, se cobrará lo siguiente:

I.- Si no excede de \$5,000.00, se aumentará en un 25% cada una de las cuotas fijadas en el artículo anterior.

II.- Si pasa de \$5,000.00, pero no de \$10,000.00, se aumentarán en un 50% las cuotas del artículo anterior;

III.- Si excede de \$10,000.00, pero no de \$50,000.00, se duplicarán las cuotas del artículo que precede;

IV.- Si excede de \$50,000.00, se cobrarán las cuotas señaladas en la fracción anterior, hasta dicha suma, con un aumento de 50% por cada \$10,000.00 o fracción de exceso.

En los casos de este artículo no se cobrarán, con el aumento a que el mismo se refiere, las cuotas señaladas en las fracciones II, III y IV del artículo 233”.

Finalmente, por lo que respecta a los gastos y costas ocasionados en la ejecución de sentencia, cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 528 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, estos correrán a cargo de la parte que fue condenada en la sentencia definitiva.

4.2.5. Sentencias de condena de intereses moratorios.

Regularmente en los asuntos de arrendamiento, cuando en el contrato básico se pactó algún interés por la falta de pago oportuno de las rentas, regularmente se condena al pago de los intereses pactados que en muchos casos son superiores al interés legal que regula el Código Civil para el Distrito Federal, por que se atiende a la voluntad de las partes y en la medida que se quisieron obligar.

Estimamos que, si en algunos casos se debiera condenar al pago de algún interés por el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas causadas, lo prudente sería que en las resoluciones que se dictarán se redujera el interés pactado por las partes, al interés legal del 9% anual que regula el artículo 2395 del Código Civil.

No obstante, existen diversos criterios sobre la causación de intereses en materia de arrendamiento, como lo han señalado algunos Tribunales Colegiados en algunas tesis jurisprudenciales como las que a continuación se transcriben:

Jurisprudencia

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: IX-Marzo

Pág. 149

ARRENDAMIENTO, RENTAS INSOLUTAS, IMPROCEDENCIA DEL PAGO DE INTERESES SOBRE LAS.

Trarándose de arrendamiento, la mora en el pago de las rentas no puede dar lugar al pago de los intereses legales sobre lo adeudado por ese concepto, en razón de que dentro

del título sexto, segunda parte, del Código Civil para el Distrito Federal, que rige para los contratos de esa clase no existe precepto que imponga tal obligación al arrendatario, sino, sobre el particular, sólo el pago de la renta en el monto y tiempo convenidos e incluso la que vence hasta el día que entregue la cosa arrendada.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo Directo 5649/91. Víctor Lara Rosas. 24 de Octubre de 1991. Unanimidad de Votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Por nuestra parte, estimamos que si al celebrar el contrato de arrendamiento, la arrendataria se obligó a pagar algún interés, en caso de incumplimiento de las obligaciones, deberá ser condenada al pago de ellos, los que prudentemente deberían reducirse al 9% anual como lo regula el Código Civil para el Distrito Federal, criterio que señalamos, siempre y cuando así lo hayan pactado las partes, ya que de lo contrario se aplicaría la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe:

Jurisprudencia

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: VIII-Noviembre

Pág. 157

ARRENDAMIENTO, INTERESES POR MORA EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

Si no se estipuló que la falta de pago oportuno de las rentas generaría intereses moratorios, y dado que el Código Civil del Estado de Veracruz en ninguna de sus disposiciones relativas preve esa hipótesis, es violatoria de garantías la sentencia que condena a cubrir tales intereses.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 627/90. Dulce María García Castro. 28 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Uribe García. Secretario: Augusto Aguirre D.

Amparo directo 1879/89. Angel Terán Malpica. 7 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Uribe García. Secretario: Pedro Luis Reyes Marín.

4.3. Aplicación de la Ejecución de Sentencias en el procedimiento de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario".

La ejecución de las sentencias que se dictan en los juicios de controversia de arrendamiento inmobiliario, se tramita de acuerdo a las reformas hechas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al Código Civil para el Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, que entraron en vigor el 19 de octubre del año citado y que les son aplicables también las reformas hechas al código procesal citado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996, mismas que tienen una tramitación más dinámica ya que en estos procedimientos se eliminó entre otras instituciones la "audiencia previa y de conciliación", ya que la exhortación a las partes por el juzgador, para dirimir la controversia planteada a través de un convenio, se desahoga al iniciar la denominada "audiencia de ley", tal y como lo prevé el artículo 961 del código procesal. También se redujo el procedimiento en cuanto a que se eliminó el término de 10 días para ofrecimiento de pruebas, dado que en este nuevo procedimiento, las partes al presentar la demanda, o bien al contestar la misma, deben ofrecer pruebas, así lo previenen los artículos 957 y siguientes del código procesal.

Por otro lado y de acuerdo a las reformas hechas al código adjetivo, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996, se modifican los términos para interponer el recurso de apelación en contra de las resoluciones dictadas por el juez natural, ampliándose a 9 días el término para interponer recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, el que con anterioridad a que entrarán en vigor estas reformas era de 5 días; por otro lado, el término para apelar sentencias interlocutorias o autos se amplió a 6 días, el que con anterioridad era de 3; como podemos ver, este procedimiento se implantó con el ánimo de hacer más dinámicos los juicios en materia civil.

En la reforma de 1996 si bien se ampliaron los términos para apelar las resoluciones dictadas por el juez natural, la parte apelante, al interponer el recurso correspondiente necesariamente debe expresar en el mismo escrito los agravios que le causa la resolución impugnada y por lo que respecta a la materia de arrendamiento inmobiliario, las apelaciones que hagan valer las partes en contra de las resoluciones dictadas en el desarrollo del procedimiento, en términos del artículo 965 del código procesal, se reserva su trámite, hasta que la parte que interpuso la apelación intermedia apele la sentencia definitiva que se dicte, ya que en caso de no apelar dicha sentencia, todas las actuaciones apeladas en el desarrollo del juicio, se tendrán por consentidas, como lo prevé el artículo anteriormente señalado.

4.3.1. Sentencias de condena de desocupación de inmueble.

La ejecución de las sentencias dictadas en esta clase de procedimiento denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario" es más rápida, ya que ahora ya no se concede al arrendatario el término de 30 días para desocupar voluntariamente la localidad litigiosa, tal y como lo regulaba el anterior procedimiento en su artículo 525 de código procesal. Por lo que, el juez al emitir la sentencia definitiva en sus considerandos y puntos resolutivos, condenará a la arrendataria a la desocupación del inmueble motivo de la controversia en un término de 5 días, y en caso de omitir dicho término en la resolución señalada con anterioridad, en base al artículo 506 del código procesal, será aplicable el término de 5 días para que desocupe el inmueble en controversia.

Cabe señalar, que el término de 5 días a que se ha hecho mención en el párrafo que antecede, empezarán a contar a partir de que la sentencia definitiva pueda ser legalmente ejecutable, situación que sucede de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 427 del Código Procesal, es decir, cuando haya transcurrido el término que la ley señala para apelar la sentencia definitiva, sin que ninguna de las partes haya interpuesto recurso de apelación en contra de dicha resolución y que en base a lo que dispone el artículo 428 del ordenamiento legal mencionado, se hará la declaración por el juez en que dicha sentencia ha quedado firme o bien de acuerdo a lo establecido por el artículo 426 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que señala, que por la sola publicación que se haga en el boletín judicial de la sentencia de segunda instancia, esta causa ejecutoria por ministerio de ley.

En virtud de lo anterior, cabe señalar, que si la parte arrendataria, no cumple con la desocupación del inmueble en litigio, el juez, mediante el actuario adscrito al juzgado correspondiente, podrá utilizar las medidas de apremio que se encuentran establecidas en el artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismas que podrán ser multa, arresto, rompimiento de cerraduras y según las circunstancias, en algunos casos el auxilio de la fuerza pública.

En la etapa de lanzamiento del inmueble en controversia, la parte arrendadora y el actuario adscrito al juzgado, necesitarán entender la diligencia de lanzamiento, con alguna persona que se encuentre dentro del inmueble en litigio, lo anterior con el fin de que dicha persona, firme la razón actuarial y reciba los bienes que se encontraren dentro de dicho inmueble. Pero en el caso de que en el juicio se haya autorizado el auxilio de la fuerza pública y no exista persona alguna con quien puede entenderse la diligencia, se podrá permitir que los bienes muebles que se encuentren dentro, queden en custodia de la parte actora y a disposición de la demandada.

4.3.2. Sentencias de condena de suerte principal.

Por lo que respecta a la condena de suerte principal en los juicios de "Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", cabe señalar que, dicho procedimiento no lleva diferencias en relación con el procedimiento anterior, por lo que al ser procedente la condena al pago de las rentas, mantenimiento, y demás conceptos, dicha condena podrá ser aplicable tanto al arrendatario, así como al fiador de éste; lo anterior derivado del

incumplimiento que se llegue a generar y en entendido de que tal y como se ha visto durante el desarrollo de la presente tesis, el fiador, responde ante el arrendador, por los posibles incumplimientos en que haya incurrido el arrendatario.

Por lo que respecta al término para hacer exigible una sentencia, cabe señalar, que este será de 10 años, mismos que tendrá la parte arrendadora, para solicitar el cumplimiento de dicha resolución, lo anterior en base a lo que señala el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 529.- "La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado".

Por otro lado, y en cuanto al trámite de cualquier tipo de incidentes que se lleguen a presentar, cabe señalar que estos siguen siendo el mismo en los dos tipos de juicios que se tramitan en materia de arrendamiento inmobiliario; es decir, dicho procedimiento será seguido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 88, 141, 515, 516 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que tienen como fin, el desahogo de todas y cada una de las pruebas que se lleguen a presentar en dicho incidente, siempre y cuando éstas se hayan ofrecido conforme a derecho, además se establece la obligación de ser presentados mediante el escrito original y una copia simple del mismo, para el traslado de la parte contraria, ya que en caso de no ser así, en base a lo dispuesto por el artículo 103 párrafo tercero del código procesal invocado, no será admitido dicho

incidente, al respecto nos permitimos transcribir que lo dispone el precepto legal anteriormente señalado:

Artículo 103.- “La omisión de las copias no será motivo para dejar de admitir los escritos y documentos que se presenten en tiempo oportuno.

En este caso, el juez señalará, sin ulterior recurso, un término que no excederá de tres días para exhibir las copias, y si no se presentasen en dicho plazo, las hará el secretario a costa de la parte que las omitió.

Se exceptúan de esta disposición los escritos de demanda principal o incidental y en los que se pidan liquidaciones, que no serán admitidos si no se acompañan de las copias correspondientes”.

4.3.3. Sentencias de condena de pena convencional

Con el objeto de que el deudor pague las rentas, dentro del término pactado en el contrato de arrendamiento, las partes que celebran dicho contrato, pueden imponerse penas convencionales, como consecuencia de algún incumplimiento en las obligaciones pactadas, por lo que al dejar de cumplir con alguna de las prestaciones a las cuales las partes se obligaron, traerá como consecuencia el pago de las penas convencionales, mismas que no pueden ser superiores al pago de los conceptos adeudados, pero que si pueden generarse hasta en un 100%. La obligación señalada con anterioridad, tiene como fin la mayor probabilidad de pagos realizados de forma puntual en beneficio del arrendador.

Por otro lado, las penas convencionales se original cuando alguno de los contratantes incumple con las obligaciones pactadas en el contrato respectivo, ya que no nada mas el arrendatario puede original la rescisión del contrato celebrado, sino que también el arrendador puede incurrir en alguna causal de rescisión y por lo tanto se vea obligado a pagar una pena convencional, las causales de rescisión de contrato, se encuentra establecidas en los artículos 2489 y 2490 de Código Sustantivo que a la letra dicen:

Artículo 2489.- "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480".

Artículo 2490.- "En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses".

4.3.4. Sentencias de condena de gastos y costas.

Por lo que respecta a la condena en gastos y costas en el procedimiento de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", cabe señalar que, estas son regidas de la misma forma en la que se regulan los gastos y costas del procedimiento anterior a las reformas, denominado "de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación", por lo que al haber sido ya definidos con

anterioridad en el presente capítulo los conceptos de gastos, costas, temeridad y mala fe, cabe señalar que la diferencia en este procedimiento es la vigencia de la ley que lo regula, que en el caso en particular, es la "Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal" en sus artículos 128 y 129, ya que la ley correspondiente que es la que se encuentre vigente en la fecha de la presentación del escrito inicial de demanda, ya que es el momento en donde comienza a generarse un gasto promovido por las partes, derivado de la interposición de una demanda de carácter judicial, al respecto se transcribe textualmente los preceptos legales anteriormente señalado.

LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

Artículo 128.- "Las costas en Primera instancia se causarán conforme a las siguientes bases:

Cuando el monto del negocio no exceda de \$100,000, se causará el 10%;

a) Cuando el monto del negocio exceda de \$100,000 y hasta \$500,000, se causará el 7%, y

b) Cuando el monto del negocio exceda de \$500,000, se causará el 4%
Tratándose de la Segunda instancia, las cuotas anteriores se aumentarán en 1%".

Artículo 129.- "En los negocios de cuantía indeterminada se causarán las costas siguientes:

- I Por estudio del negocio para plantear la demanda \$2,500.00;
 - II Por el escrito de demanda \$1,000.00;
 - III Por escrito de contestación de la demanda \$1,000.00;
 - IV Por la lectura de escritos o promociones presentados por el contrario, por foja, \$100.00;
 - V Por el escrito en que se promueva un incidente o recurso del que deba conocer el mismo juez de los autos, o se evacue el traslado o visitas de promociones de la contraria, \$250.00;
 - VI Por cada escrito proponiendo pruebas, \$500.00;
 - VII Por cada interrogatorio de posiciones a la contraria, de preguntas o repreguntas a los testigos, o cuestionarios a los peritos, por hoja, \$125.00;
 - VIII Por asistencia a juntas, audiencias o diligencias en el local del Juzgado, por cada hora o fracción, \$100.00;
 - IX Por asistencia a cualquier diligencia fuera del juzgado, por cada hora o fracción desde 100.00 hasta 200.00;
 - X Por notificación o vista de proveídos, \$50.00;
 - XI Por notificación o vista de sentencia, \$100.00
- Las cuotas a que se refiere esta fracción y la anterior, se cobrarán sólo cuando conste en autos que el abogado fue notificado directamente por el actuario. En cualquier otro caso, por cada notificación se cobrará \$25.00 siempre que la promoción posterior revele que el abogado tuvo conocimiento del proveído o sentencia relativos;
- XII Por los alegatos en lo principal, según la importancia o dificultad del caso, de \$125.00 a \$250.00 y

XIII Por el escrito de agravios o contestación de los mismos, en apelación \$2,500.00.

Las cantidades a que se refiere este artículo serán actualizadas conforme al incremento anualizado que se dé en el Índice Nacional de Precios al Consumidor señalado por el Banco de México".

4.3.5. Sentencias de condena de intereses moratorios.

Como ya anteriormente se ha venido mencionado, los incumplimientos de pago de los conceptos a los cuales las partes se hayan obligado, puede generar el pago de intereses. No obstante lo anteriormente señalado y aún cuando la parte que haya incumplido, realice el pago, tanto de los conceptos pactados en el contrato de arrendamiento, así como el de los intereses generados como consecuencia de el incumplimiento de pago principal, ello no generará la extinción o invalidez de la demanda que se haya presentado ante la autoridad, derivada de alguno de los incumplimientos ya anteriormente señalados; dicho argumento se refuerza de las tesis jurisprudenciales que a continuación se señalan:

Jurisprudencia

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: IX

Pág. 432

ARRENDAMIENTO, POSIBILIDAD DE RESCINDIRSE AUNQUE SE PAGUEN LAS RENTAS E INTERESES MORATORIOS.

Si en un contrato se estipula que las rentas deben de cubrirse por la arrendataria en el domicilio del arrendador, dentro de los primeros cinco días de cada mes; que por falta de pago oportuno de las rentas en el lazo

señalado el arrendatario cubrirá el diez por ciento de su importe cada vez que se produzca, por gastos de cobranza especial, ello evidencia que la intención de los contratantes es el que se cubra una indemnización moratoria por el retraso en el incumplimiento de las obligaciones de pago de la renta en los plazos convenidos y el lugar señalado para tal efecto, sin que por la circunstancia de la que la arrendataria cubra la renta expemporáneamente y adicione un diez por ciento a tales pensiones implique la desestimación de la posibilidad legal de que la arrendadora, pueda ejercitar la acción de rescisión, apoyada en el artículo 2489, fracción I, del Código Civil, ya que no puede desconocerse que la obligación fue incumplida al haberse realizado pagos inclusive de varios meses de retraso y que, en todo caso, la exhibición de la cantidad adicional sólo sería para cubrir perjuicios por la mora en esa tardanza, empero, no puede pasar inadvertido que de conformidad con lo establecido en el artículo 2107 del Código Civil, la responsabilidad por el incumplimiento de la obligación de pago de las rentas en los plazos y forma estipulada, da pauta, no sólo a la reparación de daños y la indemnización de los perjuicios sino también a la devolución de la cosa materia del contrato, de ahí que, la cantidad adicional no excluya la posibilidad legal de ejercitar la acción rescisoria.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 6753/91. José Azkenazi Mohana y copropietarios. 5 de diciembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Jurisprudencia

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: IX-Febrero

Pág. 276

LIQUIDACION DE SENTENCIA. CONTENIDO DEL INCIDENTE DE.

Si bien es cierto que los incidentes de liquidación tienen como fin primordial determinar con precisión la cuantía de

ciertas prestaciones a las que quedaron obligadas las partes en el juicio, con el propósito de perfeccionar la sentencia en detalles relativos a esas prestaciones, que no se pudieron dilucidar en el fallo y que son indispensables para exigir su cumplimiento y llevar a cabo su ejecución; así como que no pueden modificar, anular o rebasar lo decidido en la sentencia definitiva, sin atentar contra los principios fundamentales del proceso, como es el de invariabilidad de la litis, una vez establecida, y el de congruencia, o hacer nugatorias instituciones procesales tan esenciales como la de la cosa juzgada, también es verdad que eso no implica que dichos incidentes carezcan de objeto y contenido propios, como conflictos jurisdiccionales de cognición, sobre los citados aspectos fácticos y jurídicos de los que la sentencia definitiva sólo se ocupó en una forma general, sin que dicha situación contravenga los principios enunciados, y de esto tenemos múltiples casos en la práctica judicial común, de los que basta mencionar la condena genérica al pago de daños y perjuicios, cuando lo estime la ley o la de prestaciones periódicas, como son la de pago de rentas hasta que se entregue el objeto arrendado o la de intereses hasta que se cumpla la obligación principal, mismas que para precisarse en el incidente de liquidación, hay que atender al debate que se forme entre las partes y, en su caso, a las pruebas que aporten en el procedimiento incidental, aunque no se hubieran allegado durante la instrucción del juicio. Es decir, que el incidente de liquidación tiene por objeto determinar concretamente las obligaciones que se derivan de la sentencia definitiva a cargo de las partes en forma genérica, con apoyo en los elementos allegados al juicio y al procedimiento incidental, debiendo tomarse en consideración primordialmente las bases que para ese fin se desprendan del fallo principal, cuando las haya, sin modificarlas, anularlas o rebasarlas.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1821/92. Calzado de la Moda, A.O. 14 de enero de 1993. Unanimidad de votos, Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: J. Jesús Contreras Coria.

Amparo en revisión 40/85. Colonos Justicia Social. 17 de abril de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

Séptima Epoca, Vols. 205-216, Sexta Parte, Pág. 298.

CAPITULO V

PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 962 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Análisis Jurídico del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

5.2. Análisis Jurídico del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La propuesta que se hace en el presente trabajo es en relación a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que podemos observar que actualmente al celebrarse un contrato de arrendamiento inmobiliario, éste es realizado generalmente por tres partes, una de ellas denominada arrendador que es quien da el inmueble para el uso y goce o para el uso o goce del mismo y la otra parte el arrendatario, que paga un precio cierto que puede ser en dinero o en especie denominado renta y finalmente el fiador, que es quien responde ante el arrendador de forma pecuniaria ante los posibles incumplimientos en que incurra el arrendatario.

5.1. Análisis Jurídico del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Una vez expuesto lo anterior, es preciso señalar, que en el caso de que cualquiera de las partes incluyendo al fiador, demande algún posible incumplimiento en las obligaciones asumidas en dicho contrato, al iniciar un juicio, deberán promoverlo en la vía denominada "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario" que es la forma en que se tramitan este tipo de juicios. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto por el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual transcribimos textualmente, debido a la importancia del mismo.

Artículo 957.- "A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga. **A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil** o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título".

Derivado del contenido del precepto legal transcrito con anterioridad, claramente nos podemos percatar que el fiador al demandar o al ser demandado, debe someterse al mismo procedimiento que el arrendatario, denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario" que regula el Título XVI BIS del Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal, en el que tendrá las mismas cargas procesales tanto el fiador como el arrendatario, es decir cuentan con iguales términos para contestar demanda, ofrecer pruebas, apelar en contra de sentencias o autos e interponer los recursos a que tengan derecho en el desarrollo del procedimiento etc.

Por otro lado, una de las reformas importantes en materia de arrendamiento inmobiliario, fué la publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, misma que abrogó el juicio especial de desahucio, el cual tenía la característica de regular al embargo en contra del inquilino y en favor del arrendador, estableciendolo como una medida precautoria, derecho que se fundamentaba en el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles, anterior a las reformas, mismo que debido a su importancia, nos permitimos transcribir textualmente:

Artículo 498.- "Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

El inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude".

Del contenido del precepto legal transcrito, podemos observar, que el embargo que se regulaba, únicamente establecía que se podía despachar ejecución en contra del "inquilino" y no establecía dicha situación para el fiador; juicio que en la actualidad ha sido abrogado con las mencionadas reformas de 1993 debido a que el procedimiento que se establecía con anterioridad a dichas reformas, generaba juicios lentos,

costosos y largos, desalentando a la población para construir viviendas para dar en arrendamiento.

Reiterando con el anterior procedimiento, para el caso de que el arrendador quisiera reclamar al fiador el pago de las rentas adeudadas por el arrendatario, comunmente se debía demandar en la vía ordinaria civil, sin que como medida de apremio se contemplara el embargo de bienes de su propiedad, por lo que dicho embargo solo se podía despachar hasta que la sentencia dictada causara ejecutoria y el fiador no pagara la cantidad a que fué condenado en el término que se le concediera para ese efecto.

5.2. Análisis Jurídico del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Posteriormente, con la reforma de 1993, se modifica el procedimiento a seguir respecto de los juicios promovidos en materia de arrendamiento inmobiliario, además, por lo que respecta al incumplimiento en el pago de las rentas, cabe señalar que actualmente se contempla la facultad del juzgador de despachar ejecución a solicitud del arrendador, en contra de la parte demandada, si esta no se encuentra al corriente en el pago de las mismas, siempre y cuando el retraso fuese de dos o más meses de renta a los cuales el arrendatario se obligó a pagar; por lo que al no encontrarse al corriente en el pago de dicho concepto, el juez debe ordenar que el actuario [adscribo a su juzgado, se constituya en el domicilio de la parte demandada y la requiera para que acredite estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no ser así, se proceda al embargo de los bienes, mismos que basten para garantizar el monto de las rentas adeudadas.

Así pues el juez, a solicitud del arrendador, requerirá a la demandada, acredite con los recibos de renta o escritos de consignación, estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no ser así se ordenará el embargo de bienes de su propiedad, mismos que basten para cubrir el monto de las rentas adeudadas, medida precautoria que tiene como fin que la demandada no venda o cambie sus bienes a nombre de otra persona y a consecuencia de ello, no se les pueda embargar posteriormente debido a que estos se encuentren a nombre de otra persona diferente a la parte arrendataria o fiadora, al respecto nos permitimos transcribir textualmente el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que regula lo ya señalado con anterioridad.

Artículo 962.- “En el caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al Juez que **la demandada** acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas”.

Por lo establecido en el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, podemos observar el derecho que tiene el arrendador de que se despache a ejecución cuando “la parte demandada” no acredite estar al corriente en el pago de las rentas, pero es importante señalar, que dicho precepto legal, señala textualmente la demandada, abarcando con ello, tanto a la parte arrendataria, así como al fiador de esta.

Por lo que respecta a la fianza y tal y como se hace señalado en el tercer capítulo del presente trabajo, cabe señalar que esta se caracteriza por ser un contrato accesorio que se celebra junto con el de arrendamiento y en el que la ley contemplan beneficios en favor del fiador, denominados "de orden y de excusión", regulados por los artículos 2814 al 2825 del Código Civil para el Distrito Federal, mismos que ya se han explicado con anterioridad y que tienen como fin, que la parte arrendadora, exija primero el cumplimiento a la arrendataria y posteriormente al fiador de esta, por lo que al renunciar el fiador a dichos beneficios, el arrendador podrá demandar en el mismo momento al fiador y al arrendatario y por la misma vía. Pero si el fiador no renuncia a los beneficios de orden y de excusión, entonces el arrendador, deberá demandar primero al arrendatario y posteriormente al fiador, así también, no podrá ser aplicable al caso lo dispuesto por el artículo 962 del C.P.C., ya que en tal situación, primero se deberá agotar el procedimiento en contra del fiador y posteriormente se deberá seguir en contra del fiador.

Opinamos que el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al señalar que se requerirá de pago a la parte "demandada", no especifica si es al fiador o si es al arrendatario, no obstante con el fin de proteger al fiador podríamos argumentar ante tal irregularidad, que este no es parte demandada sino "codemandada" y que en la realidad dicho precepto legal debería distinguir si tal artículo, abarca tanto a la arrendataria como al fiador de esta. A pesar de ello, en la realidad, existen criterios encontrados, en donde los jueces del arrendamiento inmobiliario, al dictar sus autos admisorios en los que se reclama el pago de dos o más pensiones rentísticas, en algunos casos despachan ejecución en contra del fiador y en algunos casos no, por lo que existen criterios diferentes, mismos que originan confusión respecto del mismo caso.

En virtud de lo anteriormente señalado, consideramos que en la realidad el fiador nunca podrá exhibir en la diligencia de emplazamiento, los recibos de renta o los escritos de consignación, ya que es en ese momento cuando se da por enterado del posible incumplimiento en el pago de las rentas por su fiado, por lo tanto, el embargo que se trabaje en bienes de su propiedad siempre será llevado a cabo a pesar de que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de dichos conceptos. Asimismo durante la vigencia del arrendamiento, es únicamente la parte arrendataria, quien tiene en su poder los recibos de renta, ya que es ella quien paga dicho concepto, por el contrario, el fiador, nunca tiene en su poder, tales recibos de pago, ya que no esta pactada como su obligación, el cubrir dichos conceptos, siendo el fiador responsable sólo de los posibles incumplimientos por parte de su fiado.

El embargo de bienes que se contempla actualmente en la ley, es una reminiscencia del juicio especial de desahucio y como medida preventiva se plasmó en la reforma de 1993 para asegurar el pago de las rentas adeudadas por parte del arrendatario, pero en la disposición contenida en el artículo 962 del código procesal, no se distinguió que la parte demandada fuera el arrendatario o el fiador, ya que indistintamente cuando en un juicio de controversia se demanda el pago de dos o más pensiones rentísticas, el juez puede despachar ejecución indistintamente contra el arrendatario o su fiador.

Por lo que la propuesta de reforma que se plantea en el presente trabajo al artículo 962 del código adjetivo, es de manera tal que dicho numeral contemple dos tipos de procedimiento a seguir respecto del embargo trabado en bienes del arrendatario y su fiador, estableciendole el derecho al fiador, de presentar los recibos de renta o escritos de consignación de rentas, al

momento de contestar la demanda y oponer excepciones y defensas, lo anterior en virtud de que como se ha venido señalando, el fiador nunca tiene en su poder tales documentos.

La propuesta de reforma, consiste, en que la ley conceda al fiador un beneficio que en la realidad es otorgado unicamente al arrendatario, es por lo que proponemos sea adicionado en el artículo 962, un beneficio extra, aparte de los de orden y excusión en favor del fiador, dándole oportunidad de que al momento de contestar la demanda y oponer excepciones y para el caso de acreditar con los comprobantes respectivos, que el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de las rentas reclamadas y no impugnando su validez para que se ordene el levantamiento del embargo trabado en los bienes del fiador.

Estos es, que al contestar la demanda dentro del término de ley acredite con los recibos de rentas o escrito de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas adeudas y que en caso de no ser así, el embargo trabado seguirá surtiendo efectos hasta que se haga entrega al arrendador del inmueble litigioso. Por otro lado, dicho precepto legal, deberá regular a su vez que en el caso de que al fiador se le embarguen bienes suficientes que sirvan para garantizar el monto de las rentas adeudadas, pero que en el término de 5 días que tiene para dar contestación a la demanda y oponer las excepciones y defensas acredite ante el Juzgado correspondiente, que el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de las rentas adeudadas y en el caso de que ser así "se liberen los bienes propiedad del fiador, mismos que fueron embargados al momento del emplazamiento.

**PROPUESTA DE TEXTO AL ARTICULO 962 DEL
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Artículo 962.- En el caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que tanto la parte arrendataria como su fiadora, acrediten con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas..

En caso de que el fiador, al contestar la demanda y oponer excepciones y defensas, exhiba los recibos de renta pagados o escritos de consignación debidamente sellados, con vista de la parte actora y en caso de que ésta no objete de validez de la documentación exhibida, el juez ordenará el levantamiento del embargo trabado en bienes del fiador, en caso contrario, el embargo subsistirá hasta en tanto se ejecute las sentencia definitiva que se llegare a dictar.

Por otro lado y derivado del contenido de la propuesta de reforma al artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, también se propone que el Juez, ordene se giren los oficios

correspondientes, para la inscripción del embargo, una que haya transcurrido el término de 5 días, para contestar la demanda y oponer excepciones y defensas.

Finalmente, cabe señalar, que la propuesta de reforma al artículo 962 del código procesal señalado con anterioridad, abarca las dos opciones que los jueces del arrendamiento inmobiliario han venido utilizando al dictar sus autos admisorios, y en ese sentido, proponemos se embarguen bienes propiedad del fiador al momento en el que se le emplaze a juicio, pero a su vez proponemos se le de un término prudente para liberar sus bienes, estos es, exhibiendo al momento de contestar la demanda y oponer excepciones los recibos de renta pagados o escritos de consignación y en el caso de que el actor manifestará la autenticidad de los documentos exhibidos, se ordene el levantamiento del embargo trabado en bienes de su propiedad; ya que de lo contrario utilizando sólo el criterio de que el fiador sea emplazado a juicio y embargados sus bienes, sin que se le de el término para exhibir con posterioridad al emplazamiento, la documentación que acredite que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas pactadas, sólo se liberarían dichos bienes, si el juez dictará sentencia absolviendo al arrendatario de las obligaciones pecuniarias dejadas de cubrir por el fiado, y esto sería una vez agotado el procedimiento.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- En los últimos quince años se han publicado siete decretos en materia de arrendamiento inmobiliario, mismos que en su momento cumplieron con el objetivo buscado, pero que con motivo de los abusos que se originaron hubo necesidad de modificarlos.

SEGUNDA.- El 7 de febrero de 1985, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que protegía a los arrendatarios de casa habitación. Sin embargo, no tuvo los efectos esperados pues preveía un procedimiento largo y lento.

TERCERA.- El 21 de julio de 1993, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un nuevo decreto que beneficiaba a los arrendadores y que actualmente se aplica a los juicios promovidos respecto de los contratos de casa habitación celebrados después del 19 de octubre de 1993 y a los contratos destinados a un uso diverso. No obstante lo anterior, por cuestiones políticas y sociales se ha postergado la aplicación del nuevo procedimiento a los contratos de casa habitación, cuya fecha de celebración sea anterior al 19 de octubre de 1993, retrasando su entrada en vigor hasta el 31 de diciembre del 2001

CUARTA.- El problema del arrendamiento en el Distrito Federal, ha sido ocasionado por la falta de estímulos por parte del gobierno para la adquisición de vivienda propia, por lo que la mayoría de la población se ha visto obligada a arrendar. Situación que el legislador ha pretendido remediar con los diversos decretos a que se viene haciendo referencia, que han originado un aumento en la demanda de vivienda, así como en el monto de las rentas que en la mayor parte de los casos no pueden ser cubiertas por los arrendatarios.

QUINTA.- El procedimiento para los juicios, derivados de contratos de arrendamiento para casa habitación, cuya fecha de celebración es anterior al 19 de octubre de 1993, prevé dos audiencias; la primera, encaminada a que las partes lleguen a un convenio y concluyan el proceso y la segunda, diferible tantas veces como sea necesario para el desahogo de pruebas.

SEXTA.- El procedimiento regulado en el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, es dinámico y corto y obliga a las partes a preparar sus pruebas hasta antes de la audiencia de ley, ya que de lo contrario serán declaradas desiertas.

SEPTIMA.- La fianza en el contrato de arrendamiento, tiene como finalidad garantizar al arrendador el pago de las rentas que deje de pagar el fiado.

OCTAVA.- Si el fiador renuncia a los beneficios de orden y de excusión, el arrendador podrá demandar indistintamente o conjuntamente al arrendatario o a su fiador. De lo contrario, el arrendador tendrá que demandar primero al arrendatario y si es condenado al pago y resulta insolvente, podrá demandar al fiador.

NOVENA.- El decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, prevé un procedimiento denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", y establece que el plazo para dictar sentencia es de 8 días. En cambio, el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, denominado "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", que actualmente está vigente, ordena que la sentencia debe dictarse de inmediato al concluir la audiencia de ley.

DECIMA.- Debido a la diferencia de interpretación que tienen los jueces del arrendamiento inmobiliario respecto del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se propone que en dicho artículo se señale textualmente que si el fiador no exhibe los recibos de pago de las rentas cubiertas por su fiado se despache ejecución en su contra, por ser obligado solidario.

DECIMA PRIMERA.- Debe estipularse en artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que si el fiador al contestar la demanda, exhibe los recibos de las rentas adeudadas o realiza el pago de lo adeudado y no habiéndolo oposición del actor, se decrete el levantamiento del embargo.

BIBLIOGRAFIA.

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. DERECHO PROCESAL MEXICANO, ed. 1º, Tomo II, Ed. Porrúa, México, 1977.

ARELLANO GARCIA, Carlos. DERECHO PROCESAL CIVIL, ed. Primera, Ed. Porrúa, México 1981.

BECERRA BAUTISTA, Jorge. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO, 8a. ed., Ed. Porrúa, México, 1981.

BEJARANO SANCHEZ, Manuel. OBLIGACIONES CIVILES, 3º ed. Ed. Harla, México, 1991.

CHIOVENDA Jose, LA CONDENA EN COSTAS, 1º ed. Ed. Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1992.

DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. COMPENDIO TEORICO PRACTICO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Ed. Porrúa, México, 1977.

GOMEZ LARA, Cipriano PROCESAL CIVIL, Ed. Trillas, primera edición México. 1984.

MARTINEZ ALFARO, Joaquín. TEORIA DE LAS OBLIGACIONES, 3º ed. Ed. Porrúa, México, 1993.

MOLINA BELLO, Manuel, LA FIANZA, De. McGraw-Hill, México, 1994.

PALLARES, Eduardo. DERECHO PROCESAL CIVIL, 11º ed. Ed. Porrúa, México, 1985.

México, 1974.

GUERRERO, EUQUERIO.- Manual de Derecho del Trabajo, undécima edición, Porrúa, México, 1980.

HOMO, PAUL B.- Sociología, traducido por Rafael Montoya García, tercera edición, Mc Graw-Hill, México, 1995.

KAPLAN, MARCOS.- Estado y Sociedad, UNAM, México, 1980

LIGHT, DONALD.- Sociología, traducido por Gabriel Murillo Castaño, Mc Graw-Hill, Colombia, 1991.

LINTON, RALPH.- Estudio del Hombre, traducido por Daniel F. Rubin de la Borbolla, tercera edición, F:C:E., México, 1974.

LÓPEZ ROSADO, DIEGO.- El Costo de la Vida en al Ciudad de México, Belmar, México, 1974.

MONTIEL Y DUARTE, ISIDRO.- Estudio sobre Garantías Individuales, Porrúa, México, 1979.

MORONES PRIETO, IGNACIO.- Tesis Mexicanas de Seguridad Social, IMSS, México, 1980.

ORTEGA Y MEDINA, JUAN.- Estudios de Tema Mexicano, SEP, México, 1979.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. CONTRATOS CIVILES, 2º ed. Ed. Porrúa, México, 1994.

OVALLE FABELA, José. TEORIA GENERAL DEL PROCESO, 2º ed. Ed. Harla, México, 1994.

ROCO, Alfredo. Traducción de OVEJERO Mariano, ROMERO SANCHEZ, Manuel y LOPEZ DE LA CERDA, Julio. LA SENTENCIA CIVIL, y LA INTERPRETACION DE LAS LEYES PROCESALES, Ed. Cardenas Editor y Distribuidores, México, 1985.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL TOMO II BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES, 24 ed. Ed. Porrúa, México, 1993.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. 13ª. ed. Ed. Porrúa. México, 1994.

TREVIÑO GARCIA, Ricardo. LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, Ed. McGraw-Hill, ed. Quinta, México, 1995.

VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar, CONTRATOS MERCANTILES, 1º ed. Ed. Porrúa, México, 1982.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel, CONTRATOS CIVILES, 6º ed. Ed. Porrúa, México, 1985.

DICCIONARIOS.

DICCIONARIOS JURÍDICOS, Colegio de Profesores de Derecho, Facultad de Derecho de la UNAM, Ed. Harla, Volumen 4, México 1997.

DICCIONARIO DE DERECHO, DE PINA y DE PINA VARA Rafael, , Ed. Porrúa, ed. Vigésimo quinta, México, 1998.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Ed. Porrúa, ed. Decima segunda, Tomo A-CH, México, 1998.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, Ed. Porrúa y UNAM, de. Décima segunda, México, 1998.

DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, PALLARES, Eduardo, Ed. Porrúa, ed. Vigésima Cuarta, México, 1998.

LEGISLACION.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 126° ed. Ed. Porrúa, México, 1998.

Código Civil para el Distrito Federal, 62° ed. Ed. Porrúa, México, 1993.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Ed. Sista, México julio 1999.

Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Sista, México, 2000.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Comentado por OBREGON HEREDIA, Jorge, 3° ed. Ed. Porrúa., México, 1987.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Ed. Sista, México 1999.

JURISPRUDENCIA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS, 1917-1998. IUS 8. Coordinación General de Compilación y Sistematización de Tesis.

DECRETOS

Exposición de motivos a la iniciativa de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de diciembre de 1984.

Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

Exposición de motivos al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de julio de 1993.

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Exposición de Motivos a la iniciativa de Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 1993.

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Exposición de Motivos a la Iniciativa de Decreto por el que se modifican los Artículos Transitorios del diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 1993.

Decreto por el que se modifican los Artículos Transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en Materia Federal; el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Exposición de Motivos al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; de la Ley Orgánica de Nacional Financiera; del Código de Comercio; de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 1996.

Decreto por el que se, reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; de la Ley Orgánica de Nacional Financiera; del Código de Comercio; de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril de 1996.