

777



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

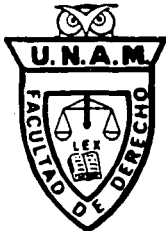
FACULTAD DE DERECHO

**"LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL
ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL
DISTRITO FEDERAL, POR VIOLACIÓN
DIRECTA A LA GARANTÍA DE AUDIENCIA"**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:
BIBIANA SALAZAR BOLAÑOS**



ASESOR DE TESIS: LIC. IGNACIO MEJIA GUIZAR

CUIDAD UNIVERSITARIA

ENERO DE 2002



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.

Paginación Discontinua

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO
CONSTITUCIONAL Y DE AMPARO**



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

**ING. LEOPOLDO SILVA GUTIÉRREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN
ESCOLAR DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E**

Muy Distinguido Señor Director:

La alumna **SALAZAR BOLAÑOS BIBIANA**, inscrita en el Seminario de Derecho Constitucional y de Amparo a mi cargo, ha elaborado su tesis profesional intitulada **"LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTICULO 960 FRACCION II DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, POR VIOLACION DIRECTA A LA GARANTIA DE AUDIENCIA"**, bajo la dirección del suscrito y del Lic. Ignacio Mejía Guizar, para obtener el título de Licenciado en Derecho.

El Lic. Mejía Guizar en oficio de fecha 21 de enero de 2002, me manifiesta haber aprobado la referida tesis; y personalmente he constatado que la monografía satisface los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales, por lo que, con apoyo en los artículos 18, 19, 20, 26 y 28 de dicho reglamento, suplico a usted ordenar la realización de los trámites tendientes a la celebración del Examen Profesional de la compañera de referencia.

A T E N T A M E N T E
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"
Cd. Universitaria, D.F. Enero 21 de 2002.


DR. FRANCISCO VENEGAS TREJO
DIRECTOR DEL SEMINARIO

NOTA DE LA SECRETARÍA GENERAL: El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO
CONSTITUCIONAL Y DE AMPARO**

**DR. FRANCISCO VENEGAS TREJO
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO
CONSTITUCIONAL Y DE AMPARO
P R E S E N T E.**

Con toda atención me permito informar a usted que he asesorado completa y satisfactoriamente la tesis profesional intitulada "LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTICULO 960 FRACCION II DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, POR VIOLACION DIRECTA A LA GARANTIA DE AUDIENCIA" elaborada por la alumna SALAZAR BOLAÑOS BIBIANA.

La tesis de referencia denota en mi opinión una investigación exhaustiva, ya que se sustenta en una adecuada fuente de información documental, así como la legislación expedida sobre la materia, en consecuencia, la monografía reúne los requisitos que establecen los artículos 18, 19, 20, 26 y 28 del vigente Reglamento de Exámenes Profesionales de nuestra Universidad, para ser sustentada como tesis para obtener el grado de Licenciado en Derecho.

Aprovecho la oportunidad para reiterar a usted las seguridades de mi consideración más distinguida.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cd. Universitaria, D.F., enero 21 de 2002.

A T E N T A M E N T E

LIC. IGNACIO MEJIA GUIZAR.

**Profesor Adscrito al Seminario de Derecho
Constitucional y de Amparo**

DEDICATORIAS.

A DIOS

Por las bendiciones vertidas a lo largo de mi vida, por mi familia y por haberme permitido concluir mi educación profesional.

A MI PADRE

Por tu apoyo, tus sabios consejos, tu ejemplo de rectitud y trabajo, por las bases morales que me inculcaste y la educación que me diste, por el infinito amor que se alberga en la pureza de tu corazón y que me has brindado generosamente en ocasiones sin merecerlo, por la dedicación prodigada a tu familia, y por el sacrificio realizado para que pudiera culminar este sueño, nunca terminare de agradecerte todo lo que has hecho por mí.

GRACIAS POR SIEMPRE.

A MI MADRE

Por el infinito amor, apoyo e impulso otorgados, por haber compartido todos y cada uno de los momentos más importantes de mi vida, por tus sabios consejos, tu confianza y consideraciones, por los cimientos morales que me inculcaste, por la generosidad con que has profesado amor a tu familia siendo ejemplo a seguir, por la pureza y nobleza de tu corazón, y por todo el sacrificio realizado a lo largo de tu vida para que concluyera con esta ilusión, nunca podré retribuirte lo que has hecho por mí.

GRACIAS ETERNAMENTE.

A MI HERMANA CLAUDIA

Por el cariño expresado, por el apoyo incondicional e impulso otorgados, por todos los momentos compartidos, por ser una gran amiga, y representar la alegría y el corazón de la familia.

GRACIAS.

A MI HERMANA PATTY.

Por el inmenso amor, apoyo e impulso recibidos, por la confianza depositada, por las vivencias compartidas, por los consejos otorgados, por ser estupenda amiga, y por la madurez y sensatez que te caracterizan.

GRACIAS

A CESAR IVAN

Por la alegría y la felicidad proporcionada.

GRACIAS

A JUAN JOSE

Por haber compartido etapas importantes en mi vida, por tu apoyo expresado en los momentos más difíciles, por tu confianza y lo que representas.

GRACIAS.

A MI AMADA UNIVERSIDAD.

Mi eterna gratitud, por la oportunidad de estudiar en la mejor Universidad de América Latina.

GRACIAS

AGRADECIMIENTOS

Aprovecho la oportunidad para agradecer encarecidamente a todos aquellos, que me han otorgado su apoyo a lo largo de mi vida, por los consejos proporcionados, y las molestias causadas, y los que hicieron posible la culminación de este proyecto.

Con especial y sincero afecto, a las siguientes personas.

SR. PEDRO ROJAS DE LA ROSA.

SR. JUAN ESTEBAN LOPEZ GARCIA.

DRA. NUBIA VAZQUEZ PEREZ.

LIC. ALEJANDRO SANTIAGO JIMÉNEZ.

En forma particular, mi eterno agradecimiento al **LIC. IGNACIO MEJIA GUIZAR**, mi asesor de tesis; por su apoyo y tiempo otorgados para la realización de este proyecto.

**“LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 960
FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL, POR VIOLACIÓN DIRECTA A
LA GARANTÍA DE AUDIENCIA.”**

INDICE

INTRODUCCIÓNIV

**CAPÍTULO I
EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

I.1. DEFINICIÓN.1

I.2. CLASIFICACIÓN.3

I.3. EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....4

**I.3.1. REGIMENES LEGALES PARA EL ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES.4**

I.4. ESPECIES DE ARRENDAMIENTO5

I.5. FIGURAS AFINES6

I.6. ELEMENTOS PERSONALES8

I.7. ELEMENTOS REALES9

I.8. ELEMENTOS FORMALES11

I.9. EFECTOS DEL CONTRATO 12

I.10. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR..... 12

I.11. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO 13

**I.12. EL SUBARRIENDO Y EL TRASPASO O
CESIÓN DE DERECHOS ARRENDATICIOS..... 13**

**I.13. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO16**

CAPÍTULO II
EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
REGULADO POR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.

II.1.	DEMANDA	20
II.2.	EMPLAZAMIENTO	22
II.3.	CONTESTACIÓN	28
II.4.	OFRECIMIENTO DE PRUEBAS	30
II.5.	ADMISIÓN DE PRUEBAS	43
II.6.	AUDIENCIA DE LEY	45
II.7.	SENTENCIA	47
II.7.1.	TIPO DE SENTENCIA DE ACUERDO A SU ACCIÓN.....	51
II.7.2.	SENTENCIA COMO ACTO DE AUTORIDAD.....	55
II.7.3.	SENTENCIA COMO ACTO PRIVATIVO	56
II.8.	RECURSOS.....	58
II.9.	INCIDENTES	71

CAPÍTULO III
GARANTÍA DE AUDIENCIA

III.1.	DEFINICIÓN	74
III.2.	ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA	76
III.2.1.	LA CONSTITUCIÓN DE CÁDIZ DE 1812	77
III.2.2.	LA CONSTITUCIÓN DE APATZINGAN DE 1814.....	79
III.2.3.	LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE 1824	80
III.2.4.	LA CONSTITUCIÓN CENTRALISTA DE 1836	81
III.2.5.	LA CONSTITUCIÓN DE 1857	82
III.2.6.	LA CONSTITUCIÓN DE 1917	83
III.3.	TITULARIDAD	84
III.4.	BIENES TUTELADOS	86
III.5.	ACTO OBJETO	91
III.6.	REQUISITOS	95
III.7.	EXCEPCIONES	100

CAPITULO IV
LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL, POR
VIOLACIÓN DIRECTA A LA GARANTÍA DE AUDIENCIA.

IV.1. EL ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS DE CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	106
IV.2. CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL	109
IV.3. LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	112
 CONCLUSIONES	 137
 BIBLIOGRAFÍA	 140

INTRODUCCIÓN

Desde el punto de vista económico, político y social, el problema de vivienda siempre ha aquejado nuestra realidad social, sin embargo, éste se ha acentuado a causa del deterioro económico que ha sufrido nuestro país, redunda en las clases más necesitadas, y en el crecimiento de la población como consecuencia del fenómeno social de la explotación demográfica.

El arrendamiento inmobiliario se constituye como la principal solución a la falta de vivienda en nuestro país, específicamente en el Distrito Federal, y es por ello, que las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario son tan recurrentes en los Tribunales de esta ciudad.

Anteriormente, los procedimientos de arrendamiento tenían una normatividad que permitía a los litigantes, principalmente a los arrendatarios o inquilinos, en base argucias legales; dilatar los procedimientos en ocasiones hasta por diez años; lo que desde luego ocasionaba perjuicios económicos y morales irreparables al arrendador; ello obligó al legislador, con la intención de dar celeridad a los procedimientos en materia de arrendamiento, a reformar el Capítulo Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha veintiuno de

julio de mil novecientos noventa y tres; mismas que desde nuestro punto de vista contienen disposiciones que transgreden irremediabilmente en perjuicio de las partes, una de las garantías de seguridad jurídica, relativa a la oportunidad concedida a las partes de acreditar o probar los hechos en que finquen sus pretensiones en el juicio, misma que es integrante de la garantía de audiencia, la cuál se encuentra consagrada en el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley Suprema.

Es en base a ello que nace el presente trabajo recepcional, intitulado **"LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, POR VIOLACIÓN DIRECTA A LA GARANTÍA DE AUDIENCIA"**; que tiene como objetivo principal, denotar la violación directa de la garantía de audiencia, que sufre el gobernado en sus posesiones, con la aplicación del artículo 960 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El estudio que nos ocupa, se encuentra integrado de cuatro capítulos, denominados, "El arrendamiento inmobiliario", "El procedimiento de arrendamiento inmobiliario regulado por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ", "Garantía de Audiencia" y " La inconstitucionalidad del procedimiento de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal por violación directa a la Garantía de Audiencia. "

En el primer capítulo, se profundiza desde el punto de vista sustantivo, la figura del arrendamiento inmobiliario; lo que nos permitirá establecer las bases teóricas para el desarrollo de nuestra propuesta.

En el segundo capítulo analizamos el Procedimiento de Arrendamiento Inmobiliario regulado por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El tercer capítulo, se aborda la garantía de audiencia, desde sus antecedentes constitucionales, sus elementos integrantes y particularidades.

El cuarto capítulo comprende un estudio y una opinión de la sustentante, de por que el artículo 960 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, violenta la garantía de audiencia consagrada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CAPÍTULO I.

EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

I.1.- DEFINICIÓN.- Para determinar el concepto de arrendamiento inmobiliario, es necesario, en primer término, obtener el concepto de arrendamiento; basados en la doctrina, el jurista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su obra " Contratos Civiles " nos dice que: "Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce." (1); por su parte, el Jurista Rafael Rojina Villegas, en su libro " Derecho Civil Mexicano", refiere respecto de esa misma figura jurídica que se constituye como: "...un contrato por virtud del cual una persona concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. " (2); siguiendo con este análisis, el profesor Joel Chirino Castillo en su libro " Derecho Civil 3, Contratos Civiles ", señala, con relación al contrato de arrendamiento, que: "...es en el que una parte denominada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto llamado renta."(3); en este mismo sentido, los ilustres

-
- (1) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo, Contratos Civiles, Sexta Edición, Editorial Porrúa, México 1999, P. 177.
- (2) ROJINA VILLEGAS Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volumen I, Vigésimo Segunda Edición, Editorial Porrúa, México 1990, P. 548.
- (3) CHIRINO CASTILLO Joel, Derecho Civil 3, Segunda Edición, Editorial Mc GRAW-HILL Interamericana de México, México, 1996, P. 85.

autores franceses Marcel Planiol y Georges Ripert, en su " Tratado Elemental de Derecho Civil", disponen que el arrendamiento o locación: "...es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el uso o goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo." (4), y por último, el profesor Julien de Bonnecasse, en su obra llamada " Tratado Elemental de Derecho Civil.", nos dice que el arrendamiento: " ...es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. "(5)

Desde el punto de vista legal, el concepto de arrendamiento lo encontramos en el primer párrafo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, que literalmente establece: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

De los conceptos antes apuntados, obtenemos en primer término que el arrendamiento es un contrato, entendido este en términos de los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, como un acuerdo de dos o mas personas que produce o transfiere obligaciones y derechos.

(4) PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo III, Segunda Edición, Editorial Cárdenas, México, 1991, P. 293.

(5) BONNECASSE Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, Primera Edición, Editorial Haris, México, 1997, P. 971.

También se observa, que dicho contrato tiene como finalidad que una de las partes, denominada arrendador, conceda el uso y goce temporal de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien a cambio entregará un precio cierto por ello.

Lo anterior, nos lleva a concluir, que el arrendamiento es un acuerdo entre dos personas, por el cual una de ellas denominada arrendador, transfiere el uso o goce temporal de un bien determinado a otra persona, llamada arrendatario, quien a cambio pagará al arrendador un precio cierto por ello.

En el entendido que dicho arrendamiento será inmobiliario, cuando el mismo verse respecto de bienes inmuebles.

1.2.- CLASIFICACIÓN.- La clasificación del contrato de arrendamiento, nos la proporciona Miguel Angel Zamora y Valencia, al tenor siguiente: " El contrato de arrendamiento es bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos; formal, porque la ley exige para su validez la forma escrita; consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino solo el consentimientos de las partes; principal, porque no se requiere para su existencia o validez de un contrato, o de una obligación válidos previamente

existentes; nominado, por la amplia regulación legal (es el contrato al que más artículos le dedica el código civil, del 2398 al 2496) y es por último, un contrato de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieren necesariamente un lapso más o menos largo." (6).

I.3.- EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.- El arrendamiento inmobiliario, como ya se mencionó, es un acuerdo entre dos personas, por el cual una de ellas denominada arrendador, transfiere el uso y goce temporal de un bien inmueble determinado, a otra persona denominada arrendatario, quien a cambio pagará al arrendador un precio cierto por ello.

Dicha figura se encuentra regulada en nuestro Código Civil, en forma específica, en sus artículos del 2448 al 2458, al tenor del siguiente punto.

I.3.1.- REGIMENES LEGALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.- Los contratos de arrendamiento para fincas urbanas están regulados por dos clases diferentes de normas, en el primer caso, se trata de una serie de reglas del Código de Procedimientos Civiles, favorables para el arrendatario, aplicables con antelación a la reforma de fecha veintiuno de julio

(6) ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, Contratos Civiles, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1998, P. 176.

de mil novecientos noventa y tres, y en el segundo, se trata de un procedimiento que tiende a beneficiar al arrendador, generado a causa de la reforma en cita; procedimiento éste último, que ocupará el capítulo II del presente trabajo.

I.4.- ESPECIES DE ARRENDAMIENTO.- Existen tres especies de contrato de arrendamiento: el civil, el mercantil y el administrativo; su naturaleza será civil cuando por exclusión su regulación no corresponda al contrato de arrendamiento mercantil o administrativo; mercantil, cuando recaiga sobre bienes muebles y se haga con fines de especulación comercial; y, administrativo, cuando verse respecto de bienes pertenecientes a la Federación, los Estados o Municipios. A este respecto, Rafael Rojina Villegas, en su obra Derecho Civil Mexicano, considera: "... El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles existiendo según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: "La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados. " No puede haber en nuestra legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles a pesar del propósito de especulación comercial. El arrendamiento de bienes

Inmuebles es civil, y esto porque el artículo 75 citado expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con el propósito de especulación comercial. Por ejemplo, los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores, vitrinas, etc.; el alquiler de mercancías muestras en un comercio.- - - Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado. " (7).

I.5.- FIGURAS AFINES.- El maestro Ramón Sánchez Medal, señala que son figuras afines al arrendamiento, los contratos de compraventa, estacionamiento, cajas de seguridad, usufructo, uso y habitación, exposición, y portería.

Esta afinidad, por lo que respecta a la compraventa, se materializa cuando, esta refiere a la explotación de minas de arena, bancos de cantera o de piedra, de una huerta de árboles frutales o cualquier otra circunstancia similar; cuando la explotación se da por unidad de frutos, estamos ante la presencia de una compraventa; cuando la explotación se pacta por unidad de tiempo, se da el arrendamiento.

(7) ROJINA VILLEGAS Rafael, Op cit. P.1, P. 552.

También hace notar este autor, un contrato denominado "arrendamiento venta", por virtud del cual uno de los contratantes entrega a otro una cosa determinada para que la use un tiempo, durante la cual la parte que recibe la cosa debe pagar cantidades periódicas de dinero, que en su totalidad excede el precio comercial, con el acuerdo de que al terminar de pagar ese precio mas uno adicional; el que recibe la cosa se convierte en propietario. Lo que consideramos desde luego un contrato de compraventa en abonos.

El contrato de estacionamiento, Planiol lo considera de arrendamiento, mientras que Rezzonico lo considera como contrato de atípico; por su parte, los contratos de seguridad bancaria, es tratado por algunos autores como arrendamiento, tales como Aldrieghti, Pacchioni y otros; mientras que juristas como Bolaffio le dan tratamiento de contrato de deposito; Arcangeli, lo considera como un contrato complejo o inominado, y Moss como contrato mixto.

El contrato de arrendamiento, se distingue del usufructo y el uso y habitación, ya que, estos se constituyen como derechos reales; mientras que el arrendamiento es un derecho de crédito o personal.

El contrato de exposición, que es aquel por el cual se asigna una porción de terreno en un local destinado a una feria o exposición, para la

exhibición de ciertos artículos, es considerado unas veces como arrendamiento, otras como contrato de prestación de servicios, o bien, como contrato de depósito.

El contrato de portería, es aquél por virtud del cual se concede al portero el uso de una localidad, para la custodia de una determinada finca, por lo que se tiene la posesión como utensilio de trabajo, por lo que no puede considerarse un arrendamiento, ni comodato." (8)

Desde nuestro punto de vista, el contrato de comodato también se puede considerar como figura afín, en razón de que es un contrato por virtud del cual una de las partes concede el uso de un bien no fungible y la otra parte se obliga a restituirla.

1.6 ELEMENTOS PERSONALES. Los elementos personales del contrato de arrendamiento, se deducen del concepto que del contrato de arrendamiento establece el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, que son los siguientes:

a) **EL ARRENDADOR.-** Es aquél que concede el uso o goce temporal de la cosa.

(8) SÁNCHEZ MEDAL Ramón, Los Contratos Civiles, Vigésimo Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1994, P. 229-235.

b) EL ARRENDATARIO.- Es aquél que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

1.7. ELEMENTOS REALES.- Los elementos reales de contrato son tres: la cosa, el precio y el tiempo.

A) COSA.- Ramón Sánchez Meda, respecto del término, establece que: "... En cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien corpóreo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos (2400, a contrario sensu). Asimismo, es posible el arrendamiento sobre géneros (2475), pero en este sentido será necesario que las cosas rentadas se entreguen "como no fungibles", para ser restituidas idénticamente" (2498, por analogía); y aún respecto de cosas cuya propiedad no está en el comercio como las playas y las riberas de los ríos. Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, (2400 y 2448-A), o bien que por ser estrictamente personales tampoco pueden darse en arrendamiento, como los bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación (2400 y 1051) (9).

B) PRECIO.- Ahora bien, dicho tratadista, al referirse al precio, establece: "El precio en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza

(9) SÁNCHEZ MEDAL Ramón, Op. cit. P. 8, P. 237.

constituir en dinero, sino que puede ser cualquiera otra cosa equivalente (2399), como frutos (2430) o el uso y goce de otra cosa (Puig Peña), pero por lo regular es en dinero y en moneda nacional o en moneda extranjera (tesis No. 1, Pág.3, Informe de 1987 de la 3° Sala de la Corte). " (10)

C) TIEMPO.- De igual forma, este autor argumenta en lo correspondiente a este punto, lo siguiente:

"... En el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición (2398), el tiempo es un elemento esencial. - -A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho el moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que la propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria.

Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad señala nuestro legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles a saber: diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria, incluyendo la agricultura (2398, in fine)..."

(10) SÁNCHEZ MEDAL Ramón, Op. cit. P. 8, P. 237-238 .

Lo que puede ser objeto, no es necesario que se trate de bienes corporales, sino también puede considerarse el arrendamiento de derechos, géneros los cuales deberán de ser no fungibles para poder ser restituidos en los mismos términos que se otorgaron, así como también se considera el arrendamiento de playas y riberas; sin embargo, el propio Código Civil establece los impedimentos respecto de la cosa para celebrar el contrato de arrendamiento, de determinados bienes. En cuanto al precio, este puede consistir en dinero, en cosa equivalente, en los frutos, o el uso y goce de otra cosa. Por lo que hace al tiempo, el propio Código Civil establece los lapsos temporales, respecto de los cuales se podrán celebrar los contratos de arrendamiento, diez años para fincas destinadas a habitación y quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria, incluyendo la agricultura.

1.8.- ELEMENTOS FORMALES.- Este elemento queda establecido, en los artículos 2406 y 2407 del Código Civil, que textualmente establecen: " El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. ", y " Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgar en escritura pública. "; esto es, que el contrato de arrendamiento podrá ser verbal, siempre y cuando no exceda su monto de cien pesos anuales, lo que atento a la situación económica del país es casi imposible; ahora bien, una vez excediendo esta cantidad, deberá

hacerse constar por escrito simple; y, sólo en los casos en que la finca sea rústica y su renta pase los cinco mil pesos anuales, deberá haber constancia pública de tal operación.

I.9 EFECTOS DEL CONTRATO.- El arrendamiento genera un derecho de crédito, empero, no da nacimiento a un derecho real. El autor que hemos consultado Ramón Sánchez Medal, se pronuncia al respecto en los siguientes términos: "El arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real." (11).

I.10 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.- Las obligaciones del arrendador, se encuentran consignadas en el artículo 2412 del Código Civil, y son: " I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviese destinada. II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del arrendamiento. V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento."

(11) SÁNCHEZ MEDAL Ramón, Op. cit. P. 8, P. 241.

Las cuatro primeras fracciones, se encuentran encaminadas a garantizar la entrega de la cosa arrendada en estado de servir, para el uso y goce del arrendatario; y la cuarta a protegerlo de los daños que le pudieran causar en su patrimonio, los defectos o vicios ocultos que tuviera la cosa arrendada.

I.11.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- Se encuentran contenidas en el artículo 2425 y son: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o arrendatarios. III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

El pago de la renta convenida, es esencial en el contrato que constituye el acuerdo de voluntades, que determina su función; la segunda y tercera, tienden a proteger la cosa arrendada propiedad del arrendador, a fin que no se dañe, no sufra perjuicio, y para evitar su menoscabo obliga al arrendatario a utilizarla para el uso convenido.

I.12 EL SUBARRIENDO Y EL TRASPASO O CESIÓN DE DERECHOS ARRENDATICIOS.- El subarriendo, según Rafael de Pina en su texto *Diccionario de Derecho*, es un: "Contrato en virtud del cual el

arrendatario arrienda a otra persona la totalidad o parte de la cosa arrendada."⁽¹²⁾ ; en esos términos, la cesión, la define Manuel Bejarano Sánchez, como: " Es el contrato en virtud del cual el titular de un derecho (cedente), lo transmite a otra persona (cesionario), gratuita u onerosamente, sin modificar la relación jurídica" ⁽¹³⁾; la diferencia entre ambas figuras, las determina el doctrinario Ramón Sánchez Medal, haciéndolas consistir en tres: la primera, el contrato de subarriendo es oneroso, mientras la cesión de derechos es gratuita; la segunda, el contrato de subarriendo es de tracto sucesivo, y el contrato de cesión es de ejecución inmediata; en el contrato de arrendamiento, no se extingue la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario original o subarrendador, y en la cesión de derechos, desaparece la vinculación jurídica entre ambas personas; lo anterior, obra en lo que textualmente se reproduce: " Existen diferencias entre el subarrendamiento y el traspaso, ya que el primero es siempre un contrato oneroso, en tanto que el segundo, puede ser un contrato oneroso o gratuito. El subarriendo por ser a la vez un arrendamiento superpuesto, es un contrato de tracto sucesivo, no así la cesión de derechos arrendaticios, que es un contrato de ejecución inmediata. Además, el subarrendamiento, salvo convenio expreso que celebre el arrendador con el arrendatario (subarrendador) y con el subarrendatario, continúan en vigor las relaciones jurídicas entre las partes a diferencia del traspaso que hace desaparecer de enmedio al arrendatario (cedente) y deja

(12) DE PINA VARA Rafael, Diccionario de Derecho, Décimo Novena Edición, Editorial Porrúa, México, 1993, P. 484

(13) BEJARANO SÁNCHEZ Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera Edición, Editorial Harla, México, 1992, P. 417.

sólo subsistentes las relaciones entre el arrendador y el cesionario del arrendatario." (14).

El Código Civil, regula el subarriendo y la cesión de derechos en los artículos del 2480 al 2482.

El arrendatario esta impedido de subarrendar y ceder los derechos respecto la cosa arrendada, sin el consentimiento del arrendador, respondiendo con el subarrendatario en forma solidaria de los daños y perjuicios; como lo describe el artículo 2480 del Código Civil, que señala: " El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada, en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios."; sin embargo, cuando el subarriendo se hace en virtud de una autorización general concedida en el contrato, el arrendatario es responsable con el arrendador, como si el mismo continuara usando y gozando la cosa arrendada; se advierte del numeral 2481 del ordenamiento en consulta, que a la letra dice: Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsables al arrendador como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa.". Por último, una vez hecha la aprobación del subarriendo por parte del arrendador, este queda subrogado de

(14) SÁNCHEZ MEDAL Ramón, Op. cit. P.8., P. 259.

los derechos y obligaciones del subarrendatario, salvo pacto en contrario; como lo precisa el diverso 2482, mismo que estatuye: " Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario a no ser que por convenio se apruebe otra cosa. "

I.13.- TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. El contrato de arrendamiento se extingue, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 2483 del Código Civil, que establece:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

En el primer supuesto, el contrato es fijado por determinado término, o bien, el mismo es fijado por la ley, y este se extingue, con lo que culmina el contrato de arrendamiento; ahora bien, también puede darse el caso que el arrendamiento se haya otorgado con la finalidad de utilizar la cosa arrendada para determinado objeto, y este al consumarse, concluye el contrato.

En el segundo caso, cuando los contratantes de conformidad así lo convienen.

La tercera causa, se da cuando el contrato es inexistente por falta de algún elemento esencial de su existencia, o nulo por vicios en el consentimiento o ilicitud en su objeto y su fin; ante lo cual opera su terminación.

En el cuarto supuesto, la rescisión opera por diversas causas que se producen una vez celebrado el contrato mismo, entre los cuales se puede citar el incumplimiento del contrato por alguna de las partes contratantes.

En el punto siguiente, la confusión se da cuando las figuras del arrendador y arrendatario se depositan en una sola persona.

El sexto hipotético, se da cuando la cosa se destruye total o parcialmente por diversas causas, que siempre deberán ser fortuitas o de fuerza mayor.

En séptimo lugar, el legislador dispone la terminación del contrato de arrendamiento, cuando el bien arrendado es expropiado por el Gobierno Federal o Local, y se hace imposible el uso del mismo por parte del arrendatario.

El último supuesto que maneja el artículo antes transcrito, es la evicción de la cosa arrendada, es decir, la privación que de la misma se hace por sentencia ejecutoria derivada de un derecho anterior a la celebración del contrato.

CAPÍTULO II.

EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO REGULADO POR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Para desarrollar el capítulo que nos ocupa es menester precisar lo que significa procedimiento, al respecto el jurista Eduardo Pallares refiere que es: " El modo como va desenvolviéndose el proceso, los trámites a que está sujeto, la manera de substanciarlo, que breve o dilatada, escrita o verbal, con una o varias instancias, con periodo de prueba, sin él y así sucesivamente." (15) en ese mismo sentido Carlos Cortés Figueroa menciona que: "Viene a constituir el hacer concreto en que se "materializa" o actualiza "el proceso." (16)

En lo particular, consideramos que el proceso al dirimir una controversia, lo hace través de un conjunto de actos procesales que deberán cumplir ciertos requisitos establecidos expresamente en la ley, lo que se denomina procedimiento.

-
- (15) PALLARES Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 1994, P. 639.
- (16) CORTÉS FIGUEROA Carlos, Introducción a la Teoría General del Proceso, Primera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1974. P. 220.

Por lo que respecta al juicio de arrendamiento inmobiliario, el procedimiento se encuentra regulado en el Título Décimo Sexto Bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus artículos del 957 al 968; sin perjuicio de que en todo lo no contemplado por este título, serán aplicables las reglas generales que establece el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; tal y como lo precisa el artículo 968 que a la letra dice: " En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan las disposiciones del presente título. "

II.1.- LA DEMANDA.- Luis Dorantes Tamayo, la define como el "Acto procesal por el que se ejercita una acción y se inicia un proceso." (17)

Es preciso señalar que al formular el escrito de demanda deberá ser satisfecho, en primer término, lo dispuesto por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, es decir, debe contener: " I.- El tribunal ante quien 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.- - IV.- 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 las personas que hayan presenciado los hechos

(17) DORANTES TAMAYO Luis, Teoría del Proceso, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1997, P. 316.

relativos. - - - V.- Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión. VI.- - - Los fundamentos de derecho y clase de acción, procurando citar los preceptos legales o los 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 su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego indicando esta circunstancia."

A estos requisitos, tratándose del procedimiento de arrendamiento inmobiliario, debe agregarse lo que establece el artículo 958 del Código que nos ocupa, es decir, exhibir con la demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, si éste se celebró por escrito; asimismo las partes deben ofrecer las pruebas pertinentes, para acreditar los extremos de la acción, tal como lo establece el numeral en mención, que se reproduce a continuación: "Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor debe exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito. - - - En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tengan en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código. "

II.2.- EMPLAZAMIENTO. En este sentido Humberto Briseño Sierra señala que: "Es el llamamiento que se hace a quien va dirigido para que dentro del plazo señalado, comparezca a juicio a deducir su derecho. ..." (18); asimismo en el derecho romano se consideraba que: " No es más que un modo de defensa muy especial que el demandante puede hacer valer en el curso del proceso." (19); en ese mismo orden de ideas, el profesor Alfredo Domínguez del Río, refiere que: " Es un acto procesal de mayor trascendencia para la tramitación legítima de juicio el cuál da precisamente nacimiento, pues prepara por regla general, la integración de la litis o controversia y tiene por objeto esencial ofrecer oportunidad al supuesto obligado o reo, de contradecir el derecho del pretensor o excepcionarse en contra de la pretensión y defenderse tanto de la forma como del fondo del procedimiento." (20)

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, precisa en el artículo 256 que: " Presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro del término de nueve días."

-
- (18) BRISEÑO SIERRA Humberto, Derecho Procesal, Tomo III, Primera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor México, 1969, P.271.
- (19) FERNÁNDEZ GONZALEZ José, Tratado Elemental de Derecho Romano, Primera Edición, Editorial Saturnino Calleja, Madrid 1992, P 680-681.
- (20) DOMÍNGUEZ DEL RÍO Alfredo, Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil, Tercera Edición Editorial Porrúa, México 1977, P. 119.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el Capítulo V del Título Segundo, establece las formalidades que deberán de cumplirse para realizar las notificaciones, y en forma especial la notificación del emplazamiento, las cuáles generalmente serán practicadas por el Secretario Actuario adscrito al Juzgado, quien ésta investido de fe pública, y habilitado para realizarlas en términos del artículo 61 fracción III de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que textualmente refiere: "Los Secretarios Actuarios estarán adscritos a cada Juzgado y tendrán las obligaciones siguientes: - - - III.- Hacer las notificaciones y practicar las diligencias decretadas por los Jueces, bajo la responsabilidad de la fe pública que les corresponda y dentro de las horas hábiles del día, entendiéndose por estas las que median de las siete hasta las diecinueve horas, devolviendo los expedientes dentro de las veinticuatro horas siguientes, previas las anotaciones en el libro respectivo. .." No obstante lo anterior, en términos del artículo 58 fracción I del mismo ordenamiento legal señala: "Son atribuciones del Secretario de Acuerdos: - - - I.- Realizar emplazamientos y notificaciones cuando lo ordene el Juez."

Sin perjuicio de lo anterior, los Secretarios Conciliadores también están facultados para realizar diligencias de emplazamiento al tenor del artículo 60 fracción V del mismo ordenamiento que señala: " Los Conciliadores tendrán las atribuciones y obligaciones siguientes: - - - V.- Las demás que los Jueces y esta Ley les encomienden, incluyendo emplazamientos y notificaciones".

Por lo que respecta, a las diversas formas por medio de las cuales se puede realizar la notificación del emplazamiento, el propio artículo 111 de la legislación adjetiva de la materia señala en que supuestos la notificación será personal y cuando se realizarán por publicación en el boletín judicial, por edictos, correo o telégrafo, al tenor siguiente: " Las notificaciones en el juicio se deberán hacer: - - - I.- Personalmente o por cédula; - - - II.- Por Boletín Judicial, en los términos de los artículos 123 y 125; - - - III.- Por edictos que se hagan ostensibles en los sitios públicos de costumbre o que se manden publicar en los periódicos que al efecto se autoricen en los plazos que se precisen; - - - IV.- Por correo, y - - - V.- Por telégrafo.- - - La forma en que se lleven a cabo las notificaciones anteriores, será de acuerdo con lo que disponen los artículos siguientes. "

Bajo ese tenor, el artículo 114 fracción I, de la legislación invocada refiere: " Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes: - - - I.- 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. "

De igual manera la legislación de la materia, precisa los requisitos que los notificadores adscritos al Juzgado deberán cubrir al realizar la diligencia de emplazamiento, tal como lo previene el artículo 116 inciso primero y segundo,

del mismo cuerpo de leyes que señala: " Todas las notificaciones que por disposición de la ley o del tribunal deban hacerse personalmente se entenderán con el interesado, su representante, mandatario, procurador o autorizado en autos, entregando cédula en la que se hará constar la fecha y la hora en que se entregue; la clase de procedimiento, el nombre y apellidos de las partes, el Juez o Tribunal que manda practicar la diligencia; transcripción de la determinación que se manda notificar, el nombre y apellidos de la persona a quien se entrega, levantándose acta de la diligencia, a la que se agregará copia de la cédula entregada en la que se procurará recabar la firma de con quien se hubiera entendido la actuación. - - - Tratándose de la primera notificación en cualquier procedimiento, además de cumplir con los requisitos anteriores, el notificador se identificará ante la persona con la que entienda la diligencia; requiriendo a esta para que a su vez se identifique, asentando su resultado, así como los medios por los que se cerciore de ser el domicilio del buscado, pudiendo pedir la exhibición de documentos que lo acrediten, precisándolos en caso de su presentación, así como aquellos signos exteriores del inmueble que puedan servir de comprobación de haber acudido al domicilio señalado como del buscado, y las demás manifestaciones que haga el que reciba la notificación en cuanto a su relación laboral, de parentesco, negocios, de habitación o cualquier otra existente con el interesado. ..."

Para precisar que se entiende por domicilio, el artículo 29 del Código Civil para el Distrito Federal, estatuye lo siguiente: " El domicilio de las personas físicas es el lugar donde residen habitualmente, y a falta de este, el lugar del centro principal de sus negocios; en ausencia de estos, el lugar donde simplemente residan y en su defecto, el lugar donde se encontraren. - -
- Se presumirá que una persona reside habitualmente en un lugar, cuando permanezca en el por más de seis meses."

La notificación por medio de cédula, la contempla el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles, y tendrá verificativo en el supuesto de que no se encuentre a la persona con quien habrá de practicarse la diligencia; y consiste en la notificación que practica el actuario o personal adscrito al Juzgado, a través de familiar, dependiente o persona que se encuentre en el domicilio señalado por el actor para el emplazamiento, debiendo cerciorarse el Secretario Actuario del domicilio y de la persona con quien entiende la diligencia, a efecto de que no se decrete una nulidad de actuaciones por vicios en la diligencia; asimismo corresponde al actuario adscrito al Juzgado, entregar la cédula de notificación, la que debe satisfacer los requisitos del artículo 117 del Código Procesal Civil, además de adjuntar la copia de traslado, que consiste en copia simple de la demanda y de los documentos exhibidos por la parte actora en el escrito inicial de demanda.

El emplazamiento por edictos, boletín judicial, telégrafo, correo; encuentra su regulación procesal en el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles fracciones I y II, que establecen: "Procede la notificación por edictos: - - - I.- Cuando se trate de personas inciertas; - - - II.- Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de una Institución que cuente con registro oficial de personas; en este caso, el juicio deberá seguirse con los tramites y solemnidades a que se refiere el titulo noveno de este Código. - - - En los casos de las dos fracciones que preceden, los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el boletín Judicial y en el periódico local que indique el juez, haciéndose saber que debe presentarse la persona citada dentro de un término que no será inferior a quince ni excederá de sesenta días; y ..."

Los efectos del emplazamiento están regulados por el artículo 259 de la Ley Adjetiva y son los siguientes: 1) Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace; 2) Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó siendo competente al tiempo de la citación aunque después deje de serlo con relación al demandado porque este cambie de domicilio, o por otro motivo legal; 3) Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia; 4) Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiera constituido ya en mora el obligado; 5) Originar el interés legal de las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos.

II.3. CONTESTACION.- Una consecuencia inmediata del emplazamiento, es la oportunidad concedida al demandado de dar contestación a la demanda dentro del término establecido por la Ley Adjetiva para ese efecto, según el procedimiento de que se trate; respecto de esta oportunidad procesal, el demandado puede asumir las siguientes conductas: a) Omitir dar contestación a la demanda, incurriendo en rebeldía o contumacia, lo que significa que no realice defensa procesal alguna; b) Allanarse a la demanda, es decir, aceptar dar cumplimiento a las prestaciones reclamadas en el escrito de demanda y confesar los hechos materia de la misma; c) Reconvénir, definida por Briseño Sierra como: "La pretensión reconvencional no es sino la demanda del demandado"⁽²¹⁾; d) Negar procedencia a la acción intentada por el actor, y controvertir los hechos; e) Negar la procedencia de la acción intentada, confesando los hechos; y f) Aceptar dar cumplimiento a las prestaciones reclamadas en la demanda, controvirtiendo los hechos.

La contestación de la demanda, debe seguir lo marcado en el artículo 260 de la legislación Procesal que dispone: " El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos: - - I.- Señalará el tribunal ante quien conteste;- - II.- Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;- - III.- Se

(21) BRISEÑO SIERRA Humberto, Estudios de Derecho Procesal Civil. Volumen I, Primera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1980, P.247.

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 haya presenciado los hechos relativos;- - Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si estos no supieren o pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando esta circunstancia, poniendo los primeros la huella digital; - -V.- Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después a no ser que fueran supervenientes;- - De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las prueba 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;- -VII.- Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las partes. ".

Además de lo recaudos anteriores, por referirse a controversias en materia de arrendamiento, la parte demandada deberá satisfacer los extremos del artículo 958 del Código Procesal de la Materia, que se reprodujo con anterioridad, en otras palabras, deberán ofrecer las pruebas que se tengan y que sustenten lo aducido en la contestación.

II.4. OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.- La acepción jurídica de la prueba, nos la proporciona Arellano García al señalar que: " La palabra "prueba" corresponde a la acción de probar. A su vez, la expresión "probar" que en el significado forense se refiere a justificar la veracidad de los hechos en que se funda un derecho de alguna de las partes en un proceso." (22). Por su parte, Lino Enrique Palacio menciona que: " Constituyen medios de prueba, los medios u operaciones que referidos a las cosas o personas, son susceptibles de proporcionar un dato demostrativo de la excelencia o inexistencia de uno o más hechos." (23); en ese mismo sentido Carnelutti refiere que: " Las pruebas (de probare) son hechos presentes sobre los cuales se construye la probabilidad de la existencia o inexistencia de un hecho pasado; la certeza se resuelve, en rigor, en una máxima probabilidad. Un juicio sin pruebas no se puede pronunciar, un proceso no se puede hacer sin pruebas." (24)

En forma particular, la podemos entender, como los diversos instrumentos jurídicos o medios probatorios permitidos por la ley a las partes, para que sean aportados en la etapa procedimental correspondiente, con la finalidad de dar los elementos de convicción necesarios al Juzgador para que este en aptitud de dirimir las cuestiones controvertidas.

(22) ARELLANO GARCÍA Carlos, Derecho Procesal Civil, Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 1998, P. 217

(23) ENRIQUE PALACIO Lino, Derecho Procesal Civil, Tomo IV, Tercera Edición, Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires 1988, P. 331.

(24) CARNELUTTI Francesco, Derecho Procesal Civil y Penal, Trd. por Enrique Figueroa Alonso, Quinta Edición, Editorial Pedagógica Iberoamericana, Madrid, 1997, P. 83.

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, en la demanda o su respectiva contestación, reconvencción o contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que se rendirán en el juicio correspondiente; tal y como lo advertimos de la siguiente reproducción: " En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio. ...".

Ahora bien, dicho ordenamiento procesal establece los elementos de prueba específicamente admisibles en el juicio, y la reglamentación de su ofrecimiento; dichos elementos probatorios son:

La confesional;

La instrumental;

La pericial;

El reconocimiento o inspección judicial;

La testimonial;

Fotografías, copias fotostáticas y demás elementos, y;

Las presunciones.

En forma general, las probanzas propuestas deberán ofrecerse, como lo establece en términos del artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles, es decir, señalando con toda claridad el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente

considera que éstas probarán sus afirmaciones; como se aprecia del texto del citado numeral que establece: " Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que tratan de demostrar con las mismas así como las razones por las que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones. ...".

Además, es necesario que quién proponga las pruebas, declare los nombres de los testigos y peritos venidos a juicio, pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones; según sigue diciendo el artículo antes reproducido, el cual señala: " ...declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones;...".

La sanción que establece la omisión de los requisitos anteriores por parte de los litigantes, es el desechamiento de la prueba correspondiente, como lo completa el numeral que nos ocupa, al tenor siguiente: " ...sí a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento."

En forma particular, cada medio de prueba, en nuestro Código Adjetivo recibe un tratamiento especial; por lo que, abordaremos el ofrecimiento de las mismas, en forma individual.

LA CONFESIÓN.- La define Rafael de Pina señalando que: " Es una declaración de parte que contiene el reconocimiento de un hecho de consecuencias jurídicas desfavorables para la parte (confesante)".⁽²⁵⁾; por su parte el doctrinario Ugo Rocco, refiere que: " En la confesión existe la declaración que una parte hace acerca de la verdad de los hechos para sí desfavorables y favorables para la contraria" ⁽²⁶⁾

Este medio probatorio en otros tiempos, se le consideraba como la reina de las pruebas, sin embargo en la actualidad es necesario adminicularla con otras probanzas para que tenga valor probatorio pleno; se le considera una declaración de parte, con efectos desfavorables en la mayoría de las ocasiones para el absolvente de la prueba; interviniendo en el desahogo dos partes:

"a) El articulante.- Es la persona que ofrece el medio probatorio y quien estará en aptitud de formular las posiciones en el desahogo de la probanza; y

b) El absolvente.- Es la persona que en el momento procesal oportuno dará contestación en forma categórica de manera afirmativa o negativa a las posiciones formuladas." ⁽²⁷⁾

(25) DE PINA VARA Rafael, Tratado de las Pruebas Cíviles, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1975, P 140.

(26) ROCCO Ugo, Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Estudios Políticos Madrid, Madrid 1981, P 355.

(27) CFR. GÓMEZ LARA Cipriano, Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, Editorial Trillas, México 1989, P.91.

Al ofrecer la prueba de mérito, el Código de Enjuiciamiento Civil, solo exige que el oferente, de conformidad con lo establecido por el ya transcrito artículo 291 y 310 del Código en comentario, pida la citación de la contraparte y solicite que absuelva las posiciones, personalmente tratándose de persona física y en el caso de persona moral, a través del representante legal; asimismo el artículo 326 establece la forma de desahogar la citada probanza tratándose de personas morales oficiales, que en conclusión precisa que para el caso de autoridades siendo corporaciones oficiales y establecimientos de la administración pública, local o federal a petición de la parte que ofrece la prueba, se libraré oficio en el que se incluirán las posiciones que habrán de absolverse, otorgando un término que no excederá de ocho días para que sean contestadas.

En el Distrito Federal, no es requisito acompañar el pliego de posiciones, salvo para el caso de declarar confeso al absolvente, se deberá exhibir hasta antes de la audiencia de ley.

Fuera de lo anterior, el ofrecimiento de este medio convictivo, en forma individual, no merece otro recaudo.

LA INSTRUMENTAL.- Se le considera, como la expresión de ideas que se materializa mediante letras y signos, pudiendo entenderse estas como las diversas clases de documentos públicos y privados permitidos por la ley.

Bajo ese tenor, Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga la definen señalando que: " La prueba documental, también llamada literal, es la que se hace por medio de documentos, en la forma prefijada en las leyes procesales." (28)

Para su ofrecimiento, es menester arrogarnos a lo establecido en el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, que señala: "En la demanda, contestación, reconvencción, y contestación de reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código. "; normativo, cuyo texto que se relaciona con el diverso 95 fracción II del ordenamiento que nos ocupa, que refiere: " A toda demanda y contestación deberá acompañarse necesariamente: - - - II.- Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en que el demandado funde sus excepciones. Si no los tuviere a su disposición, acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo o lugar en que se encuentren los originales, para que, a su costa se les expida certificación de ellos en la forma que prevenga la ley . Se entiende que las partes tienen a su disposición los documentos siempre

(28) DE PINA Rafael, y " y/o", Instituciones de Derecho Procesal Civil, Décimo Segunda Edición, Editorial Porrúa, México 1978, P.313.

que legalmente puedan pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedírselos. Si las partes no pudiesen presentar los documentos en que funden sus acciones o excepciones declaran bajo protesta de decir verdad la causa por la que no pueden presentarlos. En vista de dicha manifestación, el Juez, si lo estima procedente, ordenará al responsable de la expedición que el documento solicitado por el interesado se expida a costa de éste, apercibiéndolo con la imposición de alguna de las medidas de apremio que autoriza la ley. Salvo disposición legal en contrario o que se trate de pruebas supervenientes, de no cumplirse por las partes con algunos de los requisitos anteriores no se les recibirá las pruebas documentales que no obren en su poder al contestar la demanda o contestación, como tampoco si en esos escritos se dejan de identificar las documentales para el efecto de que oportunamente se exijan por el tribunal y sean recibidas. "

Es decir, en materia de arrendamiento, los documentos en los que se sustenten las respectivas demandas y contestaciones, deberán exhibirse en dichos escritos. Aún no teniéndolos físicamente, pero obrando los mismos en un archivo público, se entenderá que las partes los tienen en su poder, debiendo acreditar para ser considerados como prueba, con copia simple sellada de la autoridad competente, que fue solicitada de ellos copia certificada, ello, siempre que legalmente sea posible pedir la copia en cita, y, exista la obligación de la autoridad para expedirla. Si las partes no cuentan con la documental ofrecida y necesaria para acreditar su derecho,

deberán manifestarlo así bajo protesta de decir verdad, indicando las causas, mismas que de ser consideradas procedentes por el Juez de Autos, éste solicitará a la persona que tenga en su poder esa documental, apercibiéndole en caso de desacato con una medida de apremio, en términos del artículo 73 del Código Procesal Civil.

LA PERICIAL.- Nos señala Alfredo Domínguez del Río que es: " La prueba en cuya virtud el órgano jurisdiccional aprovecha los conocimientos de personas legalmente autorizadas para informar sobre las cuestiones de naturaleza científica o técnica. " (29)

Para desahogar esta prueba el Juzgador deberá allegarse de peritos, al respecto, Becerra Bautista señala que los peritos son: " Las personas que auxilian al Juez con conocimientos, científicos, artísticos, técnicos en la investigación de los hechos controvertidos." (30)

De lo que podemos concluir que este instrumento probatorio, es necesario cuando se necesita la intervención de un tercero ajeno a las partes con conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, técnica, oficio o industria, que no sean de aquellos que la ley considere necesarios para los jueces, y su ofrecimiento esta regulado por lo dispuesto en el artículo 347

(29) DOMÍNGUEZ DEL RÍO Alfredo, Op cit. P.22, P. 216.

(30) BECERRA BAUTISTA José, El Proceso Civil en México, Décimo Cuarta Edición, Editorial Porrúa, México 1992, P. 131.

fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que textualmente señala que: "Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos: - - - Señalaran con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la que habrá de practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos".

EL RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL.- La acepción nos la proporciona José Becerra Bautista al tenor siguiente: " Es el examen sensorial directo realizado por el Juez en personas u objetos relacionados con la controversia". (31)

Esta prueba se ofrece cuando es necesario que el Juzgador mediante sus sentidos y sin necesidad de conocimientos técnicos aprecie algún punto controvertido, o en específico.

Respecto del ofrecimiento de esta prueba, el Código Procesal que nos ocupa, solo establece que al solicitarse la misma, debe de determinarse los puntos sobre los que ha de versar, ello, como se desprende del texto del

(31) BECERRA BAUTISTA José, Op cit. P.37, P. 37.

numeral 297 de ese cuerpo legal, que estatuye: "Al solicitarse la inspección judicial se determinara los puntos sobre que deba de versar. "

LA TESTIMONIAL.- Es puntualizada por el notable procesalista Ugo Rocco quien precisa: " La prueba por medio de testigos, es una declaración que una parte extraña al proceso rinde ante los órganos jurisdiccionales sobre la verdad o existencia de un hecho jurídico, esto es, de un hecho al que el derecho objetivo vincula el nacimiento la modificación o extinción de una relación jurídica o de una situación jurídica relevante." (32)

Por lo tanto, esta prueba se ofrece cuando terceras personas ajenas al juicio y a quienes les constan de manera directa, algún hecho o hechos controvertidos. Para lo cual en la demanda, contestación y reconvencción debe constar el nombre de los testigos, relacionarlos con lo hechos de tales cursos, según se desprende de los artículos 255 fracción V del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que señala: "Toda contienda judicial principiará por la demanda, en la cual se expresaran: - - -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

(32) ROCCO Ugo, Teoría General del Proceso Civil, Segunda Edición, Trd. Felipe de J. Tena, Editorial Porrúa, México 1957, P. 441

relativos. ..."y 260 fracción III.- que señala: "El demandado al formular la contestación de la demanda en los siguientes términos: - - - 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".

Al ofrecerse la prueba de mérito, las partes deberán de proporcionar el nombre y domicilio de los declarantes, atento lo dispuesto por el artículo 291 del mismo cuerpo de leyes que refiere: " Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones, declarando en su caso, en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento."; debiendo sólo en caso de que los deponentes no puedan ser presentados por el oferente de dicho medio probatorio, manifestarlo así bajo protesta de decir verdad pidiendo su citación, expresando las causa de imposibilidad, misma que será evaluada al prudente arbitrio del juzgador; lo que se obtiene de la interpretación armónica del artículo 357 primer párrafo del Código Adjetivo,

que a continuación se reproduce: " Las partes tendrán la obligación de presentar sus propios testigos en términos de lo dispuesto por el artículo 120 de esta ley; sin embargo, cuando realmente estuvieran imposibilitadas para hacerlo, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad y pedirán que se les cite, expresando las causas de su imposibilidad, que el juez calificará a su prudente arbitrio. "

FOTOGRAFÍAS, COPIAS FOTOSTÁTICAS Y DEMÁS ELEMENTOS.

Estos medios de prueba están regulados en el artículo 373 de la Ley que nos ocupa y que señala: "Para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventile, pueden las partes presentar fotografías, las cintas cinematográficas y cualquier otras producciones fotográficas.", en relación directa con el diverso 374 que establece: " Como medio de prueba deben admitirse también los registros dactiloscópicos, fonográficos y demás elementos que produzcan convicción en al animo del Juez. ..."

Por lo que se puede concluir, que esta prueba se deberá ofrecer en tiempo, tener relación directa con algún hecho o hechos materia de la controversia y aportar los elementos necesarios para su correcto desahogo.

Para el caso de ofrecer como medios de prueba copias fotostáticas, y toda vez que estas por si solas carecen de valor probatorio pleno, se podrá solicitar su perfeccionamiento, con las probanzas conducentes para tal fin.

Respecto de las notas taquigráficas, es preciso que se ofrezcan en tiempo, acompañando la traducción correspondiente, señalando el sistema empleado y el utilizado en las notas taquigráficas, asimismo deben tener relación directa con algún punto o puntos materia de la controversia.

LAS PRESUNCIONES. Esta prueba consiste en la inferencia de un hecho conocido por el Juzgador para llegar a un desconocido; el concepto legal lo contempla el artículo 379 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: " Presunción es la consecuencia que la Ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido..."

La presunción inferida por disposición de ley se llama legal, y aquella deducida por el Juzgador, de llama humana; según se aprecia del artículo 380 del Código que nos ocupa, que estatuye: "Hay presunción legal cuando la ley establece expresamente cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; hay presunción humana cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél."

La doctrina considera que respecto de la presunción legal, existen la presunción:

"Jure et de Jure.- Es aquella que no admite prueba en contrario, y

Juris Tantum.- Es aquella que admite prueba en contrario". (33)

II.5.- ADMISIÓN DE PRUEBAS. El auto admisorio de pruebas, únicamente en el procedimiento de arrendamiento, será emitido una vez que se haya dado contestación a la demanda inicial, o en el caso de reconvencción cuando se hubiere contestado ésta; como se observa del párrafo *in fine* del artículo 959 del Código de Enjuiciamiento Civil, que se transcribe a continuación: " Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a mas tardar en la audiencia de ley. "; pudiendo, limitar el número de testigos, y no se admitirán las pruebas ofrecidas extemporáneamente, que sean contrarias a la moral o al derecho, que se refieran sobre hechos no controvertidos por las partes, notoriamente imposibles o inverosímiles, o cuando el ofrecimiento de la probanza en cuestión transgreda el artículo 291 del ordenamiento en cita; como lo precisa el artículo 298 del mismo, que señala: "Al día siguiente en que termine el periodo del ofrecimiento de pruebas el juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobre cada hecho, pudiendo

(33) CFR. GÓMEZ LARA Cipriano, Op cit. P.33, P.313.

limitar el número de testigos prudencialmente, en ningún caso el juez admitirá pruebas o diligencias ofrecidas extemporáneamente, que sean contrarias al derecho o a la moral, sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes o hechos imposibles o notoriamente inverosímiles o bien que no reúnan con los requisitos establecidos en el artículo 291 de este Código. "

Desde la admisión de los medios de la prueba y hasta la celebración de la audiencia de ley, las pruebas deberán prepararse en base a las reglas siguientes:

La preparación de las pruebas queda a cargo de las partes, quienes deberán presentar a los testigos, peritos y demás medios de convicción, y únicamente en caso de que cualquiera de las partes demuestre imposibilidad de prepararlas por sus propios medios, el juez en carácter de auxiliar del oferente deberá expedir oficios y documentación correspondiente, incluso el nombramiento de los peritos, poniendo a disposición de las partes la documentación respectiva, a efecto de que éstas se desahoguen con fecha limite la audiencia de ley; ello, apreciando el texto del numeral 960 fracción I del Código Procesal Civil, que señala: " Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente: - - - I.- La preparación de las pruebas, quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso

de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de los peritos, incluso peritos 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 desahogan a más tardar en la audiencia de ley. "; aclarando este precepto legal, que si las pruebas testimonial, pericial o documental, no se desahogan a más tardar en la audiencia de ley, se declarará desierta la prueba de mérito, por causa imputable a quien le ofreció; según se deduce del numeral en cita, en su fracción II, que se reproduce: " Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causas imputables al oferente. "

II.6.- AUDIENCIA DE LEY. En el procedimiento de arrendamiento inmobiliario, desde la admisión de demanda se señalará día y hora para que se celebre la Audiencia de Ley, la cual tendrá verificativo entre los 25 y 35 días posteriores al auto admisorio; estando regulado su desarrollo en términos de lo dispuesto por el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que textualmente precisa: "La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas: - - - I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y

exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

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

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

Por lo tanto, si alguna de las pruebas ofrecidas no se desahoga en la audiencia de ley, aunque no sea por causas imputables al oferente; y éste haya acreditado haber solicitado la expedición de un documento al archivo o lugar donde se encuentre, la citación de un testigo o perito, y de haber gestionado el correcto desahogo de la probanza, y ésta no se pudiera desahogar, se declarará desierta la prueba en su perjuicio; y dado que no se puede suspender, ni diferir la audiencia, se pasará a la etapa de alegatos y citación para sentencia; tal y como lo previene el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece:" 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 sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren las imposibilidad de preparar

directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les hayan sido 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; - - - III.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como medios de prueba, no se desahogan a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente. "

II.7. SENTENCIA. El procesalista clásico Giuseppe Chiovenda, al respecto señala que: " La sentencia es una resolución del Juez que, acogiendo o rechazando la demanda del actor afirma la existencia o inexistencia de la voluntad concreta de ley que le garantiza un bien al demandado". (34) En ese mismo tenor, el español Guasp Jaime precisa que: " Es el acto del órgano jurisdiccional en que este emite, su juicio sobre la conformidad o disconformidad de la pretensión de la parte, con el derecho objetivo y, en consecuencia actúa o se niega a actuar dicha pretensión, satisfaciéndola en todo caso." (35)

(34) CHIOVENDA Giuseppe, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Biblioteca Clásicos del Derecho, Volumen IV, Segunda Edición, Editorial Haria, México, 1990.

(35) GUASP Jaime, Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Instituto de Estudios Políticos y Económicos Madrid, Madrid 1961, P. 527

En ese mismo tenor, Alfredo Rocco refiere que: "Es el acto por el cual el Estado por medio del órgano de la jurisdicción destinado para ello (Juez), aplicando la norma al caso concreto, indica aquella norma jurídica que el derecho concede a un determinado interés." (36)

De los conceptos antes apuntados, consideramos que la sentencia es la figura jurídica empleada por el Juzgador, para que a través de la aplicación de las leyes vigentes al caso concreto, resuelva una controversia de fondo, accesoria o parcial que surja dentro del procedimiento; la primera se denomina sentencia definitiva y a la segunda sentencia interlocutoria.

Las sentencias tanto definitivas como interlocutorias se encuentran contempladas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el artículo 79 fracciones V y VI, que establece lo siguiente: "Las resoluciones son: - - - V.- Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias; - - - VI.- Sentencias definitivas.

Este acto jurídico se regula por el principio de congruencia procesal que debe regir toda resolución, y que en síntesis se hace consistir en que al emitirse deberá ser claro, preciso y congruente con lo aducido oportunamente

(36) ROCCO Alfredo, La Sentencia Civil, La interpretación de las Leyes Procesales, Primera reimpresión, Trd. Mariano Orejero y/o, Editorial Cárdenas, México 1993, P. 51.

por las partes, como se desprende de la Interpretación armónica del artículo 81 de la Legislación de la materia textualmente establece que: "Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos, preparatorios o sentencias interlocutorias, deben de ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todos lo que éstas hayan pedido. Cuando el Tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o simple instancia del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben de ser claras, precisas y congruentes con las demanda y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y deduciendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

Sin embargo, su emisión no se sujeta a reglas determinadas, siendo suficiente que se viertan los fundamentos legales en que el Juez apoye su decisión, como se advierte del diverso el artículo 82 de la legislación invocada que a la letra dice: "Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta que el Juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos de acuerdo con el artículo 14 constitucional"; exigiendo únicamente el Código que nos ocupa en su artículo 86, que las sentencias contengan el lugar en que se emitió, la fecha en que se pronunció y la

autoridad que lo hizo, así como el nombre de las partes, el carácter con que litigaron y el objeto del contradictorio; ello de acuerdo a la siguiente transcripción: " Las sentencias deben tener lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contenientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito."

Exclusivamente, por lo que respecta al juicio de arrendamiento inmobiliario, la sentencia definitiva se pronunciará en la misma audiencia de ley; conforme a lo dispuesto por el artículo 961 fracción III, del cuerpo de leyes referido que señala: " La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas: - - - III.- "Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente."

No obstante, que como se estableció con antelación, no existe una reglamentación específica para dictar las sentencias, sin embargo Cipriano Gómez Lara, considera que deberán de contener los siguientes elementos:

"1.- Preámbulo ó Proemio.- En el preámbulo o proemio, se incluyen todos los datos necesarios que hagan posible la identificación del juicio, es decir, el lugar y la fecha en que se dicte la sentencia, el tribunal que conoce de la controversia, las partes en litigio, el tipo de juicio que se desarrolla y la ratificación de que el juez es competente para conocer del conflicto.

2.- Resultandos.- En esta parte de la sentencia, se hará un resumen de los antecedentes del juicio, y posición de las partes respecto de la litis.

3.- Considerandos.- Es la parte principal de la sentencia, en la que el juzgador realiza una valoración lógico-jurídica de todos los medios de prueba, y de los argumentos esgrimidos por las partes, resolviendo la controversia, con la fundamentación y motivación correspondiente.

4.- Puntos Resolutivos.- Es un extracto de la decisión del juzgador, mencionando la procedencia, o no, de la acción y de las excepciones hechas valer por las partes, así como si existe condena y el plazo de cumplimiento."

(37)

II.7.1 TIPOS DE SENTENCIA DE ACUERDO A SU ACCION. Por lo que respecta al punto que nos ocupa, el doctrinario Eduardo Pallares, puntualiza que existen dos formas para clasificar las acciones en el derecho mexicano; por sus procedimientos y por su derecho. (38)

Bajo ese orden de ideas, por lo que se refiere al procedimiento, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, precisa diversas clases de procedimientos, entre los cuales se encuentran, el juicio ordinario,

(37) CFR. GÓMEZ LARA Cipriano, Teoría General del Proceso, Séptima Edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México 1987, P 326.

(38) PALLARES Eduardo, Tratado de las Acciones Civiles, Octava Edición, Editorial Porrúa, México 1997, P 45

juicios especiales, en los que se incluyen juicio ejecutivo civil, juicio especial hipotecario, divorcio por mutuo consentimiento, juicios sucesorios, controversias del orden familiar, controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, y el procedimiento en juicios de Justicia de Paz.

Por lo que se refiere a las acciones como derechos, el maestro Eduardo Pallares, puntualiza que se clasifican en: reales, personales, del estado civil, constitutivas, de condena y preservativas. (39)

Respecto de las acciones reales, el autor en comento las define precisando que: "La acción real es la que tiene por objeto el ejercicio de un derecho real, y como consecuencia, exigir el cumplimiento de una obligación ideal." (40)

Las acciones reales tienen sustento en lo dispuesto por el artículo 3° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que señala: " Por las acciones reales se reclamarán la herencia, los derechos reales, o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y ejercitan en contra el que tiene en su poder la cosa y tiene la obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria."

(39) CFR. PALLARES Eduardo, Op cit. P 51, P 29.

(40) Idem P. 52

De los conceptos anteriores, consideramos que las acciones reales son aquellas que otorgan un derecho real, al titular de éste, en contra de cualquier persona que tenga en posesión la cosa.

Por lo que respecta a las acciones personales, el artículo 25 del Ordenamiento legal Invocado, precisa que: "Las acciones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o no determinado acto".

En nuestro concepto las acciones personales, son las que tienen como finalidad garantizar y exigir el cumplimiento de una obligación personal.

Las acciones del estado civil, se encuentran reguladas en el artículo 24 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: "Las acciones del estado civil tienen por objeto las cuestiones relativas al nacimiento, defunción, matrimonio, o nulidad de éste, filiación, reconocimiento, emancipación, tutela adopción, divorcio y ausencia, o atacar el contenido de las constancias del Registro Civil para que se anulen o rectifiquen. Las decisiones judiciales en el ejercicio de acciones del estado civil perjudican aún a los que no litigaron."

Desde nuestro punto de vista, consideramos que las acciones del estado civil, son aquellas que derivan de la posesión que cada persona física tiene de una situación civil, la cuál es determinada por la ley sustantiva.

Por lo que se refiere a las acciones constitutivas y de condena, se analizaran simultáneamente en razón de que encuentran sustento en el mismo normativo legal, es decir en lo dispuesto por el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a la letra dice: "Sólo puede iniciar un procedimiento o intervenir en el, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga interés en contrario. "

Desde nuestro punto de vista personal, consideramos que las acciones constitutivas, se refieren aquellas mediante las que se pretende el cambio de la situación jurídica existente, por medio de una resolución judicial; en cambio en las acciones declarativas se intenta que el Organo Judicial confirme la existencia o inexistencia de un derecho.

Respecto de las acciones de preservación, no obstante que no encuentran disposición legal en concreto, el doctrinario Eduardo Pallares refiere que: "Nuestra Legislación admite determinadas acciones mediante las cuales se preservan cierto derechos. Estas acciones son preservativas del derecho, que mediante ellas se asegura y conserva." (41)

En lo particular, consideramos que son aquellas que tiene como finalidad la defensa y conservación de un derecho existente.

(41) PALLARES Eduardo, Op cit. P 51, P 61.

Con apoyo en lo anterior, las sentencias podrán diferenciarse, según recaigan en acciones reales, personales, del estado civil, constitutivas, de condena y preservativas.

En el caso que nos ocupa, y tratándose de la sentencias decretadas en controversias de arrendamiento, que se fundamentan en contratos de especie, cuya naturaleza es personal, y al resolver condenando o absolviendo al demandado al cumplimiento de determinada prestación; éstas deben considerarse como sentencias de acción personal y de condena.

II.7.2. SENTENCIA COMO ACTO DE AUTORIDAD. Acto de autoridad, se define en el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, en los siguientes términos: " Son los que ejecutan las autoridades actuando en forma individualizada, por medio de facultades decisorias y el uso de la fuerza pública y que con base a disposiciones legales o de facto, pretenden imponer obligaciones, modificar las existentes o limitar los derechos de los particulares. " (42)

Disecionando este concepto, obtenemos como requisitos del acto de autoridad los siguientes:

(42) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo II, Primera Edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1983, P.18

- a) Que lo realice la autoridad actuando en forma individualizada;
- b) Con facultades decisorias y uso de la fuerza pública;
- c) Con base en disposiciones legales o de facto; y
- d) Que pretenda imponer obligaciones, modificar las existentes, o limitar derechos de los particulares.

En la especie, consideramos que la sentencia en general y la sentencia de arrendamiento en forma particular, es un acto de autoridad, por que lo emite una autoridad actuando en forma individualizada, cuyo nombre es Juez, con las facultades que como Organismo Jurisdiccional tiene para decir el derecho y decidir, incluso haciendo cumplir sus determinaciones por medio de la fuerza pública, apoyando sus decisiones, como ya se precisó, en disposiciones legales en estricto apego al último párrafo del artículo 14 del Pacto Federal; logrando, con la resolución emitida, imponer obligaciones, modificar las existentes y limitar los derechos de los particulares.

II.7.3. LA SENTENCIA COMO ACTO PRIVATIVO. Para determinar que es el acto de privación, es necesario tener un concepto claro de que significa "privar". La Real Academia Española, dice al respecto que privar es: "Despojar a uno de la cosa que poseía.", (43) privación a su vez es definido por ese

(43) Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Décimo Novena Edición, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1970, P. 1067.

mismo texto como: "Acción de despojar, impedir o privar." (44); en base a ello, podemos acceder a un concepto de acto de privación simple, mismo que es aquel que realiza determinada persona para despojar o privar a otra de determinado objeto; sin embargo desde el punto de vista jurídico, y para los efectos del artículo 14 de la Constitución Federal, dicho acto lo tiene que emitir la autoridad en perjuicio del gobernado; lo que concluimos del análisis del concepto que vierte Ignacio Burgoa Orihuela, al tenor siguiente " Despojo, desposesión, menoscabo o merma de algún bien o derecho del gobernado."⁽⁴⁵⁾

Detallado lo anterior, arribamos al siguiente y personal concepto; acto de privación es aquel que realiza la autoridad, que tiende a despojar, desposeer o disminuir un derecho de su titular.

Ahora bien, la sentencia judicial en materia de arrendamiento, como lo manifestamos en líneas antecedentes, es una resolución personal y de condena, ésta última que implica necesariamente un acto de privación, por que indefectiblemente tiende a privar al demandado de un derecho que cree ostentar, así sea como arrendador, o bien como arrendatario.

(44) Real Academia Española, Op. cit, 53 P. 1087.

(45) BURGOA ORIHUELA Ignacio, Diccionario de Derecho Constitucional, Garantías y Amparo, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1997, P. 19.

II.8 RECURSOS.- El término recurso es definido por Aureliano Hernández Palacios, como: "El medio que concede la ley a las partes o al tercero agraviado por una resolución judicial, para obtener su revocación o modificación, sea que esta última se lleve a cabo por el funcionario que la dictó o por el Tribunal Superior" (46)

Bajo ese orden de ideas, también se considera que son: "Los medios que la ley concede a las partes para obtener que una providencia judicial sea modificada o dejada sin efecto; cuyo fundamento reside en una aspiración de justicia". (47)

En lo particular, consideramos que los recursos, son los medios de impugnación permitidos por disposición legal expresa a las partes, a efecto de que un Organo Jurisdiccional realice un reexamen del acto procesal o resolución que a juicio de aquellas fue erróneamente dictado, con la finalidad de revocarlo o modificarlo.

Sin embargo y no obstante que los recursos son un medio de impugnación concedido a las partes para repeler una resolución que opinión de estas fue equivocada, el Tribunal tendrá las más amplias facultades para desechar un recurso que se considere frívolo e improcedente siempre y

(46) CFR. HERNÁNDEZ PALACIOS Aureliano, *Nociones de Derecho Procesal Civil*, Primera Edición, Editorial Enfoques, México 1990, P.17.

(47) ALSINA Hugo, *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*, Tomo IV, Segunda Parte, Segunda Edición, Editorial Ediar, Buenos Aires 1961, P. 177

cuando este debidamente fundado y motivado conforme a derecho la no admisión del recurso, tal y como lo previene el artículo 72 párrafo primero y tercero del Código de Procedimientos Civiles que establece. "Los tribunales no admitirán nunca promociones o solicitudes, incluyendo recursos, notoriamente frívolos o improcedentes, los desechará de plano sin mandarlos hacer saber a la otra parte, ni formar artículo, y en su caso consignarán el hecho al Ministerio Público. "

En cuanto al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, regula los recursos de revocación, apelación, apelación extraordinaria, queja y responsabilidad, mismos que a continuación se explicaran.

a) RECURSO DE REVOCACIÓN. Enrique Palacio Lino, considera que: "Constituye el remedio procesal tendiente a obtener que, en la misma instancia donde una resolución fue emitida se subsane, por contrario imperio, los agravios que aquella pudo haber inferido." (48) Para los maestros Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, definen el término, en su diccionario de derecho en los siguientes términos: "En el proceso civil, es medio de impugnación utilizable contra los decretos y autos del Tribunal Superior de Justicia, aun aquellos que, dictados en primera instancia, serían apelables (art. 686 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal)." (49)

(48) LINO PALACIO Enrique, Op cit. P. 30, P 52
(49) DE PINA VARA Rafael, Op. cit. P.14, P. 434

Por lo que respecta a los requisitos para la interposición del recurso de revocación, se encuentran regulados en el Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus artículos 684 y 685.

El artículo 684 de la legislación procesal de la materia estatuye quien conocerá del recurso de revocación al señalar textualmente que: "Los autos que no fueren apelables y decretos pueden ser revocados por el juez que los dicta, o por el que los sustituya en el conocimiento del negocio, sea por la interposición del recurso de revocación o por la regularización del procedimiento que se decrete de oficio o a petición de parte, previa vista a la contraria por tres días, para subsanar toda omisión que exista en el procedimiento o para el solo efecto de apegarse al procedimiento"

El artículo 685 de la ley Adjetiva señala los casos en que debe ser interpuesto al referir: "En los juicios en que la sentencia definitiva sea apelable, la revocación es procedente únicamente contra determinaciones de trámite, en los términos del artículo 79 fracción I de este Código. - - - En aquellos casos en que la sentencia no sea apelable, la revocación será procedente contra todo tipo de resoluciones con excepción de la definitiva. En todo caso, deberá interponerse por escrito dentro de los tres días siguientes a la notificación, pudiéndose resolver de plano por el juez, o dar vista a la contraria por el término igual y la resolución deberá pronunciarse dentro del tercer día. Esta resolución no admite más recurso que el de responsabilidad."

Podemos concluir, que el recurso de revocación deberá interponerse por escrito, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que surta efectos la resolución de trámite que se combate, ante el propio Juez de conocimiento, precisando la resolución que se recurre y formulando los agravios causados, siendo optativo para el Juzgador resolver de plano o dar vista a la contraparte por el término de tres días para que los conteste, una vez transcurrido este término, se hayan contestado o no, el Juez dentro del término de tres días dictará la resolución que en derecho corresponda, misma que no admite más recurso que el de responsabilidad.

b). RECURSO DE APELACIÓN. Arellano García precisa que es: "El recurso en virtud del cual el Tribunal de Segunda Instancia a petición de la parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de primera instancia." (50)

El recurso de apelación procede contra las resoluciones que lo admitan, siendo regulado su desarrollo por los artículos 688 al 722; del Código de Procedimientos Civiles.

El objeto del recurso de apelación, lo contempla el artículo 688 del Código en comento que señala: "El recurso de apelación, tiene por objeto que el superior, confirme, revoque o modifique la resolución del inferior."

(50) ARELLANO GARCÍA Carlos, Teoría General del Proceso, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1999, P. 20

Por lo que hace al recurso de apelación, y de conformidad con el Título Décimo Segundo denominado del recurso de apelación, podemos arribar a las siguientes consideraciones:

1.- A excepción de la apelación extraordinaria, el recurso de apelación, se hará por escrito ante el Juez de conocimiento; tratándose de un auto o sentencia interlocutoria, se interpondrá dentro del término de los seis días siguientes a la fecha de notificación; y la hecha valer en contra de la sentencia definitiva, se realizará dentro de los nueve días siguientes a la fecha de notificación de la misma.

2.- Podrá interponer el recurso de apelación o apelar, cualquiera de las partes a quienes les cause perjuicio la resolución, sin embargo, tratándose de sentencias de fondo, el litigante que obtuvo todas las pretensiones deducidas en el juicio, podrá adherirse a la apelación interpuesta, señalando los argumentos para mejorar la sentencia; la adhesión deberá hacerse valer dentro de los tres días siguientes a la admisión del recurso, anexando copia de traslado para la contraparte, quien deberá de dar contestación dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación, contestados o no, la Sala dictará la resolución en el recurso de apelación, la cuál influirá determinadamente en la adhesión.

En el procedimiento actual, la parte que apelante deberá expresar los agravios causados en la resolución que se impugna.

3.- Interpuesto el recurso de apelación, el Juez en el caso de que resulte procedente lo admitirá a trámite, precisando en que efecto es admitido, pudiendo ser efecto devolutivo, o en efecto suspensivo llamado de ambos efectos.

"El efecto devolutivo.- No suspende el procedimiento, mismo que continua independientemente del recurso de apelación interpuesto y solo suspende la resolución apelada; y en el caso que proceda la admisión del recurso de apelación en efecto devolutivo en los autos, sentencias interlocutorias o definitivas, cuya ejecución implique un grave perjuicio al recurrente, éste podrá pedir al expresar agravios que se admita en ambos efectos, precisando porque motivos se le ocasiona un perjuicio irreparable, con dicha petición se dará vista a la contraria para que manifieste lo que considere, hecho lo anterior el Juez determinará sobre la procedencia, y en el supuesto que considere acorde a derecho, fijará discrecionalmente una cantidad al recurrente, dependiendo de la importancia del juicio, no pudiendo ser en ningún caso menor al equivalente de sesenta días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, para que garantice los posibles daños causados a la contraparte en el caso de no obtener una resolución que le beneficie; si la garantía fijada fuera excesiva procede el recurso de queja.

El efecto suspensivo o ambos efectos.- Como su nombre lo señala, suspende el procedimiento, en razón de la repercusión que puede ocasionar en éste la resolución que se pronuncie en el recurso de apelación hecho valer.

El artículo 699 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, precisa en que supuesto es procedente la admisión del recurso de apelación en efecto suspensivo o ambos efectos al señalar: " Además de los casos determinados expresamente en la ley, se admitirán en ambos efectos las apelaciones que se interpongan: - - I.- De las sentencias definitivas en los juicios ordinarios, salvo tratándose de interdictos, alimentos y diferencias conyugales, en los cuales la apelación será admitida en el efecto devolutivo. - - - II.- De los autos definitivos que paralizan o ponen término al juicio haciendo imposible su continuación, cualquiera que sea la naturaleza del juicio, y - - - III.- De las sentencias definitivas o interlocutorias que paralizan o ponen término al juicio haciendo imposible su continuación." (51)

4.- En el auto admisorio del recurso de apelación, se precisará en que efecto se admite y se ordenará la formación del testimonio de apelación con todas las constancias de autos, tratándose de posteriores apelaciones se formará con las constancias faltantes.

(51) CFR. GÓMEZ LARA Cipriano, Op. cit. P.14, P. 149.

5.- Con los agravios esgrimidos por el recurrente se dará vista a la parte contraria por el término de tres días tratándose de auto o sentencia interlocutoria y seis días tratándose de sentencia definitiva, transcurrido el término antes precisado, hayan sido contestados, o no, se remitirán las constancias relativas o el original, precisando que número de testimonio de apelación se remite al Superior para la debida substanciación.

6.- Las partes podrán ofrecer pruebas en los escritos de apelación y contestación de agravios, señalando la cuestión sobre la que versarán; ofrecimiento en el supuesto que se trate de sentencias de fondo, que sean únicamente será procedente su pruebas supervenientes y que tengan relación directa con los hechos controvertidos; pudiendo oponerse la contraparte con el ofrecimiento de estas.

La Sala dentro del término de tres días determinará sobre la admisión de la pruebas, en caso de admitirlas señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia, la que tendrá verificativo dentro de los veinte días siguientes, correspondiendo a las partes preparar las pruebas, para que se desahoguen en la audiencia, y una vez concluida esta las partes alegarán verbalmente y se citará para dictar la sentencia que en derecho proceda.

7.- En la Sala de la adscripción al recibir el recurso de apelación, se formará un toca (expediente), procediendo a revisar que haya sido interpuesto

en tiempo, que se acompañen las constancias relativas, calificando el grado en el que fue enviado, y de considerarlo procedente se citará a las partes para dictar la resolución que en derecho corresponda.

c).- EL RECURSO DE APELACIÓN EXTRAORDINARIA. Es un recurso muy particular, que se aplica solo en casos excepcionales, siendo regulado su desarrollo en el capítulo tercero del título Décimo Segundo de los recursos; estableciendo en el artículo 717 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, el término para la interposición y los casos en que resulta aplicable al establecer que: " Será admisible la apelación dentro de los tres meses siguientes al día de la notificación de la sentencia: - - - I.- Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; - - - II.- Cuando no estuvieran representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieran entendido con ellos; III.- Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley; - - - IV.- Cuando el juicio se hubiera seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.

En el recurso de apelación extraordinaria, la eficacia se vincula a la nulificación de las secuela procesal; ya que una vez recibido el recurso en comento, el juzgador revisará que se cumplan los supuestos que refiere el artículo transcrito con antelación; y en el caso de resultar procedente suspenderá la jurisdicción y remitirá las constancias al superior jerárquico para

la debida substanciación, quien al recibirlos lo desarrollará con las fases del juicio ordinario, debiendo cumplir el recurso interpuesto con los requisitos del artículo 255 de la legislación procesal de la materia. Al pronunciar la Sala de la adscripción la resolución y haya sido declarado procedente el recurso interpuesto, lo remitirá al inferior para la reposición del procedimiento.

RECURSO DE QUEJA. El recurso de queja solamente procede en casos particulares, tal como lo precisa el artículo 723 del Código de Procedimientos Civiles que señala: " El recurso de queja tiene lugar: - - I.- Contra el juez que se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes del emplazamiento; - - II.- Respecto de las interlocutorias dictadas en ejecución de sentencia; III.- Contra la denegada apelación; IV.- En los demás fijados por la ley." Por su parte, el artículo 725 del mismo cuerpo de leyes refiere que: "El recurso de queja contra resoluciones del juez se interpondrá ante éste, dentro de los tres días siguientes al acto reclamado, expresando los motivos de inconformidad. Dentro del tercer día en que se tenga por interpuesto el recurso, el juez de los autos remitirá al Superior informe con justificación, y acompañará, en su caso las constancias procesales respectivas. El Superior, dentro del tercer día decidirá lo que corresponda. - - La falta de remisión del recurso de queja e informe con justificación dentro del término de tres días por parte del juez al Superior, dará lugar a la imposición de una corrección disciplinaria por parte del Superior, de oficio o a petición del quejoso."

De acuerdo a la disposición aplicable, podemos arribar a que el recurso de queja se interpone ante el Juez, en contra de los ejecutores por defecto o exceso en las ejecuciones y por las decisiones en los incidentes de ejecución que realicen en el desempeño de sus funciones; y en contra de los Secretarios de Acuerdos por las omisiones o negligencias.

Puede interponerse en contra de los jueces, dentro del término de los tres días siguientes a la fecha de notificación del auto que se impugna, quien al recibir el recurso, lo remitirá ante el Superior, en el término de tres días, acompañando el informe respectivo y las constancias correspondientes, por su parte, la Sala de la adscripción el término legal de tres días para resolver el recurso de queja.

En el caso que se interponga el recurso de queja en contra del Juez, deberá sustentarse conforme a derecho, apoyado en hechos ciertos y no debe existir otro recurso en contra del acto que se impugna, ya que caso contrario se desechará y se impondrá una sanción pecuniaria al promovente en costas.

e) RECURSO DE RESPONSABILIDAD. Según se desprende del Capítulo IV, relativo a los Recursos, del Título Décimo Segundo denominado del Recurso de Responsabilidad, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, legislación aplicable podemos considerar que el recurso de responsabilidad, deberá ser interpuesto en mismos términos que el juicio

ordinario, a instancia de la parte perjudicada por la culpa o negligencia inexcusable de Jueces y Magistrados, al infringir la legislación, tal y como lo previene el artículo 728 del Código de Procedimientos Civiles que señala: " La responsabilidad civil en que puedan incurrir jueces o magistrados cuando en el desempeño de sus funciones infrinjan las leyes por culpa y negligencia inexcusables, solamente podrá exigirse a instancia de la parte perjudicada o de sus causahabientes, en juicio ordinario y ante el inmediato superior del que hubiere incurrido en ella."

Para que proceda la admisión del recurso de responsabilidad, es necesario que exista sentencia ejecutoriada y no proceda ningún recurso ordinario en contra de la resolución que se recurre; la interposición, deberá ser por escrito dentro del término de un año, a partir de la fecha en que cause ejecutoria la resolución definitiva, debiendo acompañarse con la demanda que refiere el artículo 735 de la ley de la materia que refiere que: " Toda demanda de responsabilidad civil deberá acompañarse con la certificación o testimonio que contenga: - - I.- La sentencia, auto o resolución en que se suponga causado el agravio;- - II.- Las actuaciones que en concepto de la parte conduzcan a demostrar la infracción de ley o del trámite o solemnidad mandados observar por la misma, bajo pena de nulidad y que a su tiempo se enablaron los recursos o reclamaciones procedentes; III.- La sentencia o auto firme que haya puesto término al pleito o causa."

El recurso de responsabilidad será conocido por el Superior Jerárquico de la autoridad que haya pronunciado la resolución que se combate, tratándose de las sentencias dictadas en el recurso de responsabilidad civil interpuesto en contra de los jueces de paz, procede la apelación en ambos efectos; y en las sentencias pronunciadas por actos de jueces de primera instancia no procede recurso alguno.

Sin embargo, el recurso de responsabilidad, es muy raro que se de en la práctica, aunado que diversos tratadistas consideran que no es propiamente un recurso, toda vez que la resolución que en el se pronuncie no modifica nada, además de que resulta difícil justificar los daños y perjuicios causados por la culpa y negligencia inexcusable en que incurran los jueces o magistrados.

En los juicios de arrendamiento inmobiliario, los recursos interpuestos solo serán admisibles en efecto devolutivo, es decir, que no se suspende el procedimiento, el cuál continua con independencia del recurso hecho valer, tal como lo establece el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles que señala: "En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en efecto devolutivo." Lo que implica que a pesar de que exista una resolución que no se encuentre apegada a derecho, no se suspenderá el procedimiento, aún tratándose de la sentencia definitiva, lo que significa que incluso se podrá ejecutar la misma, en perjuicio del recurrente.

Otra particularidad de los juicios de arrendamiento inmobiliario, consiste en que las apelaciones interpuestas se admitirán y reservarán su tramitación hasta que se apele la sentencia definitiva, y no haciéndolo se tendrán por consentidos los agravios ocasionados durante el procedimiento.

Aunado que en el juicio referido no es admisible el recurso de apelación extraordinaria, tal como lo precisa el artículo 965 de la legislación adjetiva que establece. " Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere éste capítulo, se estará a lo siguiente: - - - I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y sean apelables , una vez interpuesta la apelación el juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte, en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y - - - II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria."

II.9 INCIDENTES. El doctrinario Arellano García precisa que: "Es aquel acontecimiento de mediana importancia que sobreviene en el curso de un proceso en el que interviene una autoridad estatal con facultades jurisdiccionales." (52)

(52) ARELLANO GARCÍA Carlos, Op cit 61, P.134.

De forma particular, consideramos que los incidentes son los procedimientos jurídicos concedidos por la ley a las partes o terceros, para resolver las cuestiones accesorias que surjan durante el juicio, y que tienen relación estrecha con éste, condicionada a que a juicio del tribunal no sean frívolos e improcedentes, tal y como lo previene el artículo 72 párrafo segundo y tercero que a la letra dice: " Los incidentes ajenos al negocio principal o notoriamente frívolos e improcedentes, deberán ser repelidos de oficio por los jueces.- - Al desechar las promociones o solicitudes, incluyendo los recursos e incidentes que los tribunales consideren notoriamente frívolos o improcedentes, los tribunales deben fundar y motivar sus resolución." Los incidentes tienen tramitación especial, y esta regulada por el artículo 88 que a la letra dice: "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 diez días, diferible por una sola vez, en que se reciban pruebas, se oigan brevemente alegaciones, y se cite para sentencia interlocutoria."

Ahora bien, en relación a los incidentes tratándose del procedimiento de arrendamiento inmobiliario, no suspenden el procedimiento, independientemente de la naturaleza de éste, tal como lo previene el artículo

964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece: " Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva."

CAPITULO III.

GARANTIA DE AUDIENCIA

III.1 DEFINICION.- El jurista José Ovalle Favela, define esta figura jurídica, señalando que: " Se denomina garantía de audiencia al derecho que el artículo 14 constitucional otorga a toda persona para que pueda llegar a ser privada de sus derechos o posesiones por un acto de autoridad, a que previamente se le dé una oportunidad razonable de defenderse en juicio, de alegar y de probar, ante los tribunales independientes, imparciales y establecidos con anterioridad en la ley." (53);

Siguiendo con este análisis, el doctrinario Ignacio Burgoa, al respecto precisa que: " La garantía de audiencia, es una de las más importantes dentro de cualquier régimen jurídico, ya que implica la principal defensa de que dispone todo gobernado frente a actos del Poder Público que tienden a privarlo de sus más caros derechos y sus más preciados intereses, está consignada en el segundo párrafo de nuestro artículo 14 constitucional... ." (54); afirmando también, que: "La garantía de audiencia en nuestro actual artículo 14

(53) Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, Derechos del pueblo mexicano. México a través de sus constituciones, Tomo III, Artículos 12 a 23, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, México 1996, P.88.

(54) BURGOA Ignacio, Op cit P 57, P. 515.

constitucional, según hemos afirmado, mediante cuatro garantías específicas de seguridad jurídica, necesariamente concurrentes, y que son: el juicio previo al acto de privación; que dicho juicio se siga ante tribunales previamente establecidos; el cumplimiento o la observancia de las formalidades procesales esenciales; y la decisión jurisdiccional ajustada a las leyes vigentes con antelación a la causa que origine el juicio. Formándose la garantía de audiencia mediante la conjunción indispensable de tales cuatro garantías específicas, que posteriormente estudiaremos, es evidente que aquélla es susceptible de contravenirse al violarse una sola, por lo que a merced a la íntima articulación que existe entre ellas, el gobernado encuentra en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional una verdadera y sólida protección a sus bienes jurídicos integrantes de su esfera subjetiva de derecho." (55)

Por su parte el profesor Juan Palomar de Miguel en su Diccionario para Juristas precisa al respecto, que es: "La que se concede al demandado para que ejerza una cumplida defensa, antes de ser afectado en forma definitiva por una ley o acto de autoridad. ..." (56)

El segundo párrafo del artículo 14 del Pacto Federal, estatuye: " Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones

(55) BURGOA Ignacio, Op Cit. P 57, P. 515.

(56) PALOMAR DE MIGUEL Juan, Diccionario para Juristas, Primera Edición, Editorial Porrúa, México 2000, P. 725.

o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho. De lo anteriormente transcrito, podemos concluir, que la garantía de audiencia es un conjunto de mecanismos procesales necesariamente concurrentes encaminados a garantizar una adecuada defensa del gobernado, que por obligación constitucional deben preceder al acto privativo de la autoridad, mismos que se encuentran plasmados en el segundo párrafo del artículo 14 Constitucional, y son: a) La existencia de un juicio, b) Que éste sea del conocimiento de tribunales previamente establecidos, c) Que en el mismo se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, y d) Que se regule conforme a ordenamientos legales expedidos con anterioridad al hecho que da causa al acto de privación.

III.2. ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA. La Garantía de Audiencia, consagrada en nuestra Constitución actual, representa una de las principales garantías otorgadas a favor de los gobernados, siendo al igual que la consagrada en el artículo 16 Constitucional, de las más recurridas a través del juicio de amparo, por lo que respecta a la garantía constitucional que nos ocupa, encuentra sus antecedentes desde la Constitución de Cádiz de 1812; sin embargo, no fue sino hasta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos promulgada en 1917, cuando mayor protección se otorgó a los gobernados, mediante esta garantía.

III.2.1. LA CONSTITUCION DE CÁDIZ DE 1812.- Este ordenamiento fue promulgado en Cádiz, España; el 19 de marzo de 1812, no obstante lo anterior, es la primera Constitución del pueblo mexicano, y que contiene el primer antecedente de la garantía de audiencia, lo que representa un gran avance para la época, en razón de que por primera vez en la legislación suprema de nuestro país, se establece la protección de la esfera jurídica de los gobernados en contra de los actos arbitrarios de la autoridad, tal y como se establece en los artículos que a continuación se transcriben.

El artículo 172 fracción XI del ordenamiento en mención, establece que: "Las restricciones de la autoridad del rey son las siguientes: - - - XI.- No puede el rey privar a ningún individuo de su libertad, ni imponerle por sí pena alguna. El secretario del despacho que firme la orden, y el juez que la ejecute, serán responsables ante la nación, y castigados como reos de atentado contra la libertad individual. - - - Sólo en el caso de que el bien y seguridad del Estado exijan el arresto de alguna persona, podrá el rey expedir órdenes al efecto; pero con la condición de que dentro de cuarenta y ocho horas deberá hacerla entregar a disposición del tribunal o juez competente."

Asimismo, el artículo 247 de la disposición legal invocada estipula que: "Ningún español podrá ser juzgado en causas civiles ni criminales por ninguna comisión, sino por el tribunal competente, determinado con anterioridad por la ley";

Siguiendo con éste análisis; el artículo 244 del cuerpo de leyes invocado, que a la letra dice: " Las leyes señalarán el orden y las formalidades del proceso que serán uniformes en todos los tribunales y ni las Cortes ni el rey, podrán dispensarlas."

De las disposiciones legales antes transcritas, podemos arribar a la conclusión, de que como se reitero con anterioridad, desde la promulgación de la Constitución de Cádiz, en 1812; existían claros antecedentes de la garantía de audiencia, mediante la cual se pretendía proteger a los españoles de los actos de la autoridad, en este caso del rey tendientes a privarlos de sus derechos, a través de los artículos antes transcritos, de los que se obtiene en forma particular, que el rey no podía privar a ningún gobernado de la libertad, ni imponerle pena alguna por sí; lo que presume la existencia de un procedimiento específico que le debe preceder al acto de privación; asimismo, que no puede juzgarse a ningún gobernado en causas civiles y criminales por conducto de comisiones, que eran grupos de personas seleccionados con posterioridad a un acontecimiento para juzgarle; sino por tribunales establecidos con anterioridad por la ley, normativo constitucional que hasta la fecha persiste.

Y por último, remite a las leyes la obligación de señalar las formalidades esenciales del proceso que deben regular en forma uniforme los actos de la autoridad; indiscutibles antecedentes de la garantía de audiencia.

III.2.2.- LA CONSTITUCIÓN DE APATZINGAN DE 1814.

"Impropriadamente denominada Constitución, el Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana, sancionado en Apatzingán el 22 de octubre de 1814. Sus lineamientos fueron las raíces de avanzadas constituciones posteriores del siglo XIX mexicano. Fue más progresista que la Constitución de 1824, con la que propiamente se inicia el derecho constitucional mexicano."

(57)

El Decreto Constitucional para la libertad de la América Mexicana, sancionado en Apatzingán el 22 de octubre de 1814, fue muy avanzado para la época e incluso fue cimiento para posteriores Constituciones, entre ellas la de 1824; no obstante el marco religioso que poseía. (58)

Con relación a la garantía de audiencia, en el Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana, se establecieron los antecedentes en los artículos 28 y 31; por lo que corresponde al artículo 28 textualmente señala: "Son tiránicos y arbitrarios los actos ejercidos contra un ciudadano sin las formalidades de la ley"; asimismo en el artículo 31 del cuerpo de leyes que nos ocupa se estipula: " Ninguno debe ser juzgado ni sentenciado, sino después de haber sido oído legalmente."

(57) ARNAIZ AMIGO Aurora, *Historia Constitucional del México*, Primera Edición, Editorial Trillas, México 1999, P. 22.

(58) *Ibidem* P. 22.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

De los antecedentes legales de la Constitución de Apatzingan de 1814, antes transcritos, se denota un evidente interés constitucional, de garantizar la protección a los gobernados de ser oídos legalmente antes de ser sentenciados, así como obligación de la autoridad de seguir las formalidades establecidas en la ley, no haciendo exclusión a un procedimiento en específico; estableciendo ésta Constitución un franco antecedente de la garantía de audiencia consagrada en la fracción II, del artículo 14 de la Constitución Política actual.

III.2.3.- LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE 1824. Sancionada el 4 de octubre de 1824, también constituye el antecedente de la garantía de audiencia, siendo a través del artículo 148 de éste ordenamiento legal, que textualmente refiere: "Queda para siempre prohibido todo juicio por comisión".

No obstante, que la Constitución en comento es ambigua en lo que respecta a la garantía de audiencia, no menos cierto es, que ya existía el interés constitucional de garantizar a los gobernados la protección de que previo al acto de privación precediera el procedimiento ante los tribunales establecidos con antelación a la controversia; y que no con motivo de los hechos generados, fuera creado un tribunal exclusivamente para el conocimiento del juicio; lo que implica que en la Constitución de 1824, ya se consagraba la garantía de legalidad, la cual es parte integrante de la garantía de audiencia.

III.2.4.- LA CONSTITUCIÓN CENTRALISTA DE 1836. "La Constitución Centralista de 1836, tuvo la peculiaridad de que constaba de siete secciones o leyes que se clasificaban en artículos." (59)

El marco constitucional relativo a la garantía de audiencia, lo encontramos en la Ley Primera de las Siete leyes constitucionales, promulgada el 30 de diciembre de 1836, denominada Derechos y obligaciones de los mexicanos y habitantes en la República, misma en el artículo 2º, fracción V, textualmente señala: "Son derechos de los mexicanos: - - - V.- No podrá ser juzgado ni sentenciado por comisión ni por otros tribunales que los establecidos en virtud de la Constitución, ni según otras leyes que las dictadas con anterioridad al hecho que se juzga."; asimismo el artículo 37 de la Quinta Ley precisa: " Toda falta de observancia, en los trámites esenciales que arreglan un proceso, produce de nulidad en lo civil, y hará también personalmente responsable a los jueces. Una ley fijará los trámites que, como esenciales no pueden omitirse en ningún juicio."

De lo antes transcrito se denota, que de manera similar a las constituciones de 1812 y 1824, en la Constitución 1836, se hace referencia a la prohibición expresa de que ninguna persona sea juzgada por comisión, por tribunales o leyes expedidas con anterioridad al hecho controvertido. Además

(59) CFR. ARNAIZ AMIGO Aurora, Op cit, P 79, P. 70.

de ser enfática en el seguimiento de los trámites esenciales del procedimiento, los cuales, de omitirse, producen en forma inmediata la nulidad de este, sin perjuicio de la imposición penas a los jueces por violación reglamentaria.

III.2.5.- LA CONSTITUCIÓN DE 1857. Promulgada el 11 de marzo del año de 1957, por el Presidente Ignacio Comonfort, éste ordenamiento también significa un importante antecedente de la garantía constitucional a estudio.

En efecto, el artículo 14 de este Ordenamiento Constitucional, establece: "No se podrá expedir ninguna ley retroactiva. Nadie podrá ser juzgado ni sentenciado, sino por leyes dadas con anterioridad al hecho y exactamente aplicadas a él, por el tribunal que previamente haya establecido la ley."

Del precepto anteriormente transcrito, se denota que resulta ambigua la protección otorgada al gobernado, respecto de los actos u omisiones de la autoridad tendientes a privarlo de sus más elementales derechos, toda vez que no especifica los bienes susceptibles de ser protegidos, sino sólo estatuye que nadie podrá ser juzgado ni sentenciado, lo que como se reitera implica la falta de protección de los derechos en forma particular, los que inclusive podrían ser afectados sin que hubiera una garantía constitucional protectora que le concediera al gobernado el derecho de defenderse jurídicamente antes de ser vulnerada su esfera jurídica.

No obstante lo anterior, la Constitución de 1857, constituye un importante antecesor de la garantía de audiencia, dado que al igual que las constituciones que la antecedieron, consagra la tutela de los gobernados de no ser juzgados, ni sentenciados, sin que previamente haya existido un juicio, en el que sea aplicada exactamente la normatividad, y el cuál haya sido seguido ante los Tribunales establecidos previamente al acto motivo del juicio.

Asimismo en el Pacto Federal a que nos referimos, se establece la garantía de irretroactividad de la ley, misma que no forma parte de la garantía de audiencia, sin perjuicio de ello, como integrante de esta garantía, nos encontramos la obligatoriedad de aplicar leyes expedidas con anterioridad al hecho materia del acto de autoridad, por tribunales previamente establecidos al mismo; sin embargo y no obstante lo anterior, es evidente el antecedente de la garantía de audiencia y de legalidad de las resoluciones judiciales.

III.2.6.- LA CONSTITUCIÓN DE 1917.- Esta Ley Suprema, fue promulgada por el Presidente Venustiano Carranza, en la Ciudad de Querétaro, el día 5 de febrero de 1917.

Por lo que se refiere a la garantía de audiencia se encuentra plasmada en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, el cual se ha transcrito con antelación; su naturaleza, concepto y estructura, son materia del presente capítulo.

III.3. TITULARIDAD. Corresponde la titularidad de la garantía de audiencia a todos gobernados que sean protegidos por la Ley Suprema mexicana, que se encuentren en territorio nacional o internacional.

Lo anterior se afirma, toda vez que el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley Suprema, inicia con el pronombre indefinido "nadie", que significa "sin excepción", el cuál interpretado a contrario sensu, nos lleva a la conclusión de que todos los individuos que se encuentren en el territorio nacional, tienen el derecho de ser protegidos por la garantía constitucional en comento, máxime si para lo anterior, nos apoyamos en el texto del artículo 1° de la Carta Magna, que estatuye: "En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y condiciones que ella misma establece."

Sin perjuicio de lo que antecede, también aquellas personas que están provisional o definitivamente fuera del territorio nacional, pueden arrogarse a la garantía en análisis, siempre y cuando exista una afectación dentro de su esfera jurídica; según lo comenta el maestro Ignacio Burgoa Orihuela, en el siguiente texto: " Por tanto, el gobernado es el sujeto cuyo estado jurídico personal es susceptible de ser total o parcialmente objeto de actos de autoridad..." (60). " Con vista a tales consideraciones, debe, pues, proscribirse la

(60) BURGOA ORIHUELA Ignacio, Las Garantías Individuales, Trigesima Edición, Editorial Porrúa, México, 1998, P. 529.

conclusión a que podría llegarse mediante la interpretación literal del artículo primero constitucional, en el sentido de que cualquier individuo, para ser titular de garantías individuales, debe estar " en los Estados Unidos Mexicanos ", es decir, dentro de su territorios, ya que, aún cuando físicamente no se encuentre dentro del mismo, si su esfera jurídica total o parcialmente es susceptible de ser objeto de algún acto de autoridad, la persona goza de los derechos públicos subjetivos instituidos en nuestra Ley Fundamental por tener el carácter de " gobernado " cuyo concepto no sólo comprende al del "individuo", sino a toda persona moral de derecho privado o social y a los organismos descentralizados. " (61)

A mayor abundamiento, el doctrinario Juventino V. Castro, precisa: "Cuando el segundo párrafo del artículo 14 constitucional afirma que nadie podrá ser privado de determinados derechos esenciales, sino ajustándose a ciertos requisitos se expresa que el titular de la garantía puede ser todo sujeto gobernado sin distinción de nacionalidad, sexo, edad o condición. Estrictamente, aun estándose en el extranjero -provisional o permanentemente-, puede existir una violación de los derechos de tal persona sobre bienes ubicados en el país, lo que no obstruye el derecho a reclamar las violaciones, inclusive por medio de apoderado."(62)

(61) BURGOA Ignacio, Op cit, P. 84., P. 529.

(62) CASTRO JUVENTINO, GARANTÍAS Y AMPARO, Novena Edición, Editorial Porrúa, México 1996. P 231.

Bajo ese tenor, podemos concluir que el titular de la garantía de audiencia es el gobernado, siendo éste la persona jurídica física o moral protegida por las leyes mexicanas, tanto en el territorio nacional como en el extranjero, que sea susceptible de ser afectado en su ámbito jurídico, por un acto u omisión ilegal de la autoridad, actuando en una relación de supra subordinación.

III.4. BIENES TUTELADOS. Los bienes del gobernado jurídicamente tutelados por el segundo párrafo del artículo 14 del Pacto Federal son: la vida, la libertad, las propiedades, las posesiones y los derechos; los cuales a continuación serán objeto de estudio.

Primero.- Por lo que respecta a la vida, entre las diversas ciencias del conocimiento humano, no se ha logrado una acepción uniforme en ese sentido en razón de la complejidad que implica; sin embargo y para efectos de nuestro estudio, nos remitimos a lo que señala el doctrinario Burgoa Orihuela al referir que: "La vida humana se traduce en el estado existencial del sujeto, entendiendo por existencia la realización de la esencia desde el punto de vista aristotélico. Por ende, a través del concepto "vida", la garantía de audiencia tutela la existencia misma del gobernado frente a actos de autoridad que pretenda hacer de ella objeto de privación; en otras palabras, mediante él se protege al mismo ser humano en su substantividad psico-física y moral como persona a su propia individualidad". (63)

(63)- BURGOA Ignacio, Op cit P 84, P. 530-531.

De forma particular, consideramos que es indiscutible la importancia que implica la protección de la vida humana en contra de los actos u omisiones de la autoridad que tiendan a afectarla o privarla; por ello, resulta de gran trascendencia que constitucionalmente este regulada su protección mediante la garantía de audiencia; máxime que el artículo 22 inciso tercero establece: "Queda también prohibida la pena de muerte por delitos políticos, y en los demás, sólo podrá imponerse al traidor a la Patria en guerra extranjera, al parricida, al homicida con alevosía premeditación o ventaja, al incendiario, al plagiario, al salteador de caminos, al pirata y a los reos de delitos graves de orden militar."; y que no obstante, esta disposición constitucional que contempla la pena de muerte, no tiene regulación en ninguna legislación penal de la República Mexicana, la legislación castrense si la establece en casos excepcionales; es por ello, que se reitera la importancia que tiene la custodia constitucional de la vida humana mediante la garantía de audiencia en contra de los actos u omisiones de la autoridad.

Segundo.- Por lo que hace a la libertad, también tutelada por el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley Suprema, los profesores Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en su diccionario de derecho, al referir que esta figura jurídica es la: "Facultad que debe reconocerse al hombre, dada su conducta racional, para determinar su conducta sin más limitaciones que las señaladas por la moral y por el derecho. ..." (64)

(64) DE PINA VARA Rafael, Op. cit. P.14, P. 357

Bajo ese tenor, consideramos que la tutela constitucional que se hace de la libertad genérica, entendida está como todos los derechos subjetivos inherentes a los gobernados, que les permiten realizar los actos permitidos por la ley; es con la finalidad de protegerlo en contra de los actos u omisiones realizados por las autoridades que traten de vulnerarla, por lo que se pretende que mediante la garantía de audiencia se proteja su privación y de manera específica la libertad subjetiva, física o ambulatoria del gobernado." (65)

Tercero.- En lo que atañe al derecho real de propiedad, lo define el doctrinario Rafael Rojina Villegas al tenor siguiente: " Este se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". (66)

En ese sentido cabe mencionar que los derechos que se derivan de la propiedad, se encuentran contemplados en el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: " El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ellas con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.";

(65) CFR. BURGOA Ignacio, Op.cil. P.84, P. 531.

(66) ROJINA VILLEGAS Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo II, Trigésimo Primera Edición, Editorial Porrúa, México 2000, P. 78-79

De lo que se desprende que los derechos de propiedad tutelados por la garantía de audiencia son: el uso, goce o disfrute y la disposición de la cosa mueble o inmueble respectiva. "En cuanto al uso de la cosa, es la potestad concedida al propietario de la misma, para utilizarla en su favor; por lo que hace al goce o disfrute; es la capacidad que la ley otorga al propietario de la cosa para hacer suyos los beneficios que genere la propiedad; y la disposición, es la facultad concedida al titular de la cosa para realizar actos de dominio y estar en posibilidad de enajenar o gravar los bienes de su propiedad." (67)

Bajo ese tenor, la garantía de audiencia consagrada en el segundo párrafo de artículo 14 Constitucional protege la propiedad de los gobernados, evitando que sea vulnerada por los actos u omisiones de la autoridad, sin que previamente se haya dado cumplimiento a las garantías de seguridad jurídica integrantes de la garantía de audiencia.

Cuarto.- Por lo que concierne a la posesión, regulada en la legislación civil, y definida por el ilustre jurista Rafael Rojina Villegas, al tenor siguiente: "La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno" (68)

(67) CFR. BURGEO Ignacio, Op cit. P 84, P. 531.

(68) ROJINA Rafael, Op cit. P 88, P. 186

Continuando con el análisis, la posesión ésta regulada por el Código Civil, estableciendo el artículo 790 lo siguiente: " Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él. "; asimismo, el numeral 791 del mismo cuerpo de leyes, hace la distinción entre posesión originaria y derivada, al referir en lo conducente que: "...El que posee a título de propietario tiene la posesión originaria, el otro, una posesión derivada."; siguiendo con esa tesitura el artículo 794 del mismo ordenamiento legal, refiere que: " Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación."

Bajo ese tenor, consideramos que al no establecerse constitucionalmente, distinción alguna sobre el tipo de posesión detentada por el gobernado que recibe protección, resulta procedente que atendiendo al principio jurídico que reza: "donde la ley no distingue no debemos distinguir"; se encuentren protegidas tanto la posesión originaria como la derivada.

Sin embargo el doctrinario Juventino Castro señala al respecto que: "Evidentemente la protección constitucional se refiere a la tenencia material de los bienes con el ánimo de poseerlos a título suficiente, sea legítimo o ilegítimo, y no a la simple ocupación de tales bienes" (69)

(69) CASTRO JUVENTINO, Op. cit. P 85, P. 232.

Quinto.- En cuanto a los derechos protegidos mediante la garantía de audiencia y entendidos éstos, como el cúmulo de facultades otorgadas al gobernado a través los diversos ordenamientos jurídicos; es menester mencionar, que todos los derechos del gobernado se preservan mediante la garantía de audiencia, para evitar que sean transgredidos por las autoridades actuando en una relación de supra subordinación con su titular; sin que previamente se haya dado cumplimiento a las garantías de seguridad jurídica integrantes de la garantía de audiencia.

III.5. ACTO OBJETO. Para abordar éste tema, es necesario explicar brevemente que se entiende por acto de autoridad y acto de privación.

a).- Acto de autoridad.- Principiaremos definiendo que es el acto, al respecto Burgoa Orihuela en su Diccionario de Derecho señala que: "Vocablo proveniente del *actus*, sustantivo derivado del verbo latino, *agere*, que significa obrar o actuar. Implica un hecho humano voluntario e intencional. La intencionalidad equivale al deseo de su autor para realizar a través de él ciertos fines conscientemente concebidos..." (70); en este sentido, consideremos que el acto, es un hecho realizado por el ser humano de manera voluntaria y con el propósito de materializar un proyecto determinado.

(70) BURGOA Ignacio, Op. cit. P. 57, P. 50.

Por lo que respecta al acto jurídico, es definido por los juristas Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en el diccionario de Derecho al tenor siguiente: "Manifestación de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos.- - Para que produzca efecto, además de la capacidad para realizarlo, se precisa que se verifique de acuerdo con los requisitos legales previamente establecidos para cada caso."; (71) al respecto, consideramos que el acto jurídico, es el evento realizado por el individuo con plena capacidad legal, capaz de producir alcances y consecuencias en el ámbito jurídico.

En relación a la figura jurídica de la autoridad, es definida por Burgoa Orihuela al tenor siguiente: "Ese concepto tiene dos importantes acepciones jurídicas. Según la primera equivale a poder, potestad o actividad que es susceptible de imponerse a algo. También por autoridad se entiende el órgano del Estado, integrante de su gobierno, que desempeña una función específica tendiente a realizar las atribuciones Estatales en su nombre."; (72)

Desde ese punto de vista, y de manera particular, podemos considerar que la autoridad, es el órgano público oficial que tiene facultades de decisión y ejecución cuyas resoluciones son obligatorias para los gobernados.

(71) DE PINA VARA Rafael, Op. cit. P. 14, P. 54

(72) BURGOA Ignacio, Op. cit. P. 84, P. 16.

El acto de autoridad, es definido por el jurista Ignacio Burgoa, al tenor siguiente: " Es todo acto que proviene de cualquier órgano del poder centralizado del Estado y que tiene como elementos característicos la unilateralidad, la imperatividad y la coercitividad.";(73); en ese sentido, consideramos que el acto de autoridad, es la actuación emitida por conducto de un organismo público oficial, y que contiene las características de unilateralidad, imperatividad y coercitividad.

1.- La unilateralidad.- Para explicarla, nos remitimos nuevamente al jurista Ignacio Burgoa Orihuela, que señala: "Implica que para la existencia del acto de autoridad es suficiente la voluntad del órgano estatal que lo emite o realiza sin necesidad del consentimiento del particular o gobernado hacia quien el acto se dirige" (74); para nosotros implica que el acto de autoridad es emitido por un ente público de manera impersonal, sin que sea necesario la autorización del gobernado para su aplicación y cumplimiento.

2.- Imperatividad. Al respecto, Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, precisan: " Tradicionalmente, potestad legalmente conferida a los jueces de juzgar y hacer lo juzgado."(75); de lo que consideramos que es la facultad que poseen los entes públicos de decisión y ejecución para hacer cumplir sus mandatos.

(73) BURGOA Ignacio, Op. cit. P. 84, P. 16.

(74) DE PINA VARA Rafael, Op. cit. P.14, P. 314.

(75) Ibidem P. 162.

3.- Coercibilidad.- Para abordar esta figura, nos apoyamos nuevamente en los juristas Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, que establecen: " Propiedad del derecho que permite hacerlo valer por la autoridad en los casos en que no es cumplido o respetado voluntariamente"; (76)

Entendemos al respecto, que es una atribución que tienen las autoridades para hacer cumplir sus determinaciones, aún en contra de la voluntad del gobernado, mediante el uso de los mecanismos legales correspondientes.

b) Acto de privación.- Es definido por el jurista Burgoa Orihuela, al precisar: " Despojo, desposesión, menoscabo o merma de algún bien o derecho el gobernado." (77); en ese orden de ideas, creemos que el acto de privación solo puede ser generado por la autoridad en perjuicio de los bienes o derechos del gobernado, los cuales se encuentran enunciados en el párrafo segundo del artículo 14 constitucional.

De los conceptos antes apuntados, consideramos que el acto objeto, consiste en la protección tutelada por la garantía de audiencia en contra de los actos u omisiones de la autoridad que pretendan vulnerar la esfera jurídica del gobernado.

(76) DE PINA VARA Rafael , Op. cit. P.14, P. 162.

(77) BURGOA Ignacio, Op. cit. P. 57, P. 19.

III.6. REQUISITOS. Son cuatro las garantías de seguridad jurídica tuteladas por la garantía de audiencia, las cuales son, que previo al acto privativo de autoridad: **a)** exista un juicio, **b)** que el mismo se siga ante tribunales previamente establecidos, **c)** en el que se cumplan las formalidades del procedimiento, y, **d)** sujeto a la aplicación de leyes expedidas con anterioridad al hecho materia de la privación; los cuales son los siguientes:

a) Para explicar este punto, es menester obtener el concepto de juicio, doctrinariamente definido por Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, señalando al respecto: "Sinónimo de proceso"; (78) éste último término, el cual también definen al tenor siguiente: "Conjunto de actos regulados por la ley y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión del juez competente." (79)

De lo que desde nuestro particular punto de vista, consideramos que el juicio es el conjunto de actos procesales encaminados a determinar un conflicto de derecho surgido entre diversas personas, mediante la pronunciación del Estado aplicando la norma jurídica al caso específico, sin embargo, para efectos de la garantía de audiencia resulta necesario que el juicio preceda a cualquier acto autoritario que tienda a la privación.

(78) DE PINA VARA Rafael, Op. cit. P.14, P. 337.

(79) *Ibidem*, P. 420.

b) Por lo que atañe a que "el juicio se siga ante los tribunales previamente establecidos"; es necesario en primer término definir lo que significa Tribunal, para lo cual nos remitimos al jurista Ovalle Favela que al respecto señala: "Actualmente con la palabra Tribunal se designa tanto al órgano (integrado normalmente por varios magistrados) que ejercen función jurisdiccional, cuanto al lugar de ubicación de dicho órgano. Es claro que el nombre de Tribunal se aplica por igual a los órganos jurisdiccionales pertenecientes al Poder Judicial (tribunales judiciales) que a los que se ubican fuera de dicho Poder (como es el caso de los tribunales administrativos, agrarios y del trabajo)." (80)

Al respecto, es oportuno señalar que en el apartado de la Ley Suprema que nos ocupa, al precisar los Tribunales lo hace en sentido amplio, es decir, no se refiere exclusivamente a los Órganos jurisdiccionales, sino a cualquier Órgano del estado con capacidad legal para dirimir controversias; estableciendo también la prohibición de crear Tribunales con posterioridad al hecho controvertido, lo que significa que de igual forma están prohibidos los tribunales por comisión, lo cuál guarda estrecha relación con lo dispuesto con el artículo 13 del mismo cuerpo de leyes que precisa: "Nadie puede ser juzgado por leyes privativas, ni por tribunales especiales."

(80) OVALLE FAVELA José, *Garantías Constitucionales del Proceso*, (Artículos 13,14,16 y 17 de la Constitución Política), Cuarta Edición, Editorial McGRAW-HILL, México 1996.

Al respecto Juventino Castro, precisa: "Tribunales que pueden privar de derechos.- Este concepto a que se refiere el artículo 14 a los cuales enuncia como los "previamente establecidos" no es más que una ratificación de lo dispuesto por el artículo 13 constitucional en el sentido de que nadie puede ser juzgado por tribunales especiales. Por lo tanto es una referencia a los tribunales generales creados no para juzgar un caso o casos concretos, y que desaparecen al llenar las funciones específicas tenidas en cuenta al establecerse, o sea los tribunales judiciales en general o que reciban su competencia de un texto expreso de la Constitución" (81)

c) "En el que se cumplan las formalidades del procedimiento", a este respecto el doctrinario Héctor Fix-Zamudio refiere: " Las formalidades del procedimiento son las que debe tener todo juicio, no sólo judicial, sino también administrativo, para proporcionar una verdadera oportunidad de defensa a los afectados. " (82)

Para el jurista Burgoa Orihuela, señala al respecto: " Pues bien, cuando un ordenamiento adjetivo, cualquiera que éste sea, consigna dos oportunidades, la de defensa y la probatoria, puede decirse que las erige en

(81) CASTRO JUVENTINO, Op. cit. P 85, P. 232.

(82) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada, México 1985, P. 37.

formalidades procesales, las cuales asumen en carácter de esenciales, porque sin ellas la función jurisdiccional no se desempeñaría debida y exhaustivamente." (83)

De lo que se desprende, que para el doctrinario Ignacio Burgoa, las formalidades del procedimiento, se compone de dos momentos jurídicos; el primero menciona que consiste en la oportunidad de defensa, a través de "la notificación del presunto afectado de las exigencias del particular o de la autoridad, en sus respectivos casos, tendientes a la obtención de la privación..."; (84) Lo cuál implica, la obligación de la autoridad de satisfacer en su totalidad los requisitos establecidos en la legislación adjetiva, para llevar a cabo la notificación o emplazamiento y por consiguiente la oportunidad de hacer valer sus defensas la parte demandada respecto de la pretensiones aducidas en el juicio, ya que en caso contrario, se presupone una transgresión a la garantía de audiencia del gobernado.

Por lo que respecta al segundo momento, señala el jurista Ignacio Burgoa lo siguiente: "Es menester que a éste (presunto afectado) se le conceda una segunda oportunidad dentro del procedimiento en que tal función se desenvuelve, es decir, la oportunidad de probar los hechos en los que finque sus pretensiones opositoras (oportunidad probatoria)" (85)

(83) BURGOA Ignacio, Op. cit. P. 84, P. 548.

(84) Ibidem, P. 548

(85) Idem, P. 548

Es decir, que el segundo momento consiste en la oportunidad otorgada a las partes en conflicto para probar sus pretensiones y defensas, lo cuál implica que desde el auto admisorio de pruebas hasta la valoración de las mismas, se desarrolle con apego a las disposiciones establecidas en la legislación procesal de la materia.

Ahora bien, por su parte el doctrinario Ovalle Favela, considera que las formalidades del procedimiento son cuatro; la primera consiste en la notificación hecha al demandado de las pretensiones en que finque la acción de la parte actora, la cuál deberá de satisfacer todos los requisitos de ley, lo que significa el concederle la oportunidad al demandado de defenderse, mediante el oportuno conocimiento de los hechos, y asimismo de otorgarle la posibilidad de dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

La segunda formalidad esencial del procedimiento, consiste en la oportunidad concedida a las partes para probar los hechos en que funden su acciones o excepciones, lo que implica que el ofrecimiento, admisión, desahogo y valoración de las pruebas se realice por la autoridad con estricto apego a las leyes adjetivas.

La tercer formalidad esencial del procedimiento, es la que corresponde a la oportunidad concedida a las partes de formular sus alegatos en base a sus pretensiones y a las actuaciones judiciales.

La cuarta formalidad esencial del procedimiento, consiste en la conclusión del juicio a través de una resolución que se pronuncie conforme a derecho y en la cual deberán ser satisfechos los requisitos del artículo 14 y 16 de la Carta Magna. (88)

d) Por lo que respecta, a la aplicación de leyes expedidas con anterioridad al hecho materia de la privación; implica que la resolución que la autoridad pronuncie deberá ser sustentada en leyes vigentes con antelación al hecho, y que por lo tanto, no será creada posteriormente una ley para ser exclusivamente aplicada a un caso en específico. Lo cuál reitera lo que señala el primer párrafo del artículo en comento que precisa: " A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna."

III.7. EXCEPCIONES. En lo que concierne a la garantía de audiencia existen excepciones que evitan que previo al acto de privación se tramite el juicio correspondiente, y las cuales son las siguientes:

1.- El artículo 33 del Pacto Federal, señala en lo conducente: "...El Ejecutivo de la Unión tendrá la facultad exclusiva de hacer abandonar el territorio nacional, inmediatamente y sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya presencia juzgue inconveniente. ..."

(88) CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN, LV LEGISLATURA. Los derechos del pueblo mexicano. México a través de sus Constituciones. Tomo III, artículos 12-23. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, México 1996.

La disposición del Ejecutivo Federal, deberá ser debidamente fundada y motivada conforme a las leyes, ya que en caso contrario implicaría una transgresión inminente a los derechos de los extranjeros, y la violación de la garantía de legalidad, contemplada en el artículo 16 Constitucional.

2.- La expropiación por causas de utilidad pública, es contemplada por el artículo 27 de la Carta Suprema, que previene que el Ejecutivo Federal o el gobernador del Estado podrá dictar un acto expropiatorio debidamente fundado y motivado previo a la defensa de la persona jurídica, al respecto, el jurista Juventino Castro ha dicho que: " La que se desprende del artículo 27 constitucional en lo referente a las expropiaciones por causa de utilidad pública, conforme al cual el Presidente de la República o los gobernadores de los Estados, en sus respectivos casos, pueden con apoyo en las leyes correspondientes, dictar el acto expropiatorio antes de que el particular afectado produzca su defensa, la que sin embargo, puede ser previa, según lo consigne el ordenamiento que regule dicho acto de autoridad, puesto que el párrafo segundo de la fracción VI de dicho precepto remite a la legislación federal o local "la determinación de los casos en que se de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada" y de acuerdo con la que "la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente"(87)

(87) CASTRO JUVENTINO, Op. cit. P 85, P. 550.

Por su parte la Suprema Corte de Justicia en ese sentido se pronunciado en las siguientes Tesis de Jurisprudencia: **"EXPROPIACIÓN, LA GARANTIA DE AUDIENCIA NO RIGE EN MATERIA DE.** En materia de expropiación no rige la garantía de previa audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución Federal, porque ese requisito no está comprendido entre los que señala el artículo 27 de la propia Carta Magna y no puede admitirse que exista contradicción entre las disposiciones contenidas en ambos preceptos, porque sería evidente que el primero de ellos establece una regla general para los derechos subjetivos, mientras que el segundo ampara garantías individuales a los que restringe en su alcance liberal, en términos del artículo 1° de la propia Ley Fundamental. (88)

Y la Jurisprudencia que señala:

EXPROPIACIÓN, LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA NO RIGE EN MATERIA DE. En materia de expropiación no rige la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución Federal, porque ese requisito no está comprendido entre los que señala el artículo 27 de la misma Carta Fundamental. (89)

(88) Séptima Época, Instancia: Pleno, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo: III, Parte SCJN, Tesis: 65, Página 46.

(89) Quinta Época, Instancia: Pleno, Fuente: tesis: 97 de la compilación 1917-1965 y 391 del Apéndice 1975, Tomo: LXXIV, Parte SCJN: Segunda Sala, Página 288 a 289.

3.- Consiste en materia tributaria, al respecto, el jurista Burgoa Orihuela señala: "La Suprema Corte de Justicia ha establecido otra excepción o salvedad a la garantía de audiencia en materia tributaria, en cuanto a que antes del acto que fije un impuesto, la autoridad fiscal respectiva no tiene la obligación de escuchar al causante. También ha estimado, en congruencia con esta idea, que las leyes fiscales no deben necesariamente consignar ningún procedimiento para que, conforme a él, se brinde oportunamente a los sujetos tributarios para discutir los impuestos, derechos o aprovechamientos antes de que estas prestaciones se señalen en cada caso. El fundamento que se aduce a esta excepción o salvedad consiste en consideraciones de política fiscal, basadas en la naturaleza misma de las prestaciones mencionadas." (90)

Lo cuál es robustecido por la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que estatuye:

"AUDIENCIA, GARANTIA EN MATERIA IMPOSITIVA NO ES NECESARIO QUE SEA PREVIA.- Teniendo un gravamen el carácter de impuesto, por definición de Ley, no es necesario cumplir con la garantía de previa audiencia establecida en el artículo 14 constitucional, ya que el impuesto es una prestación unilateral y obligatoria y la audiencia que se pueda

(90) BURGOA Ignacio, Op. cit. P. 84, P. 548.

otorgar a los causantes es siempre posterior a la aplicación del impuesto, que es cuando existe la posibilidad de que los interesados impugnen, ante las propias autoridades, el monto y cobro correspondiente, y basta que la ley otorgue a los causantes el derecho a combatir la fijación del gravamen, una vez que ha sido determinado, para que en materia hacendaria se cumpla con el derecho fundamental de audiencia. Consagrado en el artículo 14 constitucional, precepto que no requiere necesariamente, y en todo caso, la audiencia previa, sino que, de acuerdo con su espíritu, es bastante que los afectados sean oídos en defensa, antes de ser privados de sus propiedades, posesiones o derechos." (91)

Bajo ese tenor, en la facultad económico-coactiva del Estado para la fijación y cobro de impuestos a las personas físicas y morales, no opera la garantía de audiencia como un medio de protección a favor del gobernado, lo cual desde nuestro punto de vista resulta inconstitucional, en razón de que no obstante que el acto de autoridad implica una merma o menoscabo en perjuicio del gobernado, a este no se le otorga el derecho de agotar previamente la garantía de audiencia al acto privativo.

(91) Séptima Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 68 Primera Parte, Página 77.

4.- Son las relativas a la orden de arresto administrativo, las ordenes judiciales de arresto o de cateo. Por lo que respecta, a la orden de arresto administrativo se considera que no es violatorio de la garantía de audiencia, en razón de que la orden de arresto administrativo es originado a consecuencia de la contumacia en que incurrió el gobernado respecto del mandamiento de la autoridad, por lo tanto no existe la obligación de satisfacer la garantía de audiencia previamente al acto de privación.

Ahora bien, por lo que corresponde a la orden de arresto judicial o de cateo, emitidas por la autoridad judicial; no es menester que se satisfaga la garantía de audiencia previamente a su ejecución, en razón de que por la naturaleza de tales actos autoritarios, es necesario actuar en forma pronta y sin previo aviso al probable responsable o indiciado, evitando a toda costa la sustracción de éste a la acción de la justicia y la pérdida intencional o imprudencial de los vestigios y huella del acto delictuoso.

Sin embargo, y no obstante que en las hipótesis en comento, los actos de autoridad no satisfacen los requisitos del artículo 14 del Pacto Federal, si es necesario que se cumplan los requisitos de legalidad mismos que contempla el diverso 16 de la Carta Magna.

CAPITULO IV.

LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL, POR VIOLACIÓN DIRECTA A LA GARANTÍA DE AUDIENCIA.

IV.1. EL ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Una de las grandes problemáticas que ha imperado en el Distrito Federal, ha sido la escasez de viviendas, siendo las clases humildes las que más sufren esta carencia; por lo que una de las prioridades de los gobiernos tanto locales como federales, ha consistido en la implementación de las medidas que han considerado viables para tratar de solucionar esta situación; entre ellas estableciendo un procedimiento de arrendamiento inmobiliario cuyos principios fueron la prontitud y expeditéz, en la impartición de justicia, basados en un espíritu de celeridad; al principio lo que fue un afán proteccionista a favor de los inquilinos a quienes se creía una clase débil y necesitada de protección en contra de los poderosos que eran considerados los poseedores de los inmuebles, tuvo consecuencias desfavorables, consistentes en que como

resultado del grave perjuicio ocasionado a los arrendadores por el Decreto de congelación de rentas de 1948, el cual estableció una renta mensual de \$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N), sobre aquellos inmuebles arrendados antes de diciembre de 1948, y que impero durante muchos años; provocó que en ocasiones los inquilinos con tal de no entregar los inmuebles arrendados, se apoyaran en prácticas indebidas con la finalidad de dilatar el procedimiento, por lo que el legislador intentó buscar la equidad entre arrendador y arrendatario

Debido a que los juicios de arrendamiento inmobiliario en la mayoría de las ocasiones se prolongaban indefinidamente en perjuicio casi siempre del arrendador, fue que mediante las diversas reformas que ha sufrido el juicio de arrendamiento inmobiliario, en particular, el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles, que se ha pretendido darle celeridad e imponerle la carga de la prueba a las partes a través de su participación activa en la preparación de las pruebas ofrecidas, bajo la pena de declarar la deserción por causa imputable al oferente.

A mayor abundamiento, la fuente real de este artículo, es la necesidad de evitar la dilación innecesaria de los procedimientos de arrendamiento inmobiliario, provocada por los litigantes, sobre todo de aquellos a los que no les asiste la razón, que ven en el alargamiento procesal de asuntos, la

oportunidad de mantener estática una situación de hecho, obteniendo un desleal beneficio.

En esa tesitura, mediante la reforma de fecha 21 de julio de 1993, que derogó el artículo 960 fracción II de la ley adjetiva, al tenor siguiente: " Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia, se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:-
- - II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente. "

De la armónica interpretación del numeral en mención, obtenemos como conclusión, que las pruebas ofrecidas por las partes, en forma específica: la documental, la pericial y la testimonial que han sido admitidas por la autoridad judicial, deben desahogarse a más tardar en la audiencia de ley; empero, en el caso de que el medio de prueba no se desahogue, cualesquiera que sea la razón, procederá su deserción, por causa imputable a su oferente.

Debe precisarse, que de la acuciosa lectura del normativo cuestionado, no se desprende que exista justificación alguna que permita la supervivencia de los medios probatorios señalados, es decir, la prueba que no se encuentra desahogada al tener verificativo dicha audiencia, sin miramientos será

desestimada, imputándole la causa, independientemente de que trate, al oferente de la probanza.

IV.2.- CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. El artículo 960 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se encuentra contenido dentro del Título Décimo Sexto Bis denominado, de las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, artículo que mediante la reforma de fecha 21 de julio de 1993, pretendió darle celeridad al juicio en comento, al imponerle la carga de la prueba a las partes, con la consecuencia de que independientemente de la causa por la que no se desahoguen los medios de convicción en la audiencia de ley, se declarará su deserción por causa imputable al oferente.

Para estar en posibilidades de arribar a las consideraciones pertinentes respecto de las consecuencias de la aplicación del artículo de mérito, es necesario referirnos a los preceptos procesales relacionados de manera general y no aisladamente.

Bajo ese orden de ideas, el artículo 958 del cuerpo de leyes que nos ocupa señala: "Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en

este título, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberlo celebrado por escrito. - -
- En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deben ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código."

El artículo 960 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, establece: " Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia se prepara 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 sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que 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.- - II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente. "

Asimismo, el artículo 961 fracción II del mismo ordenamiento legal señala: "La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas: - - - II.- De no lograrse una amigable composición se pasará al desahogo de pruebas que se encuentren admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas."

Además el artículo 965 fracción I, de la ley adjetiva que nos ocupa precisa: "Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente: - - - I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva, se entenderán como consentidas las resoluciones y autos que no hubieran sido apelados durante dicho procedimiento."; asimismo el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal estatuye: " En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en efecto devolutivo."

De los preceptos procesales antes apuntados podemos concluir que las consecuencias de la aplicación del artículo que nos ocupa, es indiscutiblemente la disminución de las facultades procesales de las partes para acreditar sus respectivos dichos, al tener como efecto inmediato la deserción de la prueba respectiva no desahogada en la audiencia de ley; ya que no obstante que quede plenamente acreditado que no es por culpa del oferente de la prueba, que ésta no pueda ser desahogada, el Juez bajo ninguna circunstancia podrá diferir ni suspender la audiencia, en detrimento del oferente; asimismo no podrán ser ofrecidas pruebas que tengan que ser desahogadas fuera del Distrito Federal; ni se podrán ofrecer pruebas supervenientes, que por cuestiones de tiempo no sea posible su preparación para la audiencia; lo que irremediablemente merma las posibilidades de defensa de las partes, aunado a que los recurso hechos valer en contra de la deserción de las pruebas no suspenden el procedimiento reservándose su trámite hasta la apelación de la sentencia definitiva.

IV.3.- LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 960 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. De conformidad con los lineamientos establecidos en este trabajo de investigación, la garantía de audiencia contenida en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución General de la República, es la suma de cuatro

derechos procesales consistentes en que previo al acto privativo de la autoridad: a) se promueva un juicio; b) que el mismo se siga ante los tribunales establecidos previamente al acto de privación; c) que además, en él se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento; y, d) que se regule conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho motivo del acto privativo.

En esa tesitura, las formalidades esenciales del procedimiento están constituidas por dos derechos procesales que son:

- a) El derecho a ser notificado de la reclamación, que se otorgue la oportunidad de oponer excepciones y defensas, que se reciban estas y;
- b) La oportunidad de ofrecer, admitir y desahogar las pruebas, y el derecho de formular alegatos.

Debe subrayarse, que el artículo en estudio no distingue las causas por las que no se haya desahogado la prueba, si ésta es justificada o no, sino simplemente ordena la deserción del medio de prueba no preparado, causando con ello un agravio irreparable al gobernado.

Exponemos tres ejemplos que refuerzan nuestro razonamiento:

Dentro de un juicio de arrendamiento, una de las partes ofrece la prueba testimonial, manifestando y justificando con ajuste a lo preceptuado en el artículo 357 del Código Adjetivo Civil, la imposibilidad de presentar por sus propios medios, a los testigos propuestos. La prueba de referencia se admite y se ordenan las citaciones a los deponentes, quienes no pueden ser notificados por el actuario por no haberse encontrado en su domicilio, o bien siendo notificados éstos deciden no presentarse a la audiencia correspondiente. Llegada la audiencia de ley, en ambos casos se declararía desierta la prueba, por causa imputable al oferente de la misma.

Imaginemos que en un juicio de arrendamiento, una de las partes ofrece la prueba documental en poder de un tercero, sea ente público o privado, acreditando en términos del artículo 95 fracción II del Código Procesal de la Materia, haber solicitado con tiempo anticipado dicha documental a ese tercero, con el acuse de recibo correspondiente a esa solicitud. La prueba de referencia se admite y se ordene girar oficio al ente jurídico que posee el documento materia de la prueba, mismo que decide no enviar la prueba requerida, o bien lo hace en forma extemporánea, después de la audiencia de ley. Llegada ésta en ambos casos se declararía desierta la prueba, por causa imputable al oferente del medio de prueba.

Cabe señalar, que tratándose de documentales o pruebas que se encuentren en otra Entidad Federativa, por disposición legal no son admisibles.

Por último, en un juicio de arrendamiento, una de las partes ofrece la prueba pericial, cumpliendo para ese efecto, con los recaudos que le ley exige para ese efecto. La prueba de referencia se admite y se ordena el desahogo, mismo que no es llevado a cabo, por la enfermedad o muerte del perito propuesto, o por que hasta la audiencia de ley, no se han aportados los elementos requeridos por el perito para la emisión de su dictamen. Llegada dicha audiencia, en ambos casos se declararía desierta la prueba, por causa imputable al oferente de la misma.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación precisa:

"PRUEBAS EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA DECLARACIÓN DE SU DESERCIÓN POR CAUSAS IMPUTABLES AL OFERENTE PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 960, FRACCIÓN II, Y 961, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA". De los mencionados preceptos legales se aprecia que dentro del procedimiento especial de arrendamiento inmobiliario, se impone al oferente de una prueba la carga procesal de preparar su

desahogo y demostrar haber cumplido con la misma, so pena de declarar desierta la probanza por causas a él imputables, lo que no viola en perjuicio del oferente la garantía de audiencia consagrada en el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que de la interpretación sistemática de las disposiciones legales relacionadas, y en especial del artículo 960, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende que al que ofrece la prueba se le otorgan las oportunidades de alegar y demostrar la imposibilidad de preparar la probanza, de modo que surtida esta hipótesis ya corresponde al juzgador ordenar su preparación, de donde se concluye que no se viola en perjuicio de la oferente la garantía invocada.”(92).

Asimismo la tesis aislada cuyo rubro es:

“ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTICULOS 960, FRACCION I, Y 961, DEL TITULO DECIMO SEXTO BIS, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA. De como están redactados los artículos 960, fracción I, y 961, del título décimo sexto bis, del Código de

(92) Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y Gaceta, Tomo: IV, Tesis P. CXXXIV/97. Página 121.

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte el principio que los regula, que desde un plano general, es aquel que deja a las partes la carga de realizar todas las actuaciones necesarias para la prosecución del juicio, pero también el propósito del legislador de que las controversias se resuelvan a la brevedad posible. Así lo establece el primero de los citados numerales, al señalar que la preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, quienes deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas. La disposición también prevé la intervención del Juez, pero sólo a fin de auxiliar a las partes oferentes, siempre y cuando demuestren estar imposibilitadas para preparar debidamente el desahogo de las pruebas ya admitidas. La función del juzgador, en tal supuesto, se concretará a lo siguiente: a) Expedir los oficios o citaciones; b) Realizar el nombramiento de peritos, incluso el del perito tercero en discordia; y, c) Poner a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones correspondientes. Lo anterior tiene como presupuesto un procedimiento ágil y expedito y la intención de que las partes preparen las pruebas, a fin de que éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley. De esta manera, se advierte que: 1. A las partes corresponde preparar las pruebas que ofrezcan, deber que se traduce en presentar a los testigos, los peritos y las restantes probanzas admitidas. 2. Tal obligación no queda sustituida en caso de que tengan imposibilidad y la demuestren al Juez. En esa hipótesis, el juzgador intervendrá para auxiliar, limitándose a aquellos aspectos señalados con antelación. 3. Así, las partes deberán recoger los oficios y citaciones respectivos, cuando el Juez los ponga a su disposición y

entregarlos o presentarlos a quien corresponda. Una vez hecho esto, la oferente habrá de exhibir ante el juzgador las copias de dichos oficios y citaciones con los signos o sellos que demuestren su recepción con las anotaciones respectivas, antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia, así como las pruebas de que se trate. 4. En el supuesto de que no obstante las gestiones realizadas, no se haya dado respuesta concreta al oficio o petición del Juez, la parte oferente así habrá de manifestarlo antes de la celebración de la audiencia, a fin de que no se deseche la probanza por causa a ella imputable. Ahora bien, el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en sus diferentes fracciones las reglas para celebrar la audiencia de ley. La primera, es que el Juez deberá estar presente y exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición. De no suceder esto último, se pasará al desahogo de pruebas. La segunda gira en torno a dos situaciones: que estén o no preparadas las pruebas. Si acontece lo primero, se desahogarán las probanzas, las partes alegarán lo que a su interés convenga y el Juez dictará la resolución que corresponda. En caso de que no estén preparadas, se dejarán de recibir, se declararán desiertas por "causas imputables a la parte oferente", y la audiencia continuará, pues no podrá suspenderse ni diferirse en ningún caso "por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas". Como queda de manifiesto con lo hasta aquí apuntado, la normatividad a que se ha hecho referencia de ninguna manera es una limitante de la garantía de audiencia y defensa de los gobernados, pues no es exacto que por razones no

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

disposición, o habiéndolo hecho no demuestra que los entregó a quien debía hacerlo, que no lo hizo oportunamente, o bien, que no se le entregaron las probanzas, pese a sus gestiones, como se desprende del artículo 961, fracción II, de la ley adjetiva civil, el Juez dejará de recibir las pruebas y las declarará desiertas por causas atribuibles a la oferente. En consecuencia, como ya se indicó, no es verdad que por causas no imputables a las partes, se queden sin pruebas ofrecidas y admitidas oportunamente; ello además, porque lo pretendido por el legislador con la reforma de los preceptos en comento, es que atentos los principios de prontitud y expeditéz en la impartición de justicia, la parte oferente que irresponsablemente dejó de preparar las pruebas ya admitidas, sufra las consecuencias de su conducta, motivo por el que, al evidenciarse su negligencia, bajo ningún supuesto habrá de diferirse (dilatarse, retrasar o demorar) o suspenderse (detener o interrumpir) la audiencia respectiva con detrimento del espíritu de celeridad en el procedimiento que dominó la reforma. En tales condiciones, teniendo que ver la normatividad de los artículos 960, fracción I y 961, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo respecto de las probanzas no preparadas por causa imputable a quien las ofreció, pero no de aquéllas que, habiéndose preparado debidamente, no pueden desahogarse por causas ajenas a su voluntad, es inexacto que las disposiciones de referencia sean limitativas de la garantía de audiencia y defensa y, por ende, inconstitucionales.⁽⁹³⁾

(93) Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Gaceta, Torno: V, Tesis Aislada 199,584, Página 427.

En ese orden de ideas, la tesis aislada cuyo rubro es:

"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DISTINTOS A LA HABITACION, PERIODO PROBATORIO ESTABLECIDO EN LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE VEINTIUNO DE JULIO Y VEINTITRES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES. De conformidad a las reformas al Título Décimo Sexto Bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigentes a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, el término probatorio para el ofrecimiento, preparación y desahogo de las pruebas en controversia sobre inmuebles no destinados a la habitación, no puede exceder al fijado por los artículos 959 y 960, los que indican, que las pruebas deben desahogarse a más tardar el día de la audiencia de ley. De ahí que el término extraordinario previsto en el artículo 300 del ordenamiento invocado, no es aplicable a las controversias de arrendamiento relativos a dichos inmuebles, pues al fijarse tajantemente término para el desahogo de las pruebas, el legislador pretendió no prolongar el procedimiento de los juicios de esa materia." (94)

(94) Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Gaceta, Tomo: XIV, Diciembre de 1994, Tesis Aislada 1.º C. 20 C. Página 339.

De acuerdo con lo expuesto, el artículo 960 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, transgrede la garantía de audiencia consagrada en el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley Suprema; ya que dicho numeral contraviene una de las formalidades esenciales del procedimiento consistente en la oportunidad para desahogar los medios de prueba para acreditar sus defensas o excepciones; toda vez que el artículo 960 fracción II de la legislación procesal que nos ocupa, al señalar que: "Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba por causa imputable al oferente. " Lo que evidentemente causa un perjuicio irreparable a la parte que por causas ajenas a su voluntad no tenga la oportunidad de desahogar su probanza; máxime que la audiencia respectiva, no podrá suspenderse, ni diferirse bajo ninguna circunstancia; con lo que se insiste, no se otorga a las partes el derecho para acreditar sus pretensiones mediante el desahogo de las pruebas conducentes, lo cuál implica dejarlas sin defensa.

A mayor abundamiento, es indiscutible la merma de los derechos de las partes para acreditar sus respectivos dichos, por los argumentos antes apuntados; aunado a que las partes no podrán ofrecer los medios de convicciones que tengan que ser desahogadas fuera del Distrito Federal; ni tampoco podrán ofrecer pruebas supervenientes que por cuestiones de tiempo no sea posible su preparación para la audiencia; lo que irremediabilmente

disminuye sus posibilidades de defensa, además de que los recursos hechos valer en contra de la deserción de las pruebas y la falta de admisión, no suspenden el procedimiento, reservándose su trámite hasta la apelación de la sentencia definitiva, lo que inevitablemente resta el derecho de las partes de ofrecer y desahogar las pruebas en que sustenten sus pretensiones.

Sin embargo y no obstante, que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el precepto procesal que nos ocupa, respeta la garantía de audiencia, en razón de que si una de la partes demuestra que preparó debidamente el desahogo de sus pruebas o acredite la imposibilidad de prepararlas, el Juez tiene la obligación de valorar esta circunstancia auxiliándole en el desahogo de la citada probanza. Situación que no favorece al oferente ya que aún tratándose de circunstancias en que impere la imposibilidad de desahogar el medio de prueba por causas que no le sean imputables y no obstante el auxilio del Juzgador, se decretará la deserción del medio de prueba en perjuicio irreparable del oferente, lo cual implica una clara transgresión de su garantía de audiencia.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El arrendamiento inmobiliario es un acuerdo entre dos personas, una denominada arrendador, quien transfiere el uso o goce temporal de un bien inmueble determinado a otra persona llamada arrendatario, que como contraprestación pagará un precio cierto.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento es: bilateral, oneroso, formal, consensual, principal, nominado, y de tracto sucesivo.

TERCERA.- El procedimiento de arrendamiento inmobiliario antes de la reforma de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres; beneficiaba al arrendatario, toda vez que éste legalmente podía entorpecer el procedimiento retardando la preparación de las pruebas y en consecuencia su desahogo, lo que implicaba que los juicios se prolongaran indefinidamente en perjuicio del arrendador.

CUARTA.- Con la reforma del Capítulo Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, publicada con fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres; el legislador pretendió darle celeridad al juicio de arrendamiento inmobiliario en beneficio del arrendador, al

imponer la participación activa de las partes en la preparación de sus pruebas, y en caso de incumplir se declara la deserción por causa imputable al oferente.

QUINTA.- Existen tres especies de contrato de arrendamiento: el civil, el mercantil y el administrativo.

SEXTA.- La sentencia de arrendamiento inmobiliario es un acto de autoridad, emitido por el Juez, con facultades que como Organismo Jurisdiccional tiene, para decir el derecho e incluso hacer cumplir sus determinaciones por medio de la fuerza pública.

SÉPTIMA.- Las sentencias en materia de arrendamiento inmobiliario son en cuanto a su naturaleza: condenatorias y absolutorias.

OCTAVA.- La sentencia judicial en materia de arrendamiento inmobiliario, es una resolución personal y de condena, al privar al demandado de un derecho y de la posesión que tiene en su calidad de arrendatario.

NOVENA.- La garantía de audiencia es un conjunto de actos procesales concurrentes encaminados a hacer valer una adecuada defensa del gobernado, por disposición constitucional deben preceder al acto de privación.

DÉCIMA.- La garantía de audiencia consagrada en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional contiene cuatro subgarantías procesales que son: a) La existencia de un juicio, b) Que éste sea ante los tribunales previamente establecidos, c) Que en el mismo se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, y d) Que se resuelva conforme a los ordenamientos legales expedidos con anterioridad al hecho.

DÉCIMA PRIMERA.- El derecho de posesión se encuentra tutelado por la garantía de audiencia consagrada en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, en contra de actos tendientes a privarlo definitivamente.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las formalidades esenciales del procedimiento están constituidas por dos derechos procesales que son: a) El derecho a ser notificado de la reclamación, que se otorgue la oportunidad de oponer excepciones y defensas, que se reciban estas y; b) La oportunidad de ofrecer, admitir y desahogar las pruebas, y el derecho de formular alegatos.

DÉCIMA TERCERA.- El artículo 960 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, transgrede la garantía de audiencia consagrada en el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley Suprema, al restringir la oportunidad de las partes para acreditar o probar los hechos en que finquen sus pretensiones en el juicio.

BIBLIOGRAFÍA

a) LIBROS

ALSINA Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo IV, Segunda Parte, Segunda Edición, Editorial Ediar S.A., Buenos Aires, 1961.

ARELLANO GARCÍA Carlos, Derecho Procesal Civil, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., de C.V., México, 1998.

----- Teoría General del Proceso, Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1999.

ARNAIZ AMIGO Aurora, Historia Constitucional de México, Primera Edición, Editorial Trillas S.A., México, 1999.

BECERRA BAUTISTA José, El Proceso Civil en México, Décimo Cuarta Edición, Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 1992.

BEJARANO SÁNCHEZ Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera Edición, Editorial Harla S.A., de C.V., México, 1992.

BONNECASSE Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, Primera Edición, Editorial Harla S.A., de C.V., México, 1997.

BRISEÑO SIERRA Humberto, Estudios de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Volumen I, Primera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1980.

----- Derecho Procesal, Tomo III, Primera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1969.

BURGOA ORIHUELA Ignacio, Las Garantías Individuales, Trigésima Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1998.

CARNELUTTI Francesco, Derecho Procesal Civil y Penal, Trd. por Enrique Figueroa Alonzo, Quinta Edición, Editorial Pedagógica Iberoamericana, S.A., México, 1997.

CASTRO Juventino, Garantías y Amparo, Novena Edición, Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 1996.

CÓRTEZ FIGUEROA Carlos, Introducción a la Teoría General del Proceso, Primera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1974.

CHIOVENDA Gluseppe, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Biblioteca Clásicos del Derecho, Volumen IV, Segunda Edición, Editorial Harla S.A., de C.V., México, 1990.

CHIRINO CASTILLO Joel, Derecho Civil 3, Contratos Cíviles, Segunda Edición, Editorial Mc GRAW-HILL Interamericana de México S.A., de C.V., México, 1996.

DOMÍNGUEZ DEL RIO Alfredo, Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil, Tercera Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1977.

DORANTES TAMAYO Luis, Teoría del Proceso, Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1997.

FERNÁNDEZ GONZÁLEZ José, Tratado Elemental de Derecho Romano, Primera Edición, Editorial Saturnino Calleja, Madrid, 1992.

GÓMEZ LARA Cipriano, Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, Editorial Trillas, S.A., México, 1989.

----- Teoría General del Proceso, Séptima Edición,
Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1987.

GUASP Jaime, Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial
Instituto de Estudios Políticos y Económicos Madrid, Madrid, 1961.

HERNÁNDEZ PALACIOS Aureliano, Nociones de Derecho Procesal
Civil, Primera Edición, Editorial Enfoques S.A., de C.V., México, 1990.

OVALLE FAVELA José, Garantías Constitucionales del Proceso,
(Artículos 13,14,16, y 17 de la Constitución Política), Editorial Mc GRAW-HILL,
Interamericana de México S.A., México, 1996.

PALACIO LINO Enrique, Derecho Procesal Civil, Tomo IV, Tercera
Edición, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1988.

PALLARES Eduardo, Tratado de las Acciones Civiles, Octava Edición,
Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1997.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo, Contratos Civiles,
Sexta Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1999.

PINA VARA Rafael DE, Tratado de las Pruebas Civiles, Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V. México, 1975.

PINA Vara Rafael DE, y " y/o", Instituciones de Derecho Procesal Civil, Décimo Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1978.

PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, Tratado Elemental de Derecho Civil, Segunda Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1991.

ROCCO Alfredo, La Sentencia Civil, La interpretación de las Leyes Procesales, Primera reimpresión, Trd. Mariano Orejero y/o, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1993.

ROCCO Ugo, Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Estudios Políticos Madrid, Madrid, 1961.

-----, Teoría General del Proceso Civil, Segunda Edición, Trd. Felipe de J. Tena, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1957.

ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Trigésimo Primera Edición, Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 2000.

ROJINA VILLEGAS Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volumen I, Vigésimo Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1990.

SÁNCHEZ MEDAL Ramón, Los Contratos Civiles, Vigésimo Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1994.

ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, Contratos Civiles, Séptima Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México 1998.

b) DICCIONARIOS, ENCICLOPEDIAS

BURGOA ORIHUELA Ignacio, Diccionario de Derecho Constitucional, Garantías y Amparo, Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1997.

DE PINA VARA Rafael, Diccionario de Derecho, Décimo Novena Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1993.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Tomo II, Primera Edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1983.

PALLARES Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, Tercera Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México, 1994.

PALOMAR DE MIGUEL Juan, Diccionario para Juristas, Primera Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México 2000.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, Décimo Novena Edición, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1970.

c) LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada, Vigésima Edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México 1999.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Octava Edición, Editorial SISTA S.A., México 2001.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Octava Edición, Editorial SISTA S.A., México 2001.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Octava, Edición, Editorial SISTA S.A., México 2001.

d) JURISPRUDENCIA

Séptima Época, Instancia: Pleno, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo: III, Parte SCJN, Tesis: 65, Página 46. rubro: **"EXPROPIACIÓN, LA GARANTIA DE AUDIENCIA NO RIGE EN MATERIA DE."**

Quinta Época, Instancia: Pleno, Fuente: tesis: 97 de la compilación 1917-1965 y 391 del Apéndice 1975, Tomo: LXXIV, Parte SCJN.; Segunda Sala, Página 288 a 289. rubro: **"EXPROPIACIÓN, LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA NO RIGE EN MATERIA DE."**

Séptima Época, Instancia: Pleno, Fuente; Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 66 Primera Parte, Página 77. rubro: **"AUDIENCIA, GARANTIA EN MATERIA IMPOSITIVA NO ES NECESARIO QUE SEA PREVIA."**

Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente; Semanario Judicial de la Federación y Gaceta, Tomo: IV, Tesis P. CXXXIV/97. Página 121. rubro: **"PRUEBAS EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**

INMOBILIARIO, LA DECLARACIÓN DE SU DESERCIÓN POR CAUSAS IMPUTABLES AL OFERENTE PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 960, FRACCIÓN II, Y 961, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA."

Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente; Semanario Judicial de la Federación Gaceta, Tomo: V, Tesis Aislada 199,584. Página 427. rubro: **"ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTICULOS 960, FRACCION I, Y 961, DEL TITULO DECIMO SEXTO BIS, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA."**

Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente; Semanario Judicial de la Federación Gaceta, Tomo: XIV, Diciembre de 1994, Tesis Aislada 1. 9º. C. 20 C. Página 339. rubro: **"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DISTINTOS A LA HABITACION, PERIODO PROBATORIO ESTABLECIDO EN LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE VEINTIUNO DE JULIO Y VEINTITRES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES."**

e) DOCUMENTAL

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE LA UNIÓN,
Derechos del pueblo mexicano, México a través de sus Constituciones, Tomo
III, Artículos 12 a 23, Cuarta Edición, Editorial Porrúa S.A., de C.V., México,
1996.